



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	959 137 307
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	HILTON BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Usbl avd. Romerike Storgata 14A 2000 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:	Camilla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.03.2023

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 887 750	2 885 056
Sum inntekter		2 887 750	2 885 056
Kostnader			
Lønnskostnad	2	153 171	132 975
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	11 145	11 831
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	2 586 897	2 441 644
Sum kostnader		2 751 213	2 586 451
Driftsresultat		136 537	298 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 437	40 426
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		329 162	206 079
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-290 725	-165 653
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-154 188	132 952
Totalresultat		-154 188	132 952
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-154 188	132 952
Sum overføringer og disponeringer		-154 188	132 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 324 435	10 324 435
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 276	38 421
Sum varige driftsmidler		10 351 711	10 362 856
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 351 711	10 362 856
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		147 118	95 010
Andre fordringer		462 070	382 928
Sum fordringer		609 188	477 938
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 328 150	1 400 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 328 150	1 400 723
Sum omløpsmidler		1 937 338	1 878 661
SUM EIENDELER		12 289 049	12 241 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		974 358	820 170
Sum opptjent egenkapital		-974 358	-820 170
Sum egenkapital		-967 558	-813 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 146 263	11 397 791
Øvrig langsiktig gjeld		1 632 000	1 632 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		12 778 263	13 029 791
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		468 503	6 984
Annen kortsiktig gjeld		9 842	18 113
Sum kortsiktig gjeld		478 345	25 097
Sum gjeld		13 256 608	13 054 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 289 049	12 241 517



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 501704

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 137 307
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HILTON 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: Camilla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 959 137 307
HILTON BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 887 750	2 885 056
Sum inntekter		2 887 750	2 885 056
Kostnader			
Lønnskostnad	2	153 171	132 975
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	11 145	11 831
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 586 897	2 441 644
Sum kostnader		2 751 213	2 585 451
Driftsresultat		136 537	298 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 437	40 426
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		329 162	206 079
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-290 725	-165 653
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-154 188	132 952
Totalresultat		-154 188	132 952
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-154 188	132 952
Sum overføringer og disponeringer		-154 188	132 952



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	974 358	820 170
Sum opptjent egenkapital	-974 358	-820 170
Sum egenkapital	-967 558	-813 370
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 146 263	11 397 791
Øvrig langsiktig gjeld	1 632 000	1 632 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	12 778 263	13 029 791
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	468 503	6 984
Annen kortsiktig gjeld	9 842	18 113
Sum kortsiktig gjeld	478 345	25 097
Sum gjeld	13 256 608	13 054 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 289 049	12 241 517



Organisasjonsnr: 959 137 307
HILTON 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

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19471.00	16975.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	133700.00	116000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	153171.00	132975.00

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 30.03.2023 for Hilton Borettslag.

Møtested: Kløfta velhus, Kongsvingerbanen 10, 2040 Kløfta
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 via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

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 (fysisk)
- Sak 2: Styrets årsberetning
- Sak 3: Årsregnskap 2022
- Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte
- Sak 5: Innkomne forslag
- Sak 6: Valg av tillitsvalgte



Sak 1: Konstituering (fysisk)

- 1.1) Valg av møteleder
- 1.2) Opptak av navnefortegnelse
- 1.3) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- 1.4) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Alternativ 1

Sak 2: Styrets årsberetning

Forslag til vedtak

Det foreslås å godkjenne årsberetningen for 2022.

Sak 3: Årsregnskap 2022

Forslag til vedtak

Det foreslås å godkjenne årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak

Det foreslås at årsresultat går til udekket tap

Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Forslag til vedtak

Det er foreslått kr. 116 000 som styrehonorar. Dette fordeles internt i styret.

Sak 5: Innkomne forslag

Sak 5.1) Avtalen med Altibox sies opp og felleskostnadene reduseres med kr 200 i mnd.

Forslag til vedtak: Godkjenner vedtaket

Sak 5.2) Si opp avtalen med BORI som forretningsfører og tegne ny avtale med Usbl. Usbl er billigere og har en bedre plattform for styret å jobbe i.

Forslag til vedtak: Godkjenner vedtaket

Sak 5.3) Vedta retningslinjer og krav til plassering av varmpumpe i hver andel.

