



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 078 439
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RINGEN 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: Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 394 186	2 266 800
Sum inntekter		2 394 186	2 266 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	125 510	127 792
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	78 694	78 693
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 759 921	1 149 236
Sum kostnader		1 964 124	1 355 721
Driftsresultat		430 062	911 079
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 355	11 466
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		318 832	250 315
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-307 477	-238 849
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		122 585	672 230
Totalresultat		122 585	672 230
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	122 585	672 230
Sum overføringer og disponeringer		122 585	672 230



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	7, 13	15 889 838	15 889 838
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7		78 694
Sum varige driftsmidler		15 889 838	15 968 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 889 838	15 968 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		100 269	82
Andre fordringer		166 952	63 669
Sum fordringer		267 221	63 751
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		840 349	1 054 514
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		840 349	1 054 514
Sum omløpsmidler		1 107 570	1 118 265
SUM EIENDELER		16 997 409	17 086 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	4 174 944	4 052 360
Sum opptjent egenkapital		4 174 944	4 052 360
Sum egenkapital		4 179 144	4 056 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	11 505 016	11 911 753
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 071 000	1 071 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		12 576 016	12 982 753
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 952	15 501
Annen kortsiktig gjeld		75 297	31 983
Sum kortsiktig gjeld		242 249	47 484
Sum gjeld		12 818 264	13 030 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 997 409	17 086 797



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 659197

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 078 439
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RINGEN 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: Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 958 078 439
RINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 394 186	2 266 800
Sum inntekter		2 394 186	2 266 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	125 510	127 792
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	78 694	78 693
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 759 921	1 149 236
Sum kostnader		1 964 124	1 355 721
Driftsresultat		430 062	911 079
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 355	11 466
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		318 832	250 315
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-307 477	-238 849
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		122 585	672 230
Totalresultat		122 585	672 230
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	122 585	672 230
Sum overføringer og disponeringer		122 585	672 230



Organisasjonsnr: 958 078 439
RINGEN BORETTSLAG

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	7, 13	15 889 838	15 889 838
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7		78 694
Sum varige driftsmidler		15 889 838	15 968 532

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		15 889 838	15 968 532
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		100 269	82
Andre fordringer		166 952	63 669
Sum fordringer		267 221	63 751

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		840 349	1 054 514
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		840 349	1 054 514

Sum omløpsmidler		1 107 570	1 118 265
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		16 997 409	17 086 797
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	4 200	4 200



Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	4 174 944	4 052 360
Sum opptjent egenkapital		4 174 944	4 052 360
Sum egenkapital		4 179 144	4 056 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10, 11	11 505 016	11 911 753
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 071 000	1 071 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		12 576 016	12 982 753
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 952	15 501
Annen kortsiktig gjeld		75 297	31 983
Sum kortsiktig gjeld		242 249	47 484
Sum gjeld		12 818 264	13 030 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 997 409	17 086 797



Organisasjonsnr: 958 078 439
RINGEN 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>
	15510.00	15792.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	110000.00	112000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	125510.00	127792.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Ringen Borettslag avholdes 20.04.2023 kl 1800, velhuset i Nordbyparken, Parkveien.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Jessheim

I styret for Ringen Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20.04.2023:

- 1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen



2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

- A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- A) Styrehonoraret foreslås til kr 110.000,-. Fordeles internt i styret.
- B) Valgkomitehonorar foreslås til kr 2000,-. Fordeles likt.

5. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag fra styret eller fra beboere:

- A) Ingen innkomne forslag fra andelseierne.
- B) Fra styret er det meldt forslag om å bytte forretningsfører fra Bori til Obos. Eget skriv med informasjon er gitt alle andelseiere på forhånd, samt Bori er også varslet per mail. Dette er en sak vi skal stemme over.

