



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 009 439  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL Skuteveienes Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948009439

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 252 584	1 106 460
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 252 584</b>	<b>1 106 460</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		892 860	704 943
<b>Sum kostnader</b>		<b>961 320</b>	<b>773 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>291 264</b>	<b>333 057</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 430	6 263
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 430</b>	<b>6 263</b>
Annen finanskostnad		198 959	173 619
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>198 959</b>	<b>173 619</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-190 529</b>	<b>-167 356</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>100 735</b>	<b>165 701</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>100 735</b>	<b>165 701</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>100 735</b>	<b>165 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		100 735	165 701
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>100 735</b>	<b>165 701</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		5 271 417	5 271 417
Sum varige driftsmidler		5 271 417	5 271 417
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		5 304 002	5 299 117
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 631	38 940
Sum fordringer		51 631	38 940
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		492 472	496 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		492 472	496 634
Sum omløpsmidler		544 103	535 574
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 848 105</b>	<b>5 834 691</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		714 670	613 935
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>714 670</b>	<b>613 935</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>716 470</b>	<b>615 735</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		3 197 804	3 270 041
Øvrig langsiktig gjeld		1 929 853	1 926 017
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 127 657</b>	<b>5 196 058</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 127 657</b>	<b>5 196 058</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 073	22 770
Leverandørgjeld		2 905	128
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 978</b>	<b>22 897</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 131 635</b>	<b>5 218 956</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 848 105</b>	<b>5 834 691</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 506944

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 009 439  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL Skuteveienes Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 948 009 439  
AL Skuteveienes Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 252 584	1 106 460
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 252 584</b>	<b>1 106 460</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		892 860	704 943
<b>Sum kostnader</b>		<b>961 320</b>	<b>773 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>291 264</b>	<b>333 057</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 430	6 263
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 430</b>	<b>6 263</b>
Annen finanskostnad		198 959	173 619
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>198 959</b>	<b>173 619</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-190 529</b>	<b>-167 356</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>100 735</b>	<b>165 701</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>100 735</b>	<b>165 701</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>100 735</b>	<b>165 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		100 735	165 701
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>100 735</b>	<b>165 701</b>



Organisasjonsnr: 948 009 439  
AL Skuteveienes Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

5 271 417 5 271 417

Sum varige driftsmidler

5 271 417 5 271 417

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

32 585 27 700

Sum finansielle

anleggsmidler

32 585 27 700

Sum anleggsmidler

5 304 002 5 299 117

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

51 631 38 940

Sum fordringer

51 631 38 940

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

492 472 496 634

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

492 472 496 634

Sum omløpsmidler

544 103 535 574

SUM EIENDELER

5 848 105 5 834 691

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 800 1 800

Sum innskutt egenkapital

1 800 1 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	714 670	613 935
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>714 670</b>	<b>613 935</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>716 470</b>	<b>615 735</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 197 804	3 270 041
Øvrig langsiktig gjeld	1 929 853	1 926 017
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 127 657</b>	<b>5 196 058</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 127 657</b>	<b>5 196 058</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 073	22 770
Leverandørgjeld	2 905	128
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 978</b>	<b>22 897</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 131 635</b>	<b>5 218 956</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 848 105</b>	<b>5 834 691</b>



Organisasjonsnr: 948 009 439  
AL Skuteveienes Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3187

AL Skuteveienes Borettslag



## Velkommen til årsmøte i AL Skuteveienes Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 19:00, Kafeterian Hårkollhallen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene 5-1(9) Utseende på leveggen i Borettslaget
8. Levegg mellom Klipperveien 3A og 3B
9. Dyrehold i Borettslaget
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Skuteveienes Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å ane de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Nina Stenbakk foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 100 735,- til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Årsregnskap kommentarer.pdf
- 3. Revisjonsberetning\_3187.pdf.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-



Sak 7

## Endring av vedtektene 5-1(9) Utseende på leveggene i Borettslaget

Forslag fremmet av:

Heidi Bogen Hansen og Sylvie Olsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag et vedtak om at leveggene i borettslaget skal ha stående panel tilsvarende det som ble satt opp fra byggeår. Det vil se at leveggene må være åpne. Det er et ønske om at andelseiere kan velge selv om de vil ha åpne eller tette levegger. Ønsker derfor en endring i vedtektene 5-1 (9)

.....Rekkverk og skillevegg skal utføres i samme type kledning som huset. Andelseier kan selv velge om borene skal settes som overliggere og underliggere (som husveggen) eller med åpning (som fra byggeår). Leveggen males i en av husets farger.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget fra Heidi og Sylvie

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene 5-1(9) Rekkverk og skillevegg skal utføres i samme type kledning som huset. Andelseier kan selv velge om borene skal settes som overliggere og underliggere (som husveggen) eller med åpning (som fra byggeår). Leveggen males i en av husets farger.