Forslag til vedtak: Godkjenner vedtaket



Sak 6: Valg av tillitsvalgte

- 6.1) Valg av nestleder
- 6.2) Valg av 2 styremedlemmer
- 6.3) Valg av 2 delegater til BORIs generalforsamling.



Hilton 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 :	Robin Pedersen	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder :	Line S Eriksen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Mona Helle	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Jerome Debard	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Elias Pedersen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

:Kai Frode Hofstad	(valgt for 2 år i 2022)
:Espen Moe	(valgt for 2 år i 2022)

Valgkomite:

:Kai Frode Hofstad
:Espen Moe
:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

:Robin Pedersen	som delegat
:Mona Helle	som varadelegat

SELSKAPSFORMLASJON

Hilton Borettslag ble stiftet 15.10.1966 og har organisasjonsnummer 959137307

Borettslaget består av 68 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger.

Eiendommen har gnr 19, bnr 88. i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID



Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

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

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold (rehabilitering av bordkledning)*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover (rehabilitering av kloakk i rekke 36 og 45)*
- *Planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester*
- *Kurs/Møter*
- *Info – rundskriv*
- *Dugnad – velferdstiltak – julerefest – grillfest – pensjon*

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

Godkjent av styret, den 23.02.2023



Hilton Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Hilton Borettslag org.nr. 959137307



Resultatregnskap 2022

Hilton Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 887 750	2 885 056	2 881 200	3 879 439
Sum driftsinntekter		2 887 750	2 885 056	2 881 200	3 879 439
Kostnader					
Lønnskostnad	2	153 171	132 975	152 400	154 851
Avskrivninger	10	11 145	11 831	11 100	11 150
Konsulenttjenester	3	149 587	147 490	149 600	158 120
Kontingenter	4	27 747	27 309	31 700	27 750
Rep og vedlikehold	5	781 972	1 081 857	509 800	783 000
Forsikringer		393 729	368 704	387 100	433 655
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		830 764	448 578	449 000	980 000
Energi og fyring	6	74 616	57 858	37 200	85 500
Kabel-TV og telefoni	7	178 048	165 863	178 500	196 000
Driftskostnader	8	75 562	77 326	82 600	85 800
Leiekostnader		2 056	0	0	0
Andre driftskostnader	9	61 381	62 511	39 000	42 500
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		11 436	4 148	0	2 000
Sum driftskostnader		2 751 213	2 586 451	2 028 000	2 960 326
Driftsresultat før finansposter		136 537	298 605	853 200	919 113
Finansielle poster					
Finansinntekt		38 437	40 426	6 000	38 484
Finanskostnad		329 162	206 079	282 300	548 399
Sum finansposter		-290 725	-165 653	-276 300	-509 915
Årsresultat		-154 188	132 953	576 900	409 198
Overført udekket tap	12	-154 188	132 953	0	0
Sum disponering		-154 188	132 953	0	0

Resultatrapport 2022 for Hilton Borettslag



Balanse 31.12.2022

Hilton Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	9 719 860	9 719 860
Tomt	10, 16	604 575	604 575
Andre driftsmidler	10	27 276	38 421
Sum varige driftsmidler		10 351 711	10 362 856
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		10 351 711	10 362 856
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		462 070	382 928
Kundefordringer		147 118	95 010
Sum fordringer		609 188	477 938
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 328 150	1 400 723
Sum omløpsmidler		1 937 338	1 878 661
SUM EIENDELER		12 289 049	12 241 517

Balanserapport 2022 for Hilton Borettslag



Balanse 31.12.2022

Hilton Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	6 800	6 800
Udekket tap	12	-974 358	-820 170
Sum egenkapital		-967 558	-813 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	11 146 263	11 397 791
Borettsinnskudd	15	1 632 000	1 632 000
Sum langsiktig gjeld		12 778 263	13 029 791
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		468 503	6 984
Forskuddsbet felleskostn.		9 223	0
Annen kortsiktig gjeld	17	619	18 113
Sum kortsiktig gjeld		478 345	25 097
Sum gjeld		13 256 608	13 054 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 289 049	12 241 517