6. VALG AV TILLITSVALGTE:

Nåværende styreleder, Atle Larsen 5A, stiller ikke på valg da han m/familie skal flytte. Valgkomiteen har derfor kommet frem til følgende forslag:

- A) Valg av styreleder for 1 år:
 - Lindis Dahlstrøm 3C
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:
 - Bjørn A. Ingolfsrud 11D
 - Jan Kristian Lynghaug 3D
 - Ketil Duna 11A, ikke på valg, 1 år igjen.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:
 - Stein Andre Carlsen 7F
 - Trude L. Mistereggen 7D
- D) Valg av valgkomité for 1 år:
 - Arne Kristiansen 1C
 - Line Sevaldstad 7D
- E) Delegat og varadelegat til BORI's generalforsamling for 1 år:
 - Delegat: Bjørn André Ingolfsrud 11D
 - Varadelegat: Ketil Duna 11A



Ringen Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2022/2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Atle Larsen 5A	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder	: Bjørn A. Ingolfsrud 11D	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Lindis Dahlstrøm 3C	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Ketil Duna 11A	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Jan Kristian Lynghaug 3D	(valgt for 1 år i 2022)
: Stein-Andre Carlsen 7F	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

: Arne Kristiansen 1C
: Line Sevaldstad 7D

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

: Bjørn A. Ingolfsrud 11D	som delegat
: Atle Larsen 5A	som varadelegat

SELSKAPSFORMLASJON

Ringen Borettslag ble stiftet 08.05.1969 og har organisasjonsnummer 958.078.439

Borettslaget består av 42 boligseksjoner fordelt på 6 bygninger, og 42 garasjer i rekke fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr 175, bnr 82 i Ullensaker kommune.

Felleskostnadene dekker bl.a. kommunale avgifter, TV/Internett og boligmasseforsikring.

Kabel-TV og bredbånd blir levert av Telenor og Nordby Antennelag.

Borettslaget har avtale med Ullensaker Bygdeservice om div. vaktmestertjenester, brøyting, strøing og vårfeing.

Nøkler og låsesylindere til bolig, postkasser og garasjer må ordnes og betales av den enkelte andelseier. Dette gjelder også fjernkontroll/portåpner til din egen garasje.



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 7 møter og behandlet 15 saker, så som:

- *Fått godkjent ny avfallsordning med tidligere stengte brønn*
- *El-bil lading og generell måling av strøm i garasjene: Omfattende jobb med anbud, innstilling, ekstraordinær GF og oppfølging på arbeidet som ble utført*
- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*
- *Oppdatert husordensreglene ifm. lading av el.biler og strømbruk i garasjene*
- *Vaktmestertjenester utført av styret som gressklipping, bytte av lyspærer + annet vedlikehold. Dette for å spare penger for borettslaget*
- *Planlegging og utføring av vår og høstdugnad*
- *Kurs og møter*
- *Innhenting av tilbud fra andre forsikringsaktører*
- *Div. henvendelser fra beboere.*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Styret ønsker/oppfordrer borettslaget til å bytte forretningsfører fra Bori til Obos. Alle andelseiere har fått egen mail/skriv på dette, samt Bori har blitt varslet om dette slik loven sier. Dette vil bli stemt over på kommende generalforsamling, og det kreves minimum 2/3 stemmer for å få gjennomført dette.*
- *Det er ikke planlagt noe større vedlikeholdsprosjekter i 2023, så vi fortsetter å spare opp litt penger til eventuelt etterisolering, nytt panel og maling om 3-5 år. Da vil borettslaget bli som nytt!*

Av andre mindre saker kan nevnes:

- *Innkjøp av 1-2 lekeapparater for de minste vurderes å bli kjøpt inn. Har småbarnsfamiliene noen ønsker/forslag bes disse sendes inn på mail til styret for vurdering, legg ved et prisestimat også: ringen.borettslag@hotmail.com*