Vedlegg

4. 3178 Elgestad Borettslag.pdf

Sak 8

## Levegg mellom Klipperveien 3A og 3B

Forslag fremmet av:

Sylvie Olsen og Heidi Bogen Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Leveggen mellom Klippervene 3A og 3B har liggende og tett panel. Vi ønsker å beholde leveggen slik den er i dag til den må skiftes ut. Når det er tid for utskifting vil den bli satt opp etter vedtektenes beskrivelse.

Styrets innstilling

Leveggen mellom Klipperveien 3A og 3B, med liggende panel, kan bli stående inntil den naturlig må skiftes ut.



## Forslag til vedtak

Leveggen mellom Klipperveien 3A og 3B, med liggende panel, kan bli stående inntil den naturlig må skiftes ut.

## Sak 9

### Dyrehold i Borettslaget

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hatt ønsket å se på hvor mange dyr det er opp til styre å godkjenne pr. leilighet. Er det et ønske fra dere andelseierne at vi setter en begrensing på antall dyr pr leilighet eller vil det være helt opp til styret å ta denne avgjørelsen?

I dag er det opp til styret å godkjenne en søknad om dyr i borettslaget. Styret har ingen kriterier og gå etter når det gjelder godkjenning. Bør styret ha spesifikke kriterier som er kjent for andelseieren å gå etter? Dette kan bidra til en opplevelse av mer objektiv behandling av en søknad og lettere å forstå for andelseiere.

Er det dyrehold som ikke er ønskelig i vårt borettslag, eks høner, kaniner, marsvin, rotter osv.?

Gullfisker og undulater som bor inne og som i liten grad påvirker naboene trengs det ikke å søke om.

Ve

#### Styrets innstilling

Vi har en maksimumsgrense på to dyr pr. leilighet. Dette gjelder hund og katt. Andre dyr, som oppholder seg ute må det søkes spesifikt om. Gullfisker, undulater og andre dyr som kun bor inne, og som i liten grad påvirker naboene, behøve det ikke å søkes om.

#### Forslag til vedtak

Vi har en maksimumsgrense på to dyr pr. leilighet. Dette gjelder hund og katt. Andre dyr, som oppholder seg ute må det søkes spesifikt om. Gullfisker, undulater og andre dyr som kun bor inne, og som i liten grad påvirker naboene, behøve det ikke å søkes om.

## Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Erik Larsen
- Sylvie Olsen



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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jan Erik Larsen.
- Sylvie Olsen.

Sak 11

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Heidi Beckstrøm

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Laila Strandli



## Styrets årsrapport

### Årsmelding for året 2024:

Styret har gjennom året avholdt 12 styremøter tilsvarende et pr. måned og behandlet 72 saker.

I tillegg har styret organisert og samlet andelseiere til en dugnad og et årsmøte.

I løpet av året har Fullriggerveien 4OA skiftet eier, ny andelseier er Yvonne Karine Kibsgaard. Styret har godkjent en søknad om dyrehold, i Klipperveien 7B har en katt til fått fast adresse.

Styret har innhentet bistand utenfra for å vurdere fukt i flere av leilighetene. I en leilighet er det gjort tiltak. I to andre leiligheter er det blitt gitt råd om hvordan følge opp og behandle fukt. Råd og tips vil dere alle finne under tema på Vibbo.

