



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	959 133 697
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	HANNESTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Ole henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 848 916	3 852 758
Annen driftsinntekt	2	217 430	11 985
Sum inntekter		4 066 346	3 864 743
Kostnader			
Lønnskostnad	3	128 933	120 946
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	4 827	4 827
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	9 073 051	2 324 365
Sum kostnader		9 206 811	2 450 138
Driftsresultat		-5 140 465	1 414 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 029	4 695
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		478 937	167 857
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-470 908	-163 162
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-5 611 373	1 251 443
Totalresultat		-5 611 373	1 251 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-5 611 373	1 251 443
Sum overføringer og disponeringer		-5 611 373	1 251 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	34 948 134	34 952 960
Sum varige driftsmidler		34 948 134	34 952 960
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 948 134	34 952 960
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 115	89 678
Andre fordringer		415 723	373 721
Sum fordringer		474 838	463 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 483	2 003 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 483	2 003 778
Sum omløpsmidler		2 272 321	2 467 177
SUM EIENDELER		37 220 455	37 420 138

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	17 532 790	23 144 163
Sum opptjent egenkapital		17 532 790	23 144 163
Sum egenkapital		17 538 990	23 150 363
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	11 104 106	5 600 122
Øvrig langsiktig gjeld	13, 14	8 087 250	8 087 250
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		19 191 356	13 687 372
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 739	448 966
Annen kortsiktig gjeld		403 370	133 436
Sum kortsiktig gjeld		490 109	582 403
Sum gjeld		19 681 465	14 269 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 220 455	37 420 138



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 476179

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 133 697
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HANNESTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ole henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 959 133 697
HANNESTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 848 916	3 852 758
Annen driftsinntekt	2	217 430	11 985
Sum inntekter		4 066 346	3 864 743
Kostnader			
Lønnskostnad	3	128 933	120 946
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	4 827	4 827
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	9 073 051	2 324 365
Sum kostnader		9 206 811	2 450 138
Driftsresultat		-5 140 465	1 414 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 029	4 695
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		478 937	167 857
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-470 908	-163 162
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-5 611 373	1 251 443
Totalresultat		-5 611 373	1 251 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-5 611 373	1 251 443
Sum overføringer og disponeringer		-5 611 373	1 251 443



Organisasjonsnr: 959 133 697
HANNESTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	34 948 134	34 952 960
Sum varige driftsmidler		34 948 134	34 952 960
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 948 134	34 952 960
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 115	89 678
Andre fordringer		415 723	373 721
Sum fordringer		474 838	463 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 483	2 003 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 483	2 003 778
Sum omløpsmidler		2 272 321	2 467 177
SUM EIENDELER		37 220 455	37 420 138
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	11	17 532 790	23 144 163
Sum opptjent egenkapital		17 532 790	23 144 163
Sum egenkapital		17 538 990	23 150 363
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	11 104 106	5 600 122
Øvrig langsiktig gjeld	13, 14	8 087 250	8 087 250
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		19 191 356	13 687 372
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 739	448 966
Annen kortsiktig gjeld		403 370	133 436
Sum kortsiktig gjeld		490 109	582 403
Sum gjeld		19 681 465	14 269 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 220 455	37 420 138



Organisasjonsnr: 959 133 697
HANNESTAD 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

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Innkalling til ordinær generalforsamling 07.05.2024 for 790 Hannestad Borettslag.

Møtested: Olaløkka Grendehus
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Fra May Brit Nilsen - Innglassing balkonger
- Sak 6: Fra Merete Hansen ang. dugnadsjobb
- Sak 7: Personvalg
- Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Ingrid Buer velges til møteleder. Børre Seglen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

Forslag avvises

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

Forslag avvises

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 066 34 (mot budsjett 2 961 753)

Utgifter: 9 206 811 (mot budsjett 8 212 946)

Resultat: -5 140 465 (mot budsjett -5 251 193)

Større inntekt enn budsjett pga. fakturering for vannskade beboer. Høye utgifter til vedlikehold i 2023 pga. utskifting av gavler med etterisolering og ny panel. Det har også vært høyere kommunale avgifter og andre kostnader pga. høy prisvekst i 2023. Renter på lån har også vært høye i 2023.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode foreslås til kr. 116 000,- Honoraret fordeles internt av styret.