- *Vurderes å sette opp en veibom ved hus nr.9 da noen beboere velger å bruke intern vei som gjennomkjøring i stedet for å kjøre rundt. Alle beboere i hus 9 er selvfølgelig unntatt denne kritikk, men til alle andre så bes det om å respektere dette.*

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

REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 430.462,- og et positivt årsresultat på kr 122.585,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 865.321,-

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Vi ble pålagt av den nye borettslagsloven å tilrettelegge for lading av el-bil i garasjene. Dette var kostbart, men vi hadde oppsparte disponible midler til dette. Det skal også nevnes at dette vil betale seg selv tilbake i løpet av noen år da borettslaget ikke lenger har utgifter til personlig forbruk av strøm i garasjene. Dette faktureres nå direkte til hver enkelt andelseier ut fra forbruk på både veggstikk-kontakt og el-billaderen. Mer rettferdig blir det ikke.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.



Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2023 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold + asfaltering rundt avfallsbrønnene ved hus nr.7

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10 %. Generelt har all forsikring økt som mye annet i samfunnet det siste året. Vi har jobbet, og jobber fremdeles med å innhente tilbud for å sammenligne vilkår og pris opp i mot dagens eksisterende hos Gjensidige.

Energikostnader

Energikostnadene har økt vesentlig i løpet av 2022. Periodevis er energikostnadene svært variable, noe som gjør de vanskelige å anslå. Det er budsjettert med en økning på 10 %, men denne posten tar ikke høyde for vår nye ordning hvor andelseierne nå betaler sitt eget strømforbruk i garasjene, så her vil utgiftsposten reduseres betraktelig.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 10% i forhold til 2022.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 4 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2023. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2023 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Godkjent av styret, den 29.03.2023.



Ringen Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Ringen Borettslag org.nr. 958078439



Resultatregnskap 2022

Ringen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 394 186	2 266 800	2 248 860	2 469 114
Sum driftsinntekter		2 394 186	2 266 800	2 248 860	2 469 114
Kostnader					
Lønnskostnad	2	125 510	127 792	131 300	129 000
Avskrivninger	7	78 694	78 693	78 000	78 000
Konsulenttjenester	3	109 641	107 390	109 600	114 395
Kontingenter		17 138	16 867	19 500	19 500
Rep og vedlikehold	4	502 611	177 518	115 500	615 000
Forsikringer		137 584	117 180	122 800	151 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		499 012	265 149	265 200	548 900
Energi og fyring		78 370	55 086	39 000	85 000
Kabel-TV og telefoni		267 120	257 040	269 000	285 800
Driftskostnader	5	124 458	124 328	94 500	97 000
Leiekostnader		9 000	9 000	9 000	9 000
Andre driftskostnader	6	14 986	14 836	18 400	10 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	4 842	0	0
Sum driftskostnader		1 964 124	1 355 721	1 271 800	2 143 095
Driftsresultat før finansposter		430 062	911 079	977 060	326 019
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 355	11 466	1 000	1 000
Finanskostnad		318 832	250 315	329 600	420 000
Sum finansposter		-307 477	-238 849	-328 600	-419 000
Årsresultat		122 585	672 230	648 460	-92 981
Overført til annen egenkapital	9	122 585	672 230	0	0
Sum disponering		122 585	672 230	0	0

Resultatrapport 2022 for Ringen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Ringen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 13	15 538 725	15 538 725
Tomt	7, 13	351 114	351 114
Andre driftsmidler	7	0	78 694
Sum varige driftsmidler		15 889 839	15 968 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 889 839	15 968 532
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		166 952	63 669
Kundefordringer		100 269	82
Sum fordringer		267 221	63 751
Bankinnskudd, kasse o.l.		840 349	1 054 514
Sum omløpsmidler		1 107 570	1 118 265
SUM EIENDELER		16 997 409	17 086 797