Hilton Borettslag

Robin Pedersen
Styrets leder

Jerome Debard
Styremedlem

Mona Helle
Styremedlem

Line Sommerstad Eriksen
Styremedlem

Elias Pedersen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Hilton 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	81 750	81 600	81 600	122 400
Generelle felleskostnader	2 207 280	2 255 424	2 207 100	2 856 000
Hybrid parkeringsplasser	300	0	0	16 800
Parkeringsplasser	31 300	28 240	25 200	56 400
Stipulerte avdrag	284 784	310 896	285 000	279 440
Stipulerte rentekostnader	282 336	208 896	282 300	548 399
Sum felleskostnader	2 887 750	2 885 056	2 881 200	3 879 439



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	0	0	20 000	20 000
Fri telefon	4 392	4 392	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	133 700	116 000	116 000	116 000
Arbeidsgiveravgift	19 471	16 975	16 400	18 851
Sum lønnskostnader	153 171	132 975	152 400	154 851

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har fått dekket 2735 kr for arbeidsklær, ref. Note 9.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	143 792	139 740	144 000	150 320
Revisjon	5 375	5 375	5 600	5 800
Tilleggstjenester	420	2 375	0	2 000
Sum konsulenttjenester	149 587	147 490	149 600	158 120

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
NBBL/BORI	27 747	27 309	31 700	27 750
Sum kontingenter	27 747	27 309	31 700	27 750



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	15 000
Brannsikring	35 019	33 228	34 800	38 000
Bygninger	130 479	106 689	100 000	100 000
Dugnad	16 730	23 219	0	0
Egenandel	20 000	10 000	10 000	20 000
Elektro	21 000	37 838	10 000	10 000
Fyringsanlegg	1 399	0	0	0
Garasjer	1 787	0	50 000	50 000
Større vedlikehold	504 469	759 255	300 000	250 000
Utvendig anlegg	16 291	53 330	0	0
VVS	34 798	58 299	5 000	300 000
Sum vedlikeholdskostnader	781 972	1 081 857	509 800	783 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ladeanlegg	284	0	0	500
Strøm	74 332	57 858	37 200	85 000
Sum energi og fyring	74 616	57 858	37 200	85 500

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	174 624	162 417	175 000	192 000
Telefon	3 424	3 445	3 500	4 000
Sum kabel-TV og telefoni	178 048	165 863	178 500	196 000



Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiring	61 015	64 357	67 000	70 000
Skadedyrbekjempelse	12 672	12 970	13 600	13 800
Sjøpeltømming / container	1 875	0	2 000	2 000
Sum driftskostnader	75 562	77 326	82 600	85 800

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	643	0	5 000	8 000
Arbeidsklær, verneutstyr	2 735	0	0	0
Belysning, sikringer	0	160	500	2 500
Inventar	0	2 899	0	0
Kontormaskiner	3 959	8 019	0	0
Verktøy og redskaper	25 180	25 553	15 000	10 000
Sum driftsmateriale	32 516	36 630	20 500	20 500
Annet	176	0	0	0
Generalforsamling	3 968	11 558	10 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	0	6 097	0	0
Kurs, møter, konferanser	0	0	2 000	0
Lisenser/software	1 432	662	1 000	1 000
Rekvisita	4 126	0	1 000	3 000
Velferd	16 163	4 153	1 500	5 000
Sum kontorkostnader	25 865	22 470	15 500	19 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 411	3 000	3 000
Sum andre kontorkostnader	2 999	3 411	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	61 381	62 511	39 000	42 500



Note 10 Anleggsmidler

	Bygninger-Garasje	Ball-/Lekeplass	Maskiner/anlegg-Snøfreser	Parkeringsplasser	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr 01.01:	3 941 147	124 824	24 699	553 400	5 225 313	604 575
Årets tilgang:	0		0	0	0	0
Årets avgang:	0		0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12:	3 941 147	124 824	24 699	553 400	5 225 313	604 575
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12:	0	97 548	24 699	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12:	3 941 147	27 276	0	553 400	5 225 313	604 575
Årets avskrivninger:	0	11 145	0	0	0	0
Antatt levetid i år:		5		3		

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 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 6 800 fordelt på 68 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Udekket tap 01.01	-820 170	-953 123
Tilført til udekket tap fra årets resultat	-154 188	132 953
Udekket tap pr. 31.12	-974 358	-820 170

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



Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	11 146 263	11 397 791
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	11 146 263	11 397 791

Note 14 Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABF
Lånenummer:	62018187960
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4,20 %
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 397 791
Avdrag i perioden:	251 528
Lånesaldo 31.12:	11 146 263
Saldo 5 år frem i tid:	9 848 363

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 778 263	13 029 791
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 324 435	10 324 435
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	13 632 000	13 632 000

Tinglyst pant i henhold til pantattest.



Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Skyldig arbeidsgiveravgift	619	619
Uopptjent inntekt	0	17 493
Sum annen kortsiktig gjeld	619	18 113

Note 18 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	1 853 565	2 018 978
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-154 188	132 953
Tilbakeføring av avskrivning	11 145	11 831
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-251 528	-310 197
B. Årets endring i disponible midler	-394 571	-165 413
C. Disponible midler 31.12	1 458 994	1 853 565
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 937 338	1 878 661
- Kortsiktig gjeld	478 345	25 097
= Disponible midler 31.12	1 458 994	1 853 565



780 12 Årsregnskap 2022.pdf


Navn Dato
Pedersen, Elias 2023-02-23

Identifikasjon

 bankID Pedersen, Elias
PA MOBIL

Navn Dato
Pedersen, Robin 2023-02-23

Identifikasjon

 bankID Pedersen, Robin
PA MOBIL

Navn Dato
Helle, Mona 2023-03-02

Identifikasjon

 bankID Helle, Mona
PA MOBIL


Navn Dato
DEBARD, JEROME 2023-02-23

Identifikasjon

 bankID DEBARD, JEROME
PA MOBIL

Navn Dato
Eriksen, Line Sommerstad 2023-02-23

Identifikasjon

 bankID Eriksen, Line Sommerstad
PA MOBIL



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



Til generalforsamlingen i Hilton Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hilton Borettslag som viser et underskudd på NOK 154 188. 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 5. mars 2023
SLM Revisjon

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) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

05.03.2023 22.10.30

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.



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: ROBIN PEDERSEN for 1. år Adresse HILTON 42E

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: MONA HELLE for 2. år Adresse HILTON 40G
2. Navn: LIV & S. ERIKSEN for 2. år Adresse HILTON 40D
3. Navn: KAY F. HOFSTAD for 2. år Adresse HILTON 43B
4. Navn: ELIAS PEDERSEN for 1. år Adresse HILTON 38G

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ESPEN MOE Adresse HILTON 45D
2. Navn: FEROME DEBARD Adresse HILTON 39F
3. Navn: Adresse.....
4. Navn: Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: ESPEN MOE Adresse HILTON 45D
2. Navn: FEROME DEBARD Adresse HILTON 39F
3. Navn: Adresse.....

5. Som delegat til BORI's generalforsamling foreslås *):

1. Navn: ROBIN PEDERSEN Adresse HILTON 42E
2. Navn: Adresse.....
3. Navn: Adresse.....

Som varadelegat til BORI's generalforsamling foreslås *):

1. Navn: KAY F. HOFSTAD Adresse HILTON 43B
2. Navn: Adresse.....
3. Navn: Adresse.....

Dato 10. 1. 3. - 2023

I valgkomiteen for HILTON A Borettslag

Kay F. Hofstad Espen Moe

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter



Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for Hilton borettslag org nr 959137307

tilknyttet
BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.10.1966, endret 18.03.2010, sist endret 17.03.15

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hilton 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 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) I tillegg har rett til å eie inntil av andelene.
- (5) 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 vedtektenes.
- (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 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 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, for 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. Dyrehold

4-2 Dyrehold

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.
- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

- (3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
 - (i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
 - (ii) Alle hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område, samt alle katter som er registrert etter 18.03.2010.



- (iii) Dyr skal ikke luftes, henses eller på annet, lignende vis ha opphold i garasjer, oppganger og på lekeplasser.
- (iv) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- (v) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
- (vi) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.

5. PARKERING OG GARASJE

5-1 Parkering

- (1) Tildeling av parkeringsplasser og kjøring i området er nærmere regulert i ordensreglene
- (2) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene fastsatt i borettslagets ordensregler.

5-2 Garasjer

- (1) Garasjene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers eventuelle kortere fravær, benyttes til hen stillelse av kjøretøy.
- (2) Ingen andelseier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan inneha bruksrett til mer enn en garasje.
- (3) Bruksretten til garasjen kan kun overdras sammen med andelen (bruksretten) til andelseiers bolig.
- (4) Garasjens bruk må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.
- (5) Andelseieren forplikter seg til på egen kostnad å sørge for vedlikehold og utskiftning av lås.
- (6) Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjoner og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av garasjene.
- (7) Utleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie vil kun bli tillatt til andelseiere, dennes husstandsmedlemmer eller leier (e).