Mot

Forslag avvises



Sak 5: Fra May Brit Nilsen - Innglassing balkonger

Sak som ønskes behandlet på generalforsamlingen 7. mai 2024

Bakgrunn:

Da vi bodde i Paradevegen 8, var det så å si alltid le for vinden på balkongen, og vi var mye ute. Nå som vi bor på bakkeplan ved jordet, blåser (og regner) det ofte rett inn og vi får ikke vært ute så mye som vi ønsker.

Vi ønsker derfor undersøke muligheten til å sette inn rammeløse skyvedører (på innsiden av blomsterkassen),

slik at vi kan bruke balkongen/terrassen mer.

Vedlagt er bilde av rammeløse skyvedører som vi ønsker, de kan skyves til begge sider for å åpne opp helt.

Drøfting:

Styret, eller de som ønsker dette, går sammen for å undersøke/samkjøre bestilling og uteseende fra samme leverandør. Det kan settes opp en "balkongkomite" som henter inn anbud, for så å fremlegge løsninger til styret.

Beboer har selv ansvaret for alle kostnader knyttet til innglassingen, inklusive alt vedlikehold, både praktisk og økonomisk.

Leverandører kan ofte være behjelpelig med søknad om fasadeendring til kommunen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ønsker å legge til rette for innglassing av balkonger. Alle kostnader dekkes av andelseiere som velger å benytte seg av muligheten.

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å godkjenne søknader om innglassing, med evt. betingelser om utseende/leverandør.

Med vennlig hilsen

May Brit Nilsen

Dragonstien 10 b

Alternativ 1

Forslag godkjennes

Mot

Forslag avvises



Sak 6: Fra Merete Hansen ang. dugnadsjobb

Ønsker å sette bort dugnadsjobb som raking, klipping av hekker. Begrunnelsen er at for få beboere møter opp. Det er alltid faste som møter og alltid for få.

Alternativ 1

Forslag godkjennes - Forslag til vedtak?

Mot

Forslag avvises

Sak 7: Personvalg

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Trond Ingar Hammeren
- Helge Nilssen
- Elisabeth Sæther
- Benjamin Aasen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Roar Rønning

Kandidater til **Valgkomitemedlem (1 år)**:

- Marthe Pellerud
- Johnny Falck

Sak 8: Deleгатvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:



Hannestad Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Ingrid Hillestad Buer	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Børre Seglen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Gunnar Anmarkrud	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Merethe Rammen	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Benjamin Aasen	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Roar Rønning	(valgt for 1 år i 2023)
: Helge Nilsen	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

: Jonny Falck
: Marthe Pellerud

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

: Ingrid Hillestad Buer og Børre Seglen som delegat
: Gunnar Anmarkrud og Merethe Rammen som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Hannestad Borettslag ble stiftet 27.11.1990 og har organisasjonsnummer 959133697. Borettslaget består av 62 boligseksjoner, fordelt på 8 bygninger.

Eiendommen har gnr 151, bnr 85 i Ullensaker kommune.

Garasjer på borettslaget eies av andelseier, men tomten garasjene står på eies av borettslaget og regnes som parkeringsplass.

Forretningsfører er BORI BBL. Postadresse Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer. Ved evt, faktura i pdf-format, sendes dette på e-post til faktura@bori.no.

Eventuell papirfaktura stilles slik:

Hannestad borettslag, 959133697, Postboks 2719 7439 Trondheim

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 12 møter og behandlet saker, så som:

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

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Planer for årene fremover*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester*

- *Beboermøter*
- *Info*
- *Dugnad*

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

Styret har hatt en forlikssak mot Viking Entreprenør AS. Saken ble løst minnelig mellom VE og borettslaget før den oppsatte datoen i forliksrådet.

Godkjent av styret, den 18.03.2024.



