



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	948 415 267
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NYJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsøns gate 35 2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

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

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Madeleine Wik Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 497 752	2 307 132
Annen driftsinntekt	2	21 554	15 918
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 519 306</b>	<b>2 323 050</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	245 315	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	3 187 933	2 934 057
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 433 248</b>	<b>3 150 847</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-913 942</b>	<b>-827 797</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67	277
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		154 749	78 245
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-154 681</b>	<b>-77 968</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 068 623</b>	<b>-905 765</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 068 623</b>	<b>-905 765</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 068 623	-905 765
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 068 623</b>	<b>-905 765</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	5 251 622	5 251 622
Sum varige driftsmidler		5 251 622	5 251 622
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 251 622	5 251 622
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 519	
Andre fordringer		330 137	286 658
Sum fordringer		348 656	286 658
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 195 489	444 134
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 195 489	444 134
Sum omløpsmidler		1 544 145	730 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 795 767</b>	<b>5 982 413</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	6	4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		66 561	1 135 184
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>66 561</b>	<b>1 135 184</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>70 761</b>	<b>1 139 384</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	7	5 820 548	4 141 380
Øvrig langsiktig gjeld	8	396 600	396 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 217 148</b>	<b>4 537 980</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		494 678	305 050
Annen kortsiktig gjeld		13 180	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>507 858</b>	<b>305 050</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 725 006</b>	<b>4 843 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 795 767</b>	<b>5 982 413</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527455

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 415 267  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Madeleine Wik Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 948 415 267  
NYJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 497 752	2 307 132
Annen driftsinntekt	2	21 554	15 918
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 519 306</b>	<b>2 323 050</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	245 315	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	3 187 933	2 934 057
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 433 248</b>	<b>3 150 847</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-913 942</b>	<b>-827 797</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67	277
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		154 749	78 245
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-154 681</b>	<b>-77 968</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 068 623</b>	<b>-905 765</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 068 623</b>	<b>-905 765</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 068 623	-905 765
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 068 623</b>	<b>-905 765</b>



Organisasjonsnr: 948 415 267  
NYJORDET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	5, 9	5 251 622	5 251 622
Sum varige driftsmidler		5 251 622	5 251 622
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 251 622	5 251 622
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 519	
Andre fordringer		330 137	286 658
Sum fordringer		348 656	286 658
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 195 489	444 134
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 195 489	444 134
Sum omløpsmidler		1 544 145	730 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 795 767</b>	<b>5 982 413</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	6	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	66 561	1 135 184
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>66 561</b>	<b>1 135 184</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>70 761</b>	<b>1 139 384</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 5 820 548	4 141 380
Øvrig langsiktig gjeld	8 396 600	396 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 217 148</b>	<b>4 537 980</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	494 678	305 050
Annen kortsiktig gjeld	13 180	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>507 858</b>	<b>305 050</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 725 006</b>	<b>4 843 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 795 767</b>	<b>5 982 413</b>



Organisasjonsnr: 948 415 267  
NYJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnkostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30315.00	26790.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	215000.00	190000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	245315.00	216790.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

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

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

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

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

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

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

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **Innkalling til ordinær generalforsamling 03.05.2023 for Nyjordet Borettslag.**

Møtested: Nyjorsveien 15C, 2010 Strømmen.  
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.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.  
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

### **Saksliste**

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg
- Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i BORI



## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1

"Madeleine Wik Strand velges til møteleder. Jane Raasok signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 497 752 (mot budsjett 2 518 650)

Utgifter: 3 433 248 (mot budsjett 4 308 740)

Resultat: -913 942 (mot budsjett -1 777 590)

Avviket skyldes i hovedsak at kostnader til vindusprosjektet ble lavere enn antatt ved budsjettering, budsjettert beløp til vedlikehold av bygninger ikke ble benyttet og at det ble noe høyere kostnader til vedlikehold av elektro.

### Styrets forslag

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar foreslås til kr. 215 000. Honoraret fordeles internt av styret.

### Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 215 000.



**Mot**

"Forslag avvises"

**Sak 5: Personvalg**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 1 varamedlem for 1 år og 1 medlem til valgkomite for 2 år.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Mona Nordvik Johansen
- Per Kristian Lyse

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Vegard Borge

Kandidater til **Valgkomite (2 år)**:

- Svein Ola Torp

**Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i BORI**

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat og 1 vara.