Gjennom året har vi hatt flere saker/henvendelser som gjelder borettslagets uteområde og fellesområde. Vi minner om at beplanting på borettslagets fellesområde er styrets ansvar. Det som den enkelte andelseier ønsker å plante på egen eiendom, område mellom leilighet og carport og rett utfor terrassen, bør ikke bidra til sjenanse for andre. Se informasjon under tema på Vibbo. Styret har mottatt søknader om å toppe trær og fjerning av trær. Den som får innvilget søknad om felling av trær må også påta seg ansvaret for og det økonomiske ved å få fjerne stubber. Vi har prøvd å få til en dugnad slik at alle bidrar til å fjerne brunsnegler. I tillegg har vi bedt alle ta ansvar for å holde det ryddig inntil husveggen og holde gresset nede. Dette for å begrense muligheten for at mus trekker inn i leilighetene. Viktig at vi alle bidrar til å holde det i orden rundt egen hus kropp og på «egen tomt». Dette kan hjelpe oss til å holde borettslagets kostnader nede. Enkelte andelseiere har fått ansvar for å fjerne opparbeidet komposthauger.

Styret har vært i kontakt med Rentokil, eksperter på skadedyr, og oppdatert vår avtale. Tidligere år har det kommet forebyggende og sprøytet mot maur en til to ganger pr. år. Dette er lenger ikke lenger lov til å sprøyte forebyggende. Dersom vi oppdager maur på terrassen eller langs husveggen er det viktig at styret forbeskjeder. Rentokil vil da komme og sprøyte mot maur. I vår avtale har vi nå også fått bokser som registrerer aktivitet av mus. Det er satt ut bokser i både Klipperveien og Fullriggerveien. Disse boksene overvåkes av Rentokil.

I tillegg til oppdatering av Rentokil avtalen har styret innhentet tilbud på forsikring. Vi fikk det beste tilbudet fra de vi har vår forsikring hos og har derfor ikke endret denne.

Styret har et ansvar når det gjelder HMS. I den anledning var det på tide å bytte ut røykvarslerne i borettslaget. Alle har i løpet av høsten fått tildelt to nye røykvarslere.

Vi har hatt en forsikringssak i løpet av året. Klipperveien 7A har vært uheldig å få en vannskade.

I løpet av vinteren får vi henvendelser som gjelder brøyteavtalen vår. Viktig at den enkelte setter seg inn i hva vår avtale inneholder. Den som måker hos oss har utfordringer fordi det er grus i flere av oppkjørslene. Dessverre er det slik at den grusen ikke pakker seg og fryser. Det gjør at den vil bli tatt med når det måkes. Vi betaler lite for vår avtale og må nok tåle at vi ikke er de som blir besøkt først. Uansett så blir det ikke måkt før det har kommet ca 10 cm med snø. Snøen som måkes skal kunne legges på egen tomt. Dersom dette er utfordrende kan det føre til at det ikke blir måkt. I tillegg kan det ikke stå biler i oppkjørselen utenfor carport. Her er det viktig at alle tar ansvar og flytter biler slik at den som måker kommer til. Husk at har du en bil stående utenfor carporten kan det hindre at naboen også får måkt sin oppkjørsel.

Vi får noen henvendelser gjennom året som gjelder en nabo. Ikke alle henvendelser som kommer til oss er styresaker. Hver og en må kunne ta en prat med egen nabo.

Hver med å bidrar til et trygt, godt og hyggelig naboskap.



## AL SKUTEVEIENES BORETTSLAG ORG.NR. 948 009 439, KUNDENR. 3187

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>512 676</b>	<b>423 322</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		100 735	165 701
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-72 237	-75 760
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>27 449</b>	<b>89 354</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>540 125</b>	<b>512 676</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		544 103	544 103
Kortsiktig gjeld		-3 978	-3 978
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>540 125</b>	<b>540 125</b>



**AL SKUTEVEIENES BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 009 439, KUNDENR. 3187**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 252 584	1 106 460	1 253 000	1 315 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 252 584</b>	<b>1 106 460</b>	<b>1 253 000</b>	<b>1 315 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 500	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 373	-6 217	-5 500	-6 200
Forretningsførerhonorar		-99 235	-94 240	-100 500	-106 000
Konsulenthonorar	6	-16 665	-2 644	-5 000	-12 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-155 569	-15 917	-237 200	-162 000
Forsikringer		-90 571	-74 647	-79 000	-95 000
Kommunale avgifter	8	-368 424	-337 552	-371 000	-427 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 712	-123 892	-125 000	-133 000
Andre driftskostnader	9	-20 710	-46 234	-29 000	-28 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-961 320</b>	<b>-773 403</b>	<b>-1 024 300</b>	<b>-1 041 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>291 264</b>	<b>333 057</b>	<b>228 700</b>	<b>273 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 430	6 263	0	0
Finanskostnader	11	-198 959	-173 619	-199 000	-195 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-190 529</b>	<b>-167 356</b>	<b>-199 000</b>	<b>-195 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>100 735</b>	<b>165 701</b>	<b>29 700</b>	<b>78 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		100 735	165 701		