Balanserapport 2022 for Ringen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Ringen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	4 200	4 200
Annen egenkapital	9	4 174 944	4 052 360
Sum egenkapital		4 179 144	4 056 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	11 505 016	11 911 753
Borettsinnskudd	12	1 071 000	1 071 000
Sum langsiktig gjeld		12 576 016	12 982 753
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 952	15 501
Forskuddsbet felleskostn.		75 297	0
Annen kortsiktig gjeld		0	31 983
Sum kortsiktig gjeld		242 249	47 484
Sum gjeld		12 818 264	13 030 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 997 409	17 086 797

Ringen Borettslag

Åtle Larsen
Styrets leder

Lindis Iren Dahlstrøm
Styremedlem

Bjørn André Ingolfsrud
Styremedlem

Ketil Duna
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Ringen Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	1 477 164	1 420 488	1 367 060	1 515 814
Kabel-TV/Bredbånd	151 200	151 200	151 200	151 200
Stipulerte avdrag	401 088	428 112	401 000	382 100
Stipulerte rentekostnader	329 784	249 000	329 600	420 000
Strøm	34 950	18 000	0	0
Sum felleskostnader	2 394 186	2 266 800	2 248 860	2 469 114



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	110 000	112 000	110 000	110 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	0	3 000	3 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 792	18 300	16 000
Sum lønnskostnader	125 510	127 792	131 300	129 000

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	104 548	101 600	104 500	109 295
Revisjon	4 813	4 813	5 100	5 100
Tilleggstjenester	280	977	0	0
Sum konsulenttjenester	109 641	107 390	109 600	114 395

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bygninger	51 176	10 282	100 000	20 000
Dugnad	3 834	3 209	0	0
Egenandel	0	10 000	10 000	10 000
Elektro	0	0	1 000	483 000
Garasjer	302 200	141 902	0	0
Utvendig anlegg	32 500	12 125	2 500	100 000
VVS	112 901	0	2 000	2 000
Sum vedlikeholdskostnader	502 611	177 518	115 500	615 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	104 348	89 684	94 500	97 000
Gressklipping	1 225	0	0	0
Søppeltømming / container	18 885	34 644	0	0
Sum driftskostnader	124 458	124 328	94 500	97 000



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	6 000	0
Nøkler, låser, skilt	0	5 863	0	0
Verktøy og redskaper	160	0	0	0
Sum driftsmateriale	160	5 863	6 000	0
Generalforsamling	7 525	6 291	10 000	8 000
Rekvisita	2 786	0	0	0
Velferd	2 115	0	0	0
Sum kontorkostnader	12 426	6 291	10 000	8 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 682	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 400	2 682	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	14 986	14 836	18 400	10 400



Note 7 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Bygninger
Ånskaffelseskost pr.01.01 :	4 797 204	356 628	786 932	10 741 521
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Ånskaffelseskost pr.31.12:	4 797 204	356 628	786 932	10 741 521
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	356 628	786 932	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 797 204	0	0	10 741 521
Årets avskrivninger :	0	0	78 694	0
Antatt levetid i år :		5	10	

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 8 Andelskapital

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

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	4 052 360	3 380 130
Tilført til/fra EK fra årets resultat	122 585	672 230
Sum opptjent egenkapital 31.12	4 174 944	4 052 360

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	
Pantelån	11 505 016	11 911 753	
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	11 505 016	11 911 753	
Kreditor:			Odal
Lånenummer:			1.
Lånetype:			
Opptaksår:			
Rentesats:			
Beregnet innfridd:			
Opprinnelig lånebeløp:			
Lånesaldo 01.01:			
Avdrag i perioden:			
Lånesaldo 31.12:			

Note 12 Borettsinnskudd

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

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	11 505 016	11 911 753
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 889 839	15 889 839
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	16 071 000	16 071 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 14 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	1 070 781	747 021
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	122 585	672 230
Årets avskrivninger	78 694	78 693
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-406 738	-427 162
B. Årets endring i disponible midler	-205 460	323 761
C. Disponible midler 31.12	865 321	1 070 781
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 107 570	1 118 265
- Kortsiktig gjeld	242 249	47 484
= Disponible midler 31.12	865 321	1 070 781