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**:



## Nyjordet Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

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	Jane Raasok	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Mona Nordvik	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	Erik Sletta	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	John H.Fjellseth	(valgt for 2 år i 2021)
Varamedlem	Tomas Fjeldvang	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:	Gisle Ryen	(valgt for 2 år i 2021)
	Svein O. Torp	(valgt for 2 år i 2022)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Jane Raasok	som delegat
Erik Sletta	som varadelegat

### SELSKAPSFORMLASJON

Nyjordet Borettslag ble stiftet 23.4.1959 og har organisasjonsnummer 94841567

Borettslaget består av 42 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 77, bnr 736 i Lillestrøm kommune.

Vi har fellesrom/lokaler som leies ut.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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



### **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 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*
- *Avholdt dugnad*
- *Kontrollert og skiftet batterier i røykvarslere i oppganger.*
- *Skiftet filter i ventilasjons anlegget og tørketromler.*
- *Byttet alle H-vinduer i alle leiligheter.*
- *Bestilt nye vinduer til oppgangene.*
- *Avholdt beboermøte*
- 

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

Godkjent av styret, den 20.2.2023.



**Nyjordet Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

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



Nyjordet Borettslag org.nr. 948415267



## Resultatregnskap 2022

Nyjordet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 497 752	2 307 132	2 518 650	2 725 959
Annen driftsinntekt	2	21 554	15 918	12 500	12 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 519 306</b>	<b>2 323 050</b>	<b>2 531 150</b>	<b>2 738 459</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	245 315	216 790	241 790	245 315
Avskrivninger	5	0	0	7 750	7 750
Konsulenttjenester		261 878	110 476	315 100	129 740
Kontingenter		17 138	16 867	19 500	17 138
Rep og vedlikehold	4	1 262 799	1 217 578	2 152 000	454 210
Forsikringer		125 616	99 134	104 200	137 990
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		487 247	493 851	564 500	536 000
Energi og fyring		579 766	542 456	463 000	536 050
Kabel-TV og telefoni		173 216	163 163	166 000	185 350
Driftskostnader		257 832	247 366	255 000	261 000
Andre driftskostnader		22 441	43 165	19 900	25 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 433 248</b>	<b>3 150 847</b>	<b>4 308 740</b>	<b>2 535 943</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-913 942</b>	<b>-827 797</b>	<b>-1 777 590</b>	<b>202 516</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		67	277	0	0
Finanskostnad		154 749	78 245	146 696	275 912
<b>Sum finansposter</b>		<b>-154 681</b>	<b>-77 968</b>	<b>-146 696</b>	<b>-275 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 068 623</b>	<b>-905 765</b>	<b>-1 924 286</b>	<b>-73 396</b>
Overført til annen egenkapital		-1 068 623	-905 765	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-1 068 623</b>	<b>-905 765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Nyjordet Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Nyjordet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 9	5 201 022	5 201 022
Tomt	5, 9	50 600	50 600
Sum varige driftsmidler		5 251 622	5 251 622
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 251 622</b>	<b>5 251 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		330 137	286 658
Kundefordringer		18 519	0
Sum fordringer		348 656	286 658
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 195 489	444 134
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 544 145</b>	<b>730 791</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 795 767</b>	<b>5 982 413</b>

Balanserapport 2022 for Nyjordet Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Nyjordet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	6	4 200	4 200
Annen egenkapital		66 561	1 135 184
<b>Sum egenkapital</b>		<b>70 761</b>	<b>1 139 384</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 820 548	4 141 380
Borettsinnskudd	8	396 600	396 600
Sum langsiktig gjeld		6 217 148	4 537 980
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		494 678	305 050
Annen kortsiktig gjeld		13 180	0
Sum kortsiktig gjeld		507 858	305 050
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 725 006</b>	<b>4 843 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 795 767</b>	<b>5 982 413</b>

Nyjordet Borettslag

Jane-Kathrine Myrseth Raasok  
Styrets leder

Erik Sletta  
Styremedlem

John Houth Fjellseth  
Styremedlem

Mona Nordvik Johansen  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Nyjordet Borettslag