### AL SKUTEVEIENES BORETTSLAG ORG.NR. 948 009 439, KUNDENR. 3187

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 803 257	4 803 257
Tomt		468 160	468 160
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 304 002</b>	<b>5 299 117</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		51 631	38 940
Driftskonto OBOS-banken		330 084	240 426
Sparekonto OBOS-banken		162 388	256 208
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>544 103</b>	<b>535 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 848 105</b>	<b>5 834 691</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		714 670	613 935
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>716 470</b>	<b>615 735</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 197 804	3 270 041
Borettsinnskudd	14	1 899 000	1 899 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	30 853	27 017
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 127 657</b>	<b>5 196 058</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 905	128
Påløpte renter		1 073	17 200
Påløpte avdrag		0	5 570
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 978</b>	<b>22 897</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 848 105</b>	<b>5 834 691</b>
Pantstillelse	16	5 889 000	5 889 000
Garantiansvar		0	0

Færder, mars 2025  
Styret i AL Skuteveienes Borettslag

Heidi Beckstrøm/s/

Tove Borge/s/

Laila Strandli/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 252 584
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 252 584</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 373.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 665
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 665</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-109 168
Drift/vedlikehold VVS	-12 375
Drift/vedlikehold elektro	-9 840
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 285
Kostnader dugnader	-1 965
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-155 569</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-368 424
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-368 424</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 420
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 471
Andre fremmede tjenester	-3 670
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 095
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-20 710</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 201
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 229
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 430</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-198 959
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-198 959</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	5 271 417
Utskilt tomt	-468 160
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 803 257</b>

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.46/bnr.266

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

729 959

Nedbetalt i år

72 237

-3 197 804**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 197 804****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981

-1 899 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 899 000****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-30 853

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-30 853****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 899 000

Pantelån

3 197 804

**TOTALT****5 096 804**

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

Bygninger

4 803 257

Tomt

468 160

**TOTALT****5 271 417**



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

Årets resultat kr. 100 735,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12 var kr 540 125,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AL SKUTEVEIENES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: AFKDH-IJOSD-MBEFW-XCWLL-EZ6DO-E00AG



## Vedtekter

For **SKUTEVEIENES borettslag** org nr. 948 009 439

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. mai 1978 revidert 1.6.2005, 3.6.2013, 17.6.2020 og siste revidering 15.04.2024.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



## 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
  - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### 3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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 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.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## **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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.



(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dog har borettslaget ansvaret for bekjempelse av storkmaur.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) En andelseier kan, med styrets godkjenning, sette opp rekkverk på inntil en meter i høyden. Skillevegger kan maks ha opprinnelig høyde gitt fra plantegninger fra byggeår. Dersom lengden på skillevegg ut fra husvegg er lengre enn tre meter, må andelseier få styrets godkjenning. Det skal til enhver tid være minst en meter fra vegetasjon til rekkverk/skillevegg, da dette er å regne som en del av rømningsveiene. Rekkverk og skillevegger skal utføres i samme type kledning og males i husets farge.

(10) Dersom leegger og skillevegger er satt opp uten søknad og tillatelse, kan styret be om rivning eller at de må sende inn en søknad i etterkant. Andelseier er selv ansvarlig for å dekke kostnadene ved vedlikehold og maling av rekkverk, skillevegger mellom leilighetene. Dersom nødvendig kan styret pålegge utbedring/vedlikehold.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikringer, 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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og 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 vedlikeholdspunkt, 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) Forsikringssaker: Der hvor beboer ikke selv er ansvarlig vil borettslaget dekke egenandelen. Der hvor det blir store aldersfradrag og andelseier kan dokumentere store kostnader i form av kvitteringer, vil borettslaget dekke beløp tilsvarende egenandel.



### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 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.

### **7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.



(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **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, skriftlig 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 tjuen 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) 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **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 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 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.



## 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

## 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

## 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 OBOS, 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.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 3187 Selskapsnavn: AL Skuteveienes Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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