782 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Duna, Ketil 2023-03-01

Identifikasjon

 bankID Duna, Ketil
PA MOBIL

Navn Dato
Ingolfsrud, Bjørn André 2023-03-02

Identifikasjon

 bankID Ingolfsrud, Bjørn André

Navn Dato
LARSEN, ATLE 2023-03-09

Identifikasjon

 bankID LARSEN, ATLE
PA MOBIL

Navn Dato
Dahlstrøm, Lindis Iren 2023-03-01

Identifikasjon

 bankID Dahlstrøm, Lindis Iren
PA MOBIL



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



Til generalforsamlingen i Ringen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringen Borettslag som viser et overskudd på NOK 122 585. 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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



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.

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, 4. 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
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 Bypass

Dato og tid

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

04.04.2023 12.21.28

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.



HUSORDENSREGLER for Ringen Borettslag:

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen. Dette skaper ro, orden og trivsel innen borettslaget. Vesentlige brudd på husordensreglene kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge andelen. Bruken av leilighetene, hagen og fellesområdene skal være slik at man ikke er til sjenanse for sine naboer. Leiligheten skal brukes til beboelse og på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Radio, TV, stereoanlegg ol. må til enhver tid brukes hensynsfullt, dette gjelder også utendørs.

§ 2 Ro og orden

Det skal være nattero i leilighetene og hagene fra **kl. 2300 til kl. 0700** alle dager. Ved **spesielle** anledninger er det adgang til å fravike denne regelen og naboene må da varsles på forhånd, samt sende en mail til styret så de er informert. Støyende oppussing, vedlikeholdsarbeid som plenklipping osv. må opphøres senest **kl 2000 på hverdager og kl 1700 på lørdager**, samt aldri forekomme på **søndager, helligdager og andre høytidsdager**.

§ 3 Parkering

Parkering av kjøretøy o. l. utenom kortere stopp, skal skje på parkeringsplass utenfor hus 7 og hus 11 på beboer-/gjesteparkeringen. Korttidsparkering kan også foretas ved enden på hus 1, 5, 7 og 11 dersom det ikke er til hinder for annen trafikk (utrykningskjøretøy). Parkering må ikke være til hinder for tilgang til boenhetene i borettslaget. Borettslavere som har opparbeidet parkering foran hus 1, 3 og 5 kan benytte disse, og bortsett fra husstandens egne biler er det **ikke tillatt** å parkere foran leilighetene tilhørende hus 1, 3 og 5 som du ikke bor i eller skal besøke.

Parkering foran avfallsbrønnene så renovasjonsbilen ikke kommer til er forbudt.

Biler må ikke være til hinder for snørydding i borettslaget.

Alle som parkerer mer enn 2 timer på borettslagets eiendom må ha godkjent P-tillatelse i bilen. Hver husstand får utdelt dette av styret til egne biler og til gjesteparkering. Dersom P-tillatelse ikke ligger synlig i bilens frontrute kan styret få bilen fjernet for eiers regning.

Hensatte biler/kjøretøy, samt biler/kjøretøy uten godkjent p-tillatelse, vil bli fjernet for eiers regning.

Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, tilhengere, campingvogner, bobiler, båter osv. i mer enn maks 3 døgn på borettslagets eiendom, dette for å kunne ha nok beboer- og gjesteparkering tilgjengelig til enhver tid for vanlige biler/kjøretøy. Utleie av egen garasje plass tillates, men kun internt innen borettslaget.



§ 4 Bil

Tomgangskjøring er ikke tillatt utenfor husrekkene.

§ 5 Varmepumper og annen installasjon

Montering av varmepumpe er ikke tillatt da det vil skape støy, vibrasjoner o.l. for naboene vegg-i-vegg, dog tillates det at enderekkehus kan montere dette på endeveggene da dette ikke vil være til sjenanse for naboene.