Hannestad Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Hannestad Borettslag org.nr. 959133697



Resultatregnskap 2023

Hannestad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 848 916	3 852 758	2 949 393	3 958 905
Annen driftsinntekt	2	217 430	11 985	12 360	0
Sum driftsinntekter		4 066 346	3 864 743	2 961 753	3 958 905
Kostnader					
Lønnskostnad	3	128 933	120 946	124 946	132 356
Avskrivninger	9	4 827	4 827	5 000	0
Konsulenttjenester	4	150 474	225 679	204 600	157 698
Kontingenter		25 299	25 300	26 000	28 900
Rep og vedlikehold	5	7 288 636	604 657	6 273 000	772 000
Forsikringer		283 068	259 630	283 400	312 970
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	629 706	534 470	588 000	695 000
Energi og fyring		118 281	124 046	175 000	135 000
Kabel-TV og telefoni		315 399	268 294	305 000	350 000
Driftskostnader	7	161 087	177 700	80 000	160 000
Leiekostnader		3 000	0	0	3 000
Andre driftskostnader	8	98 027	104 589	145 500	113 500
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		75	0	2 500	500
Sum driftskostnader		9 206 811	2 450 138	8 212 946	2 860 924
Driftsresultat før finansposter		-5 140 465	1 414 605	-5 251 193	1 097 981
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 029	4 695	2 500	2 600
Finanskostnad		478 937	167 857	261 602	652 000
Sum finansposter		-470 908	-163 162	-259 102	-649 400
Årsresultat		-5 611 373	1 251 443	-5 510 295	448 581
Overført til annen egenkapital	11	-5 611 373	1 251 443	0	0
Sum disponering		-5 611 373	1 251 443	0	0

Resultatrapport 2023 for Hannestad Borettslag



Balanse 31.12.2023

Hannestad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	32 545 299	32 550 126
Tomt	9, 14	2 402 835	2 402 835
Sum varige driftsmidler		34 948 134	34 952 960
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		34 948 134	34 952 960
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		415 723	373 721
Kundefordringer		59 115	89 678
Sum fordringer		474 838	463 400
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 797 483	2 003 778
Sum omløpsmidler		2 272 321	2 467 177
SUM EIENDELER		37 220 455	37 420 138

Balanserapport 2023 for Hannestad Borettslag



Balanse 31.12.2023

Hannestad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	6 200	6 200
Annen egenkapital	11	17 532 790	23 144 163
Sum egenkapital		17 538 990	23 150 363
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	11 104 106	5 600 122
Borettsinnskudd	13, 14	8 087 250	8 087 250
Sum langsiktig gjeld		19 191 356	13 687 372
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 739	448 966
Annen kortsiktig gjeld		403 370	133 436
Sum kortsiktig gjeld		490 109	582 403
Sum gjeld		19 681 465	14 269 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 220 455	37 420 138

Hannestad Borettslag

Ingrid Hillestad Buer
Styrets leder

Gunnar Anmarkrud
Styremedlem

Børre Erling Seglen
Styremedlem

Benjamin Aasen
Styremedlem

Merethe Kristin Furuseh Rammen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Hannestad 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	3 109 908	1 929 084	2 209 905	3 109 905
3603 Stipulerte renter	261 648	156 480	261 900	652 000
3604 Stipulerte avdrag	462 060	1 747 728	461 988	182 000
3607 Garasje	10 200	10 200	10 200	10 200
3609 Motorvarmer	5 100	9 266	5 400	4 800
Sum felleskostnader	3 848 916	3 852 758	2 949 393	3 958 905

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	11 000	900	12 360	0
El bil/ladeanlegg	206 430	1 531	0	0
Garasje underregnskap	0	9 554	0	0
Sum andre driftsinntekter	217 430	11 985	12 360	0

Andre inntekter gjelder utfaktureringsvannskade til beboer, utleie henger og strøm ladeanlegg.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	113 000	106 000	110 000	116 000
Arbeidsgiveravgift	15 933	14 946	14 946	16 356
Sum lønnskostnader	128 933	120 946	124 946	132 356

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 225	5 225	5 600	5 800
Forretningsførerhonorar	135 111	134 864	141 000	140 985
Andre forvaltningstjenester	0	2 520	1 000	0
Juridisk bistand	844	0	0	0
Teknisk bistand	8 381	82 157	57 000	10 000
Vedlikeholdsplan	0	913	0	0
HMS	913	0	0	913
Sum konsulenttjenester	150 474	225 679	204 600	157 698