6. Vedlikehold

6-1 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 og ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.
- (2) Andelseieren har også ansvaret for boligens vann og avløpsnett fra avgrensningspunktet på stamledningsnettet til de enkelte boliger. Ansvaret innbefatter også oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser o.l.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Utskiftningsansvaret omfatter blant annet slikt som rør, sluk, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (4) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når andelseier grunnet krav i lov, forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskiftning etter (3).
- (5) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (7) Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

6-2 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal i ordentlig stand

- (1) Andelseierne har selv ansvaret for å holde deler av utvendig fellesareal i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Ansvaret omfatter også snømåking og strøing.

Vedlikeholdsansvaret er nærmere beskrevet i lagets ordensregler

Dette vedlikehold skal utføres i/til den tid og på den måte som fremkommer av lagets ordensregler.

6-3 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

- (1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.



Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter både ledninger, innretninger samt eget utstyr jfr. vedtektenes 6-1 (3) annet ledd som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

6-4 Adgang til bolig, installasjoner

- (1) Andelseieren skal gi borettslaget adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.
- (2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6-5 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) Stammedningsnett (felles rør) fra og til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter, ledninger frem til bruksenhetens sikringsskap, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like.
- (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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6-6 Gjennomføring av borettslagets vedlikehold - ved dugnad

- (1) Borettslaget kan vedta at enkelt vedlikehold, opprydding og lignende på borettslagets fellesareal, jfr. 5-5, skal foretas gjennom dugnadsarbeide.
- (2) Borettslaget kan videre vedta at de andelseiere som ikke deltar på/utfører slikt vedtatt dugnadsarbeide, i stedet skal betale dugnadspenger til borettslaget.
- (3) Dugnadspengene skal tilsvare den merkostnad borettslaget blir påført ved å måtte engasjere håndverkere eller lignende til å utføre arbeidet.
- (4) Dugnadspenger vil bli krevet inn som en del av andelens felleskostnader.

6-7 Tilfeldig skade, skadedyr

- (1) Andelseier har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade.
- (2) I den grad borettslagets forsikring heft eller delvis kan benyttes for utbedring av skaden, dekker andelseier selv egenandelen, jfr. punkt 6-9.



- (3) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen, må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styret.

Borettslaget samordner eller også om nødvendig igangsetter egne tiltak for bekjempelse av skadedyrene.

Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader andre andelseiere og borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

6-8 Melding om skade

- (¹) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret.

6-9 Borettslagets forsikring – egenandel

- (1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. ovenfor særlig punkt 6-1, dekker andelseier selv egenandelen

7. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

7-1 Endringer

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger påbygning eller eiendommen for øvrig så som varmepumper m.v.
- (2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.
- (3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

7-2 Vilkår

- (1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
- (I) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger og lignende (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- (ii) Andelseier vil selv forstå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.



- (iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- (iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- (v) Arbeidene betales av andelseieren.
- (vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
- (vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
- (viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- (ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr. vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

- (2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

7-3 Gjennomførte forandringer

- (1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
- (2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

7-4 Tillatelser

- (1) Generalforsamlingen har gitt tillatelse til oppføring

av

(i) redskapsboder på følgende vilkår:

- (a) boden skal ikke være festet i boligmassen



- (b) boden skal beises i husets farge
- (c) boden skal ikke ha en plassering som hindrer sikten til trafikken

(ii) terrasser og plattinger på husets forside på

følgende vilkår:

- (a) kan bygges frem til vei foran rekken

(iii) terrasser og plattinger på husets bakside

- (a) alle boenheter i en rekke skal ha lik størrelse på terrasser og plattinger
- (b) tiltaket skal maksimalt ha en bredde som tilsvarer andelseiers leilighet

(iv) leskjermer (espalier) m.v.

- (a) alle boenheter i en rekke skal ha like espalier (leskjermer)

(v) hagegjerder, hekker m.v.

Retningslinjer for gjerder, hekker m.v. er fastsatt i lagets ordensregler

(vi) parabolantenner.