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	228 312	228 312	228 300	228 300
Generelle felleskostnader	1 867 176	1 695 564	1 867 308	1 887 944
Parkeringsplasser	0	0	1 200	1 200
Stipulerte avdrag	301 176	301 176	275 146	332 603
Stipulerte rentekostnader	101 088	82 080	146 696	275 912
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 497 752</b>	<b>2 307 132</b>	<b>2 518 650</b>	<b>2 725 959</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	21 554	15 918	12 500	12 500
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>21 554</b>	<b>15 918</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	190 000	190 000	190 000	190 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	25 000	0	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	30 315	26 790	26 790	30 315
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>245 315</b>	<b>216 790</b>	<b>241 790</b>	<b>245 315</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	10 000	10 000
Brannsikring	10 738	102 599	5 000	10 000
Bygninger	7 743	93 077	100 000	150 000
Dugnad	3 604	2 692	2 000	4 000
Eiendom	0	715 419	0	0
Elektro	56 420	249 308	10 000	100 000
Garasjer	17 105	16 384	10 000	20 000
Større vedlikehold	1 129 304	0	2 000 000	140 210
Utvendig anlegg	950	584	0	0
Vaskeri	11 009	5 100	5 000	10 000
Ventilasjon	6 671	6 732	0	0
VVS	19 256	25 684	10 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 262 799</b>	<b>1 217 578</b>	<b>2 152 000</b>	<b>454 210</b>



## Note 5 Anleggsmidler

	<b>Vaskemaskin Girbau</b>	<b>Vaskemaskin</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	77 112	39 153
Anskaffelseskost pr.31.12	77 112	39 153
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	77 112	39 153
Anskaffelsesår	2015	2012

	<b>Bygning</b>	<b>Garasje</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	2 003 861	3 197 161	50 600
Anskaffelseskost pr.31.12	2 003 861	3 197 161	50 600
Bokført verdi pr.31.12	2 003 861	3 197 161	50 600
Anskaffelsesår	1960	2009	1960

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 6 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 200 fordelt på 42 à kr. 100.



## Note 7 Pantelån

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.22: 3,85%, løpetid 18 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

6 070 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

249 453

Lånesaldo 31.12

5 820 547

Beregnet innfrielsesdato: 22.06.2040

### **Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.22: 3,85%, løpetid 6 år

Opprinnelig lånebeløp 2015

6 500 000

Nedbetalt tidligere

2 358 620

Nedbetalt i år

4 141 380

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 09.04.2022

Sum langsiktig gjeld

5 820 547

## Note 8 Borettsinnskudd

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

## Note 9 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	6 217 148	4 537 980
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 251 622	5 251 622
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	6 466 600	6 896 600

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



## Note 10 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>425 742</b>	<b>1 632 719</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 068 623	-905 765
Opptak langsiktige lån	6 070 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-4 390 832	-301 212
B. Årets endring i disponible midler	610 545	-1 206 977
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 036 287</b>	<b>425 742</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 544 145	730 791
- Kortsiktig gjeld	507 858	305 050
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 036 287</b>	<b>425 742</b>



## 205 Årsoppgjørspakke.pdf


Navn Dato  
**Fjellseth, John Houth** **2023-04-11**

Identifikasjon

 bankID™ Fjellseth, John Houth

Navn Dato  
**Johansen, Mona** **2023-04-11**

Identifikasjon

 bankID™  
PA MOBIL Johansen, Mona

Navn Dato  
**Sletta, Erik** **2023-04-11**

Identifikasjon

 bankID™ Sletta, Erik

Navn Dato  
**Raasok, Jane-Kathrine Myrseth** **2023-04-11**

Identifikasjon

 bankID™ Raasok, Jane-Kathrine  
Myrseth



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



Til generalforsamlingen i Nyjordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyjordet Borettslag som viser et underskudd på NOK 1 068 623. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## *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, 11. april 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

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

11.04.2023 21.56.30

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.



# Vedtekter for Nyjordet Borettslag

org nr 948145267

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.mars 1962 og sist endret i ordinær generalforsamling den 8.mai 2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Nyjordet 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 Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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



## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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



(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.



Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Bestemmelse om kortidsutleie er tatt med i borettslagsloven fra 1/1-2020. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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



## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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



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

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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



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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**



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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

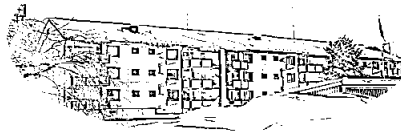
- (4) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

Revidert etter styremøte 20.02.2020

# HUSORDENSREGLER FOR NYJORDET BORETTSLAG



## 1. GENERELT OM HUSORDENSREGLENE.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og vi skal bidra til å fremme miljø og trivsel i borettslaget. (jfr. Punkt 4-1 (5) i Vedtekter for Nyjordet Borettslag ”Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen”)

Beboere plikter å gjøre seg kjent med ordensreglene, som har som intensjon å fungere som en forlengelse av vedtektene for borettslaget.