Oppsetting av privat antenne eller annen privat utvendig installasjon i tilknytning til leiligheten, må ikke foretas uten søknad og godkjenning av borettslagets styre.

§ 6 Markiser og farge på duk

Utvendige markiser **skal ha lik farge** og styret har besluttet at fargen skal være ensfarget blå (fargekode hos Romerike Markiseservice AS/Kjells Markiser 314 414). Denne fargen skal benyttes ved kjøp av ny markise eller ved skift av markiseduk.

§ 7 Fellesområder

Borettslaverne skal i fellesskap holde fellesarealer i orden, og den enkelte borettslaver har ansvaret for at disse blir vernet om.

Felles lekeplass kan benyttes frem **til kl. 2100**. Fotballparking, lek med ball o.l. er ikke tillatt på borettslagets område, men henvises til Nordbymoen Vel (park), Jessheim Skole osv. med egnede ballplasser.

§ 8 Hage, skillevegger, platting, trampoliner osv.

Området utenfor hver leilighet og som beboerne disponerer, må til en hver tid holdes i orden av den enkelte borettslaver. Blir ikke denne plikten overholdt etter styrets oppfatning, kan styret la den oppgaven utføres på beboerens bekostning.

P.g.a små hager og støy/sjenanse til naboene tillates ikke oppsetting av trampoliner. Større lekeapparater krever samtykke fra styret etter skriftlig søknad, og bruken må ikke være til sjenanse for naboer.

Partytelt/paviljonger/vinterhager osv. tillates ikke permanent oppsatt, men kun i noen få dager i forbindelse med bursdag, konfirmasjon, selskap o.l

Ved fornyelse av hageplatting og skillevegger f.o.m år 2021 gjelder følgende:



- For at plattingen ikke bygges for høyt skal tillatte høyde være minst 50 centimeter mellom vannbordet under verandadøren og til platting/gulv. (unntak for de 2 leilighetene som har utgang/inngang fra tilfluktsrommene på sin hageside).
- Plattingen/gulvet skal ikke bygges ut lenger enn maks 6 meter målt fra betongveggen og utover i hagen.
- Skilleveggene mellom leilighetene skal ikke bygges for høyt opp. Dette skal måles inntil husveggen fra toppen av skilleveggen og opp til vannbordet over stuevindu. Avstanden fra toppen av skilleveggen og opp til vannbordet over stuevinduet skal være **70 centimeter**, og ikke videreføres lenger ut enn maks **3 meter** før den må skrånnes gradvis ned til **130 centimeter**.
- Eksisterende skillevegger og platting bygget før 2021 kan stå, men ved fornyelse skal ovennevnte retningslinjer følges.
- Ønskes det videre gjerde nedover hagen fra skillevegg er maks tillatte høyde på dette **130 centimeter**.
- Alle kostnader med utskifting/fornyelse/bygging/maling av skillevegger, gjerder, beplantning m.m. på egen tomt, dekkes av borettslaver.

For og ikke ødelegge for kveldssolen til naboen må ikke hekker, busker o.l i din egen hage være høyere enn ca **200 centimeter**. Dette gjelder ikke eksisterende trær o.l som har stått i borettslaget i mange år på bl.a. fellesområder som skaper ett grønt bomiljø og ikke er til sjenanse for beboerne.

§ 9 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret, underskrift fra nærliggende leiligheter vegg-i-vegg, og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsen som gjelder for å holde dyr. Hund skal alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område. Dyr må holdes borte fra lekeapparater og sandkasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg, biler m.v. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10 Tørking av klær

Det er forbud mot å strekke snorer eller montere faste tørkestativ på egen terrasse eller i egen hage, samt tørke klær hengende over skillevegger og gjerde. Når tørking skjer på terrassen skal det benyttes tørkestativ som slås sammen når de ikke er i bruk.