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	70 942	194 111	100 000	200 000
Vedlikehold VVS	16 725	44 578	50 000	20 000
Vedlikehold elektro	12 250	35 021	75 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	3 401	29 946	25 000	25 000
Vedlikehold garasjer	1 443	43 750	0	0
Andre	0	0	1 000	0
Vedlikehold eiendom	0	176 651	0	0
Vedlikehold ventilasjon	13 232	0	10 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	0	80 600	0	0
Dugnadskostnader	0	0	2 000	2 000
Større	7 170 643	0	6 000 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold	0	0	10 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	7 288 636	604 657	6 273 000	772 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	629 706	534 470	588 000	695 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	629 706	534 470	588 000	695 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	31 250	0	0
Renholdstjenester	22 649	0	5 000	30 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	111 625	65 200	75 000	85 000
Gressklipping	26 813	81 250	0	45 000
Sum driftskostnader	161 087	177 700	80 000	160 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	40 426	37 863	42 000	46 000
Søpeltømming/container	650	16 475	2 000	0
Lyspærer, sikringer etc	2 791	0	2 000	0
Renholdsartikler	1 333	0	0	1 500
Verktøy og redskaper	2 226	3 496	5 000	2 000
Datautstyr og	0	0	2 000	0
Nøkler, låser og skilt	6 765	27 016	15 000	15 000
Arbeidsklær og	0	99	0	0
Annet driftsmateriale	10 812	0	0	10 000
Kontorrekvisita	2 447	2 257	5 000	3 000
Kostnader tillitsvalgte	784	2 500	3 000	3 000
Generalforsamling/årsmø	13 221	11 881	15 000	15 000
Velferdskostnader	13 578	0	50 000	15 000
Annen kontorkostnad	0	0	1 000	0
Gave, ikke	0	0	500	0
Øredifferanser	-4	2	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	98 027	104 589	145 500	113 500



Note 9 Anleggsmidler

	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	226 504
Anskaffelseskost pr.31.12	226 504
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	226 504
Anskaffelsesår	1993

	Fermax porttelefon	Tomt	Garasjer	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	48 269	2 402 834	26 300	32 512 160
Anskaffelseskost pr.31.12	48 269	2 402 834	26 300	32 512 160
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 826	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 430	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	6 838	2 402 834	26 300	32 512 160
Anskaffelsesår	2015	1993	1997	1993

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 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 6 200 fordelt på 62 à kr. 100.



Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	23 144 163	21 892 720
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-5 611 373	1 251 443
Sum opptjent egenkapital 31.12	17 532 790	23 144 163

Note 12 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,85%, løpetid 27 år

Opprinnelig lånebeløp 2023

0

Nedbetalt tidligere

-11 229 013

Nedbetalt i år

11 229 013

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 12.05.2050

Husbanken

Renter 31.12.23: 5,85%, løpetid 22 år

Opprinnelig lånebeløp 2000

7 290 000

Nedbetalt tidligere

7 290 000

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2023

Husbanken

Renter 31.12.23: 5,85%, løpetid 22 år

Opprinnelig lånebeløp 2001

12 420 000

Nedbetalt tidligere

12 047 400

Nedbetalt i år

372 600

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2023

Husbanken

Renter 31.12.23: 5,85%, løpetid 22 år

Opprinnelig lånebeløp 2000

7 290 000

Nedbetalt tidligere

7 290 000

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2023

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,85%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

5 500 000

Nedbetalt tidligere

272 478

Nedbetalt i år

5 227 522



Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2051		
Handelsbanken		
Renter 31.12.23: 5,85%, løpetid 27 år		
Opprinnelig lånebeløp 2023	0	
Nedbetalt tidligere	-11 250 013	
Nedbetalt i år	159 536	
Lånesaldo 31.12		11 104 106
Beregnet innfrielsesdato: 12.05.2050		
Sum langsiktig gjeld		11 104 106

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	19 191 356	13 687 372
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	34 948 134	34 952 960
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	13 587 250	40 587 250

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 15 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 884 775	2 378 867
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-5 611 373	1 251 443
Tilbakeføring av avskrivning	4 827	4 827
Fradrag for avdrag langsiktig lån	5 503 984	-1 750 362
B. Årets endring i disponible midler	-102 562	-494 092
C. Disponible midler 31.12	1 782 212	1 884 775
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 272 321	2 467 177
- Kortsiktig gjeld	490 109	582 403
= Disponible midler 31.12	1 782 212	1 884 775



790 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato
Seglen, Børre Erling 2024-03-07

Identifikasjon
 bankID Seglen, Børre Erling

Navn Dato
Anmarkrud, Gunnar 2024-03-07

Identifikasjon
 bankID Anmarkrud, Gunnar

Navn Dato
Buer, Ingrid Hillestad 2024-03-07

Identifikasjon
 bankID Buer, Ingrid Hillestad

Navn Dato
Rammen, Merethe Kristin 2024-03-07

Furuset
Identifikasjon
 bankID Rammen, Merethe Kristin
Furuset

Navn Dato
Aasen, Benjamin 2024-03-11

Identifikasjon
 bankID Aasen, Benjamin



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



Til generalforsamlingen i Hannestad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hannestad Borettslag som viser et underskudd på NOK 5 611 373. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 14. mars 2024
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
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

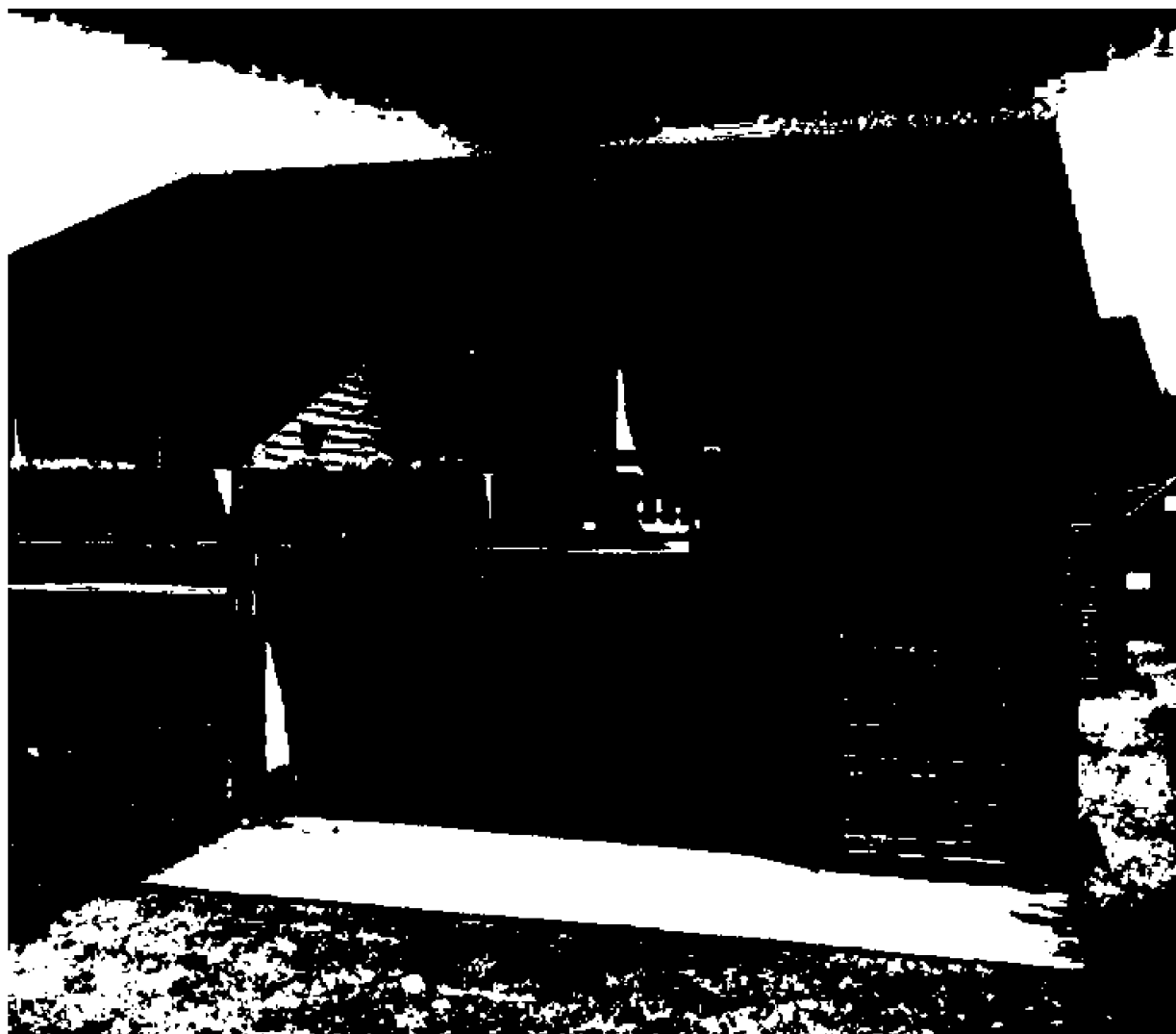
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/15/2024 15:41:05

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.





Forslag som ønskes behandlet av generalforsamlingen 2024

Innsenders navn: MERETE HANSEN	Telefonnummer: 41287659	Epost: merete_hans@ hotmail.com
-----------------------------------	----------------------------	---------------------------------------

Begrunnelse/bakgrunnen for forslaget:

(Dersom saken ligger innenfor styrets fullmakter eller er best egnet for et beboermøte, kan styret ta kontakt for å avklare om det ønskes forenklet behandling, altså om det ikke er behov for å behandle saken på generalforsamlingen).

Sette bort dugnadsjobb i Raking, klipping av hekker.

Begrunnelse: For fjå beboere møter/uansett dato, de dugnader som også kan gøres utenom fast tid!

De som møter er de faste som alltid møter og for fjå.

Styrets innstilling: (Styret kan lage en innstilling til de saker som skal behandles i generalforsamlingen. Innstillingen vil da fremkomme i møteinnkallingen sammen med forslaget).

Forslag til vedtak (må utformes slik at man kan stemme over forslaget):

Dato og signatur:

23/02.24 Merete Hansen





Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004,

VEDTEKTER

For Hannestad borettslag [org.nr 959 133 697](#)

Tilknyttet BORI BBL

Vedtatt på generalforsamling den 06.05.2004. endret 10.06.2021

1 INNLENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Hannestad 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 Ullensaker kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseier

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseier 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) I tillegg har..... rett til å eie inntil av andelene.
- (5) Andelseiere 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



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

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

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen for 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 husstandsfellesskapsloven § 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 frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, for meldingen om at andelen har skiftet eier.



3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelsen av andel. Star 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 mate.

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 tilhørende aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i 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 brukers 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 andelseiernes 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 inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendig flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg -, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendig dører med karmen.

(3) Alle endringer/arbeide som innbefatter konstruksjonsendring er søknadspliktig til styret. Det vil si arbeid i bærende vegg og yttervegg, slik som montering av varmepumpe, innsetting av lufteluker etc.

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

(5) 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.



- (6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (9) Andelseier som skaffer seg el-bil, og lad bare hybridbiler må legge opp strømpunkt med egen kurs. Installasjonen gjøres for egen regning og andelseier har selv ansvar for vedlikeholdet. Det skal sendes brev til styret når det er aktuelt.
- (10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15
- (11) Følgeskade på bygg, gulv etc. må meldes borettslagets forsikring, via styret. Her er det forsikringen som avgjør hva som dekkes eller ikke.
- (12) Egenandel for følgeskaden som dekkes av borettslagets forsikring og skadeårsak ligger på andelseiers vedlikeholdsansvar, kreves av andelseier.
- (13) Markiseduk skal ha felles farge, mørk grå. Anskaffelse og vedlikehold bekostes av andelseier.
- (14) Når borettslaget har bestemt at nærmere angitte oppgaver skal utføres på dugnad, er den enkelte andelseier ansvarlig for å få sin del av arbeidet utført. Dette gjelder også renhold av trapper og oppganger. Om arbeidet ikke blir utført innen den tidsfrist styret bestemmer, eller ikke tilfredsstillende rimelige krav til renslighet og orden i bygningen, har borettslaget rett og plikt å få dette utført for andelseiers regning. Andelseier kan bli belastet kostnadene som tillegg til ordinære felleskostnader eller som oppgjør etter regning om andelseier senere endrer situasjon av eget tiltak som styret vil godkjenne.

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 vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag,



bærende veggkonstruksjoner, 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 borettslagsloven § 5-18

(6) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp

6 PALEGG 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

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnaden betales hver måned, Borettslaget kan endre felleskostnaden med en måneds skriftlig varsel.

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



7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnaden 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 tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for Styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal fore protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(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 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 økonomiske ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap 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 møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling



Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9- 5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det fares 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 sporsål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende 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 krev om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23

10- 2 Taushetsplikt

Titsvalgte, 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.

9



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 VEDTEKSENDRINGER 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 borettslagsloven § 7-12:

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

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.