- (a) antennene skal max være 40 cm i diameter
- (b) de kan kun monteres under stuevinduet på beboers egen terrasse

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av

(i) lyskasser med vinduer på

følgende vilkår

- (a) Vinduene skal følge kommunens krav til rømningsvei og oppholdsrom
- (b) Vinduene skal være sidehengslet
- (c) Lyskassen (lysgraven) må være forskrift og håndverksmessig utført



7-5 Register

- (1) Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.
- (2) Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret eller boligbyggelaget.
- (3) Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

8. UTEAREAL

8-1 Fellesareal

- (1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

8-2 Midlertidig enerett

- (1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal.

Slike særareal skal maksimalt ha en bredde som tilsvarer andelseiers leilighet

8-3 Rett til bruk

- (1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.
- (2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.
- (3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 6
- (4) Regler for beplantning m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler. **8-4**

Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

- (1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.
- (2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.



9. Borett og bruksoverlating

9-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

9-2 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:
 - (i) 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
 - (ii) Andelseieren er en juridisk person
 - (iii) Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - (iv) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - (v) 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 god kjent.



- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

10. Pålegg om salg og fravikelse

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. Felleskostnader og pantessikkerhet

11-1 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.

11-2 Borettslagets pantessikkerhet

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 besluttes gjennomført.



12. Styret og dets vedtak

12-1 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.

12-2 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 fore protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12-3 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:
 - (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - (ii) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
 - (iii) salg eller kjøp av fast eiendom
 - (iv) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 - (v) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning
 - (vi) 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.

12-4 Representasjon og fullmakt

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



13. Generalforsamlingen

13-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

13-2 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.

13-3 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 tjuе 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 13-3 (1).

13-4 Saker som skes p5 ordinr generalforsamlingal behandl

- (1) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (2) Godkjenning av årsregnskap
- (3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (4) Eventuelt valg av revisor
- (5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (6) Andre saker som er nevnt i innkallingen

13-5 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.



13-6 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.

13-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 13-4 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.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14-1 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.

14-2 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.

14-3 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.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

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



(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

(i) vilkår for å være andelseier i borettslaget

(ii) bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

(iii) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

15-2 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.



ORDENSREGLER FOR HILTON 1 BORETTSLAG

Vedtatt 29.05.2013

Ordensreglene er ment å fremme trivsel og godt naboskap for alle som bor i Hilton 1 Borettslag!

Hver og en av oss er ansvarlig for at Borettslagets ordensregler samt vedtekter blir etterfulgt.

Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skade vedkommende eller noen i dennes husstand forvolder skade på borettslagets eller andre andelseieres eiendom.

Ordensreglene er en utfyllende del av kjøpekontrakten, og gjentatte brudd på ordensreglene vil medføre sanksjoner fra styret. Ytterste konsekvens kan medføre salg av andel.

RO OG ORDEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til 07.00 på hverdager og søndager.

På fredag, lørdag og dager før helligdager fra kl 01.00.

Bruk av TV, radio og musikk kanleg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene.

Skal du ha fest, er det lurt å si fra til naboene på forhånd.

Banking og boring bør ikke skje etter kl 20.00 av hensyn til familier med små barn.

Vis hensyn, men også toleranse!

PARKERING OG BILTRAFIKK

Parkering for beboerne skal skje på tildelte biloppstillingsplasser og i garasje.

Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester.

Parkering på stikkveiene utenfor rekkene er ikke lov. Unntaket er nødvendig av-og pålessing av tunge varer, av-og påstiging av bevegelsehemmede personer, syketransport og brannutrykning.

Parkering langs rekkene/veien er kun lov ved korte opphold. Parkering her over natten er ikke lov.

Alle oppfordres til å kjøre hensynsfullt på feltet, da det kan være barn som sykler etc i veien.

UTEOMRÅDER

Enhver bør ha et forpliktende øye for å holde felles veier, lekeplasser og hageanlegg i orden.

Snørydding skal foretas av hver enkelt beboer, dette inkluderer fellesarealer som stikkveier, rundt søppeldunkene etc. Snøryddingen må ikke skje på en måte som er til skade eller sjenanse for naboer.

Ansvar for gressklipping av fellesområdene ligger til rekkene. Alle rekkene er ansvarlig for sin del.