§ 11 Sjøppel



Avfallssortering skal gjøres i tråd med Ullensaker kommunes / Øras renovasjonsregler. Avfall kastes ferdig sortert i riktige poser i merkede avfallsbrønner. Dersom aktuell brønn er full må avfallet **ikke** plasseres utenfor brønn, men lagres forsvarlig hos den enkelte borettsøver eller leveres hos godkjent mottaker av avfall. Hver enkelt borettsøver har ansvaret for at det er ryddig og pent på plassen rundt avfallsbrønnene. Miljøskadelig avfall må leveres på godkjent mottaksstasjon av den enkelte borettsøver.

§ 12 Snø og strøing

Snørydding og sandstrøing må foretas av borettsøverne i den utstrekning det er nødvendig innenfor det arealet som naturlig hører til vedkommende leilighet.

§ 13 Vinter, vann og utekran

Alle rom må være oppvarmet i vinterhalvåret slik at vannet i ledningsnettet ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller andre forhold som borettsøver selv er ansvarlig for, må repareres for borettsøverens egen regning. Staking av vasker og sluk besørages av borettsøver selv. Beboerne har ansvaret for at vannet til utekraner er avstengt i den kalde årstiden.

§ 14 Brann, røykvarslere og brannslukningsapparat

All innredning og utstyr som hører til leiligheten, må behandles forsvarlig. Det skal være plassert ett brannslukningsapparat i hver leilighet og den enkelte borettsøver må sørge for at brannslukningsapparatet er i orden ved å snu det opp ned noen ganger ved jevne mellomrom, og kontrollere at datoen på apparatet ikke er utgått. Alle boenheter skal være utstyrt **med minst en røykvarsler i hver etasje**, dette er borettsøvers ansvar. Styret kan foreta kontroll med at brannvernutstyret til enhver tid fungerer.

§ 15 Veggdyr og skadedyr

Borettsøver må straks melde fra til styret dersom det merkes veggdyr eller skadedyr i leiligheten. Styret skal i påkommende tilfelle ha anledning til å foreta inspeksjon også i andre leiligheter. Dersom det er påvist veggdyr/skadedyr i en leilighet, må borettsøver for egen regning (forsikring) gjøre det nødvendige for å få leiligheten forsvarlig behandlet/rengjort, og ellers rette seg etter de pålegg styret måtte komme med.

§ 16 Postkasser

Borettsøvere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. Disse skal bestilles i riktig størrelse og være påført etternavn og husnummer.



§ 17 Rundskriv, oppslag

Meldinger fra styret ved rundskriv, oppslag o.l. til borettsøverne, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

§ 18 Lading av el-biler

I garasjene:

Ikke lov å lade plug-in eller el-bil med såkalt «nødlader» pga. brannfaren med dette. Skal man lade en bil i sin garasje skal dette skje med godkjent Zaptec Pro lader montert av Jessheim Elektriske AS, som igjen melder/registerer dette inn på styret sin portal hos Zaptec. Dette med bakgrunn i at vi er ett borettslag, og må ha egen infrastruktur/kontroll/avlesning på all lading opp i mot gjeldende forskrifter. Nærmere forklaring kan gis av styret ved henvendelse. Strøm blir fakturert ut fra gjennomsnittlig månedspris + 5% påslag.

Utenfor huset:

For de som har mulighet til å lade sin bil utenfor sitt eget hus, skal også dette skje etter gjeldende lov og forskrift, hvor det er påkrevd godkjent lader og veggkontakt til dette formål. Dette med grunnlag for brannfare.

Ovennevnte tekst i § 18 er festet i NEK 400 som er det sentrale henvisningsgrunnlaget i forskrift om elektriske lavspenningsinstallasjoner. Forskriften er fastsatt av den nasjonale myndigheten på området – Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

§ 19 Strøm i garasjene

Egen kurs/strømmåler per garasje (stikkontakt, lys, port). Blir avlest 1-2 ganger i året og fakturert gjennom forretningsfører. 5 % påslag på gjennomsnittspris og fakturagebyr vil påløpe hver enkelt andelseier.