I dette dokumentet brukes begrepet ”beboer” konsekvent, i betydning andelseier eller fremleier.

Det er i alles interesse at beboere tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av beboeres opptreden. Dette innebærer at beboere plikter å respektere hverandres behov for ro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensregler blir fulgt.

Husordensreglenes formål er å sikre beboerne ro, orden og hygge i sine hjem.



## 2. YTRE ORDEN.

Alle beboere må medvirke til å holde borettslaget pent og ryddig, og må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Mating av fugler eller dyr er ikke tillatt, da dette kan sjenere andre og trekke skadedyr til eiendommen.

Oppsetting av parabolantenne er kun tillatt på balkong, når denne monteres på vegg under vindu, så den er skjermet av balkongfasaden.

Beboere må verne om plener og beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for småbarn, mens større barn og voksne henvises til egnet sted eller idrettsplass.

Motorisert ferdsel og sykling må skje med største forsiktighet. Sykler plasseres i sykkelstativ eller i fellesrom i kjelleren.

For utvendig utsmykning, slik som innglassing av balkongen, markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling m.v. må styrets godkjenning foreligge før arbeidet startes opp.

Ved beboermøte 5. November 2002 ble det bestemt at det kun er balkonginnglassing fra Balkongsystemer as ( Firmaet heter nå Høidahl's Byggprodukter Telef: 922 02 465 ) som er godkjent og som skal benyttes i vårt borettslag. Ingen annen innglassing er tillatt.

Ved beboermøtet den 20. mai 2008 ble det full enighet om at vi skal ha markiseduk 407/51 og screen 86/2003 fra Lady Persienneindustri AS Telef: 63 89 32 89

Ved skade er innglassing og markise andelseiers ansvar.

Takglass over balkonger i 3. etg. er borettslagets ansvar.

Søppelsjakter i borettslaget skal ikke brukes, og for kasting av papir og avfall henvises det til containere (to for papir og to for restavfall) plassert på borettslagets eiendom.

Glass, spisse gjenstander, miljøfarlig eller brannfarlig avfall må ikke kastes i containerne.

Barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i egne boder eller i egnede fellesrom. Dette gjelder også vinterlagring av sykler.

**Rom under trappene benyttes kun til barnevogner og rullatorer.**

Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av styret i borettslaget.

Det er en garasje til hver leilighet.

Innehavere av kjøretøy skal parkere disse i garasjene.



Husstander som har flere biler henvises til gateparkering.  
Det er ikke tillatt å parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser.

Videre vises det til egen instruks for garasjer og parkering.  
Eiere av utrangerte kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal fjerne disse fra borettslagets område.

### **3. INDRE ORDEN.**

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting / risting av klær eller sengetøy.  
Risting av tøy i trappeoppganger er ikke tillatt.

Beboere henstilles til ikke å ha fottøy eller andre private ting stående i trappeoppgangen, da disse vil være til hinder for rengjøring og eventuelt blokkering av rømningsveier.  
Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid lys etter bruk.  
Alle beboere skal påse dette.

Ytterdører, samt loft og kjellerdører skal være låst til enhver tid.

Alle rom i leiligheten må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene / vannrørene til radiatorene ikke fryser.

Beboere skal påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er montert i leiligheten, og se til at disse fortsatt er tilstede ved eventuell utflytting.

Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner må monteres forskriftsmessig.

### **4. DYREHOLD.**

I utgangspunktet er det ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. (gjelder store dyr som katt og hund osv) For unntak fra regelen må det søkes om og innvilges tillatelse fra borettslagets styre.

Det er ikke tillatt å lufte hund inne på borettslagets eiendom.

### **5. RO I LEILIGHETEN.**

Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn.

Skal det avholdes selskaper med varighet utover kl 23.00, skal naboer som berøres bli informert i form av nabovarsel i rimelig tid.

Oppussing / vedlikehold slikt som snekring, boring, opp pigging av gulv osv. slikt arbeid som bråker mye kan utføres hverdager fra kl.0700 til kl.2100



Lørdager til kl.1800. Ikke på søndager og helligdager.

Borettslaget innehar også et velferdsrom hvor det er kjøkken (med tilbehør), garderobe og wc. Rommet kan leies av borettslaverne (i egen regi) for kr 500 for å arrangere litt større selskaper. Rommet kan leies ut til utenforstående som har en tilknytning til Borettslaget for kr 1000.  
Eventuell skade på inventar og utstyr erstattes av brukeren.

For leie, kontakt styret.

Foresatte må påse at barn ikke leker i kjellerne, loftene eller i oppgangene.

## **6. VASKERIER OG TØRKEPLASSER.**

Vaskeriene kan brukes fra kl. 07.00 til kl 22.00

Dette gjelder i perioden mandag til lørdag.

Vaskedagen er delt i to vaskeperioder. Fra kl 07.00-14.00, og fra kl 14.00-22.00.

Gjelder ikke på søndager og helligdager.

Vasketavlen benyttes til å reservere vasketid. Lås med leilighetsnummer skal henges på angitt dato samt formiddag / ettermiddag det ønskes å vaske. Hver beboer kan bare reservere en vasketid, og ingen andre enn den som har reservert en vaskeperiode kan benytte vaskeriet i denne perioden.

Vaskeriene skal ikke benyttes på søndager og helligdager. For bruk av vaskeriet vises også til regler som gjelder.

Vaskeriene er kun for beboerne, til vask av deres eget tøy og utstyr.  
Ervervsmessig bruk av vaskeriene er ikke tillatt.

Vaskeriene med tilbehør skal rengjøres etter bruk. (alle tre rom)

## **7. KRANER, RØRLEDNINGER OG BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER.**

Alle bygningsmessige forandringer, for eksempel riving av delevegger, skifting av rør, slukskifte og andre ”store” forandringer av leiligheten må godkjennes av styret.

For montering av varmtvannsberedere i loftsbod/kjellerbod må det søkes om tillatelse og godkjenning skal foreligge fra borettslagets styre før arbeidet igangsettes.



Stoppekraner til stigeledningene befinner seg i kjellergangen, Disse skal være merket og tilgjengelig for stenging ved eventuelt behov. Beboerne skal være informert om hvor stoppekraner befinner seg.

Ved eventuell stenging av kraner, må beboere på den aktuelle vannledning - kursen varsles samt at styret får beskjed ved lengre stengninger og reparasjoner.(større reparasjoner)

Målere på radiatorene må ikke fjernes, da disse er festet med gjennomgående skruer.

Beboerne er pliktig til å vedlikeholde rørapplegg og koblinger som springer ut fra stigeledninger og inn i leilighetene.

## **8. ANMODNING OM HJELP TIL VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER.**

Beboere anmodes om å ta et felles ansvar for snørydding, strøing og feiing foran inngangsdørene / oppgangene.

Beboere skal påse at utgangs, kjeller og loftsdører til enhver tid er låste.

Beboere anmodes om å ta et felles ansvar for å få skiftet lyspærer i oppgangen og fellesrom. (lyspærer ligger i rommet ved siden av vaskeriene i Nissens vei og Gamle Strøms vei, samt i tilfluktsrommet i Nyjordveien).

Det blir som regel arrangert dugnad to ganger i året (vår og høst). Her er det en fin anledning til å bli kjent med naboen, samtidig som vi får gjort en god jobb for borettslaget til en billig penge. (alternativet blir bortsetting av dette arbeidet som da vil bli meget dyrere).

Beboere som kan, oppfordres å delta på dugnadene.

**Feil og mangler varsles styret snarest.**



## 9. FOR ØVRIG.

Borettslaget er utstyrt med et lite trimrom med noe utstyr, og for tilgang til dette ta kontakt med styret.

Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Melding til beboerne gjennom rundskriv eller oppslag fra styret i borettslaget og / eller boligbyggelaget, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Tvister mellom beboere om forståelsen av husordensreglene avgjøres av styret.

Ved anskaffelse av gassgrill, skal det gis beskjed til styret.  
Gassbeholdere skal ikke oppbevares inne, i kjeller eller garasje, de skal oppbevares på balkongen.

Ved forandringer av reglementet, vil disse regler bli revidert og dere vil få en ny utgave av Husordensreglene.