Private lekeapparater, som for eksempel trampoline, skal stå innenfor egen hageflekk. Det er ikke lov å sette opp private lekeapparater på borettslagets fellesområder.

Ballspill skal kun foregå på lekeplassene, ikke i veiene eller ved parkeringsplassene. All bruk av åpen ild, samt brenning av avfall, er forbudt på borettslagets område.

Mating av dyr og fugler utendørs skal skje på en forsvarlig måte slik at man unngår å tiltrekke seg uønskede skadedyr.



SØPPEL

I Ullensaker kommune kildesorterer vi alt avfall. Hver rekke har utplassert beholder egnet for restavfall og papir/kartong. Se www.oeras.no eller egen informasjonsbrosjyre for info om hvordan sortere riktig og når det er tømming.

Hver beboer har ansvar for orden utenfor sin leilighet slik at naboer ikke sjeneres av rot.

For at alle skal få plass til sitt søppel, må vi vise hensyn ved å sortere riktig og komprimere var egen søppel til så små enheter som mulig.

Alle poser skal knyttes to ganger!

Store søppelsekker er ikke tillatt i søppeldunkene.

Alle har ansvar for orden rundt søppeldunkene. Søppeldunkene skal vaskes etter behov.

- 1 . Matavfall Alt matavfall skal i spesielle poser som man får tildelt til dette formålet. Disse må ikke mellomlagres ute, da dette tiltrekker seg mus, rotter og andre udyr.
- 2 . Papir/Kartong Papiravfall er alt avfall av papir, papp og drikkekartong. Pappesker må brettes flate!
- 3 . Plast Plastavfall skal skylles og kastes i egen sekk som man får utdelt til dette formålet. Disse sekkene blir hentet en gang pr måned og kan plassere ute ved søppeldunkene først søndag før henting
- 4 . Glass/metal! Omfatter farget og klar glass og metallemballasje. Disse kastes i egnet beholder. Nærmeste beholder er ved Romerikssenteret.
- 5 . Restavfall Avfall som blir igjen når du har sortert ut alt som kan gjenvinnes.
- 6 . Byggeavfall Skal leveres på Øras så raskt som mulig, det er ikke lov å oppbevare dette utenfor leiligheten over lengre tid.

VEDLIKEHOLD

Alle rom må være oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Skade på rør og sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjødsløs behandling, er beboerne selv ansvarlig for.

Staking av vasker og sluk besørgeres av beboerne selv.

Beboer må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggdyr, kakkellakker eller lignende i leiligheten. Styret skal i slike tilfeller kunne foreta inspeksjon også i andre leiligheter. Blir det konstatert veggdyr eller annet utøy er det beboer selv sin plikt og kostnad å få gjort leiligheten ren.

Det må også meldes fra om eventuelt andre utvendige skader på bygningene.

DUGNAD

- . Alle beboere blir innkalt til felles dugnad ca 2 ganger pr år. Alle oppfordres på det sterkeste til delta for å bidra til fellesskapet.

DYREHOLD

Det må søkes styret om tillatelse ved anskaffelse av hund og katt. Eget skjema for dette fås hos styret eller på www.hilton1.no Det skal også innhentes samtykke fra de øvrige beboerne i rekka.

Ved godkjenning av dyrehold må søker forholde seg til følgende:



Hunder skal føres i band innenfor borettslagets område (båndtvang hele året i borettslaget)

Dyreeier er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på borettslagets område, også i egen hage.

Hvis hunden skal stå ute, må den kobles forsvarlig, slik at den ikke kan slite seg løs eller er til sjenanse for naboer eller forbipasserende. Den må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.

Dyreeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres hund eller katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, som for eksempel riper i dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg etc.

Katter må merkes forsvarlig- Hunder må læres opp til og ikke bjeffe overdrevent i leiligheten eller ellers.

- Alle dyr som holdes skal gis adekvat stell og pass. Herunder går også at man ikke skal holde flere dyr enn man kan stelle og passe.
- Naboer og andre som har allergi/sykdom må skriftlig sannsynliggjøre at tilstanden er forverret som følge av dyreholdet. Allergi/sykdom i seg selv er ikke nok.

VED Å FOLGE DISSE ENKLE RETNINGSLINJENE VIL VI ALLE BIDRA TIL AT BORETTSLAGET VÅRT BLIR ET TRIVELIG STED Å BO