Egen kurs/strømmåler for de med installert el-bil lader, Zaptec Pro: Blir avlest hvert kvartal og fakturert gjennom forretningsfører. 5 % påslag på gjennomsnittspris og fakturagebyr vil påløpe hver enkelt andelseier.

§ 20 Husvedtekter

I tillegg til husordensreglene må andelseierne og styret forholde seg til de til enhver tid gjeldende husvedtekter for Ringen Borettslag.

Husordensreglene erstatter tidligere husordensregler(19.05.2021) og gjelder fra 1. februar 2023.

Styret i Ringen Borettslag, ringen.borettslag@hotmail.com



Ringens Borettslag

Søknad om tillatelse til dyrehold:

Undertegnede _____ i Nordbyringen med husnr. _____ søker med dette om rett til å holde _____.

Egenerklæring:

1. Jeg er kjent med politivedtektene knyttet til dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
 2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
 3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeapparater og sandkasser.
 4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg, biler m.v.
 5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Dersom det fremsettes skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer (for eksempel gjennom lukt, bråk, allergiske reaksjoner, redsel/angst, eller annet), og det ikke kan oppnås en minnelig ordning med klageren, forplikter jeg meg til å fjerne dyret.
 6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.
 7. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene og andelseiers kontrakt med borettslaget.
- Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av kontrakten.

Sted: _____, Dato: __/__/____,

Andelseiers signatur: _____

Sted: _____, Dato: __/__/____,

Medeiers signatur: _____

Samtykke fra naboene:

Før styret kan behandle søknad om dyrehold må søker innhente skriftlig samtykke fra de nærmeste naboene vegg-i-vegg, det vil si din nærmeste nabo på venstre og høyre side av din egen bolig. Søker har innhentet samtykke til dyreholdet fra følgende naboer:

Navn: _____,
(med blokkbokstaver)

Signatur: _____ Husnr. _____

Navn: _____,
(med blokkbokstaver)

Signatur: _____ Husnr. _____



VEDTEKTER FOR RINGEN BORETTSLAG org nr. 958 078 439

Tilknyttet BORI BBL

Sist endret i generalforsamling 08.04.2021

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Ringen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig med garasje 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 Lillestrøm kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som også er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner etthundre.
- (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 § 4-3 (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 bolig til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert ett 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 42.

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) Styret 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) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem 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, slik det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til 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 overdrag 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 32, 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 3 måneder, for meldingen om at andelen er 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 ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke bolig med tilhørende garasje 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.
 - (1.2) Andelseier som disponerer egen garasje i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i garasjen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Garasjen skal kun nyttes som en tjenestefunksjon for boligen, og kan ikke nyttes til bruk i næring.
- (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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.



(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styre samtykke i at bruken 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 (fremleie)

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

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

- a) 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. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- b) andelseieren er en juridisk person
- c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd
- f) 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) 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.

(6) Bolig og garasje er å anse som en enhet og kan ikke selges separat. Garasjen kan imidlertid fremleies til andre andelseiere eller borettslaget. All fremleie skal godkjennes av styret.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for staking 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 ol.

(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 forøvrig 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, 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 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

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styre kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven 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 enhver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. des. 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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



8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Star stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - salg eller kjøp av fast eiendom,
 - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 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 vedtakene 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 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 en 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 ansatt i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor vedkommende 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 nevnt til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettsloven

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



NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn:

Leilighetsnummer:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen.
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig etter eget valg. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

Navneseddelen eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg girfullmakt til å
(navn på fullmektig)

møte på generalforsamlingen i
(navn på borettslag)

den

for andelsnummer, leilighetsnummer

.....
(underskrift)

MERK! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel