



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 532 033
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOGSTVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sebastian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 415 134	3 146 261
Annen driftsinntekt	2		33 852
Sum inntekter		3 415 134	3 180 113
Kostnader			
Lønnskostnad	3	115 616	114 100
Annen driftskostnad	4,5,6,8 ,9,	1 829 047	2 434 798
Sum kostnader		1 944 663	2 548 898
Driftsresultat		1 470 471	631 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 148	25 358
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		830 234	502 946
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-800 086	-477 589
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		670 385	153 627
Totalresultat		670 385	153 627
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	15	670 385	153 627
Sum overføringer og disponeringer		670 385	153 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 250 372	15 250 372
Sum varige driftsmidler		15 250 372	15 250 372
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		218 510	511 883
Sum finansielle anleggsmidler		218 510	511 883
Sum anleggsmidler		15 468 882	15 762 255
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 959	17 732
Andre fordringer		380 864	380 194
Sum fordringer		394 823	397 926
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 130	578 962
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 130	578 962
Sum omløpsmidler		887 953	976 888
SUM EIENDELER		16 356 835	16 739 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 755 802	8 426 188
Sum opptjent egenkapital		-7 755 802	-8 426 188
Sum egenkapital		-7 751 302	-8 421 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		218 510	511 883
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 975 648	17 537 224
Øvrig langsiktig gjeld		6 580 839	6 580 839
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		23 774 996	24 629 945
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		330 388	514 718
Annen kortsiktig gjeld		2 754	16 168
Sum kortsiktig gjeld		333 141	530 886
Sum gjeld		24 108 137	25 160 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 356 835	16 739 143



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 659252

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 532 033
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOGSTVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sebastian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 987 532 033
HOGSTVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 415 134	3 146 261
Annen driftsinntekt	2		33 852
Sum inntekter		3 415 134	3 180 113
Kostnader			
Lønnskostnad	3	115 616	114 100
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 8, 9	1 829 047	2 434 798
Sum kostnader		1 944 663	2 548 898
Driftsresultat		1 470 471	631 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 148	25 358
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		830 234	502 946
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-800 086	-477 589
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		670 385	153 627
Totalresultat		670 385	153 627
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	15	670 385	153 627
Sum overføringer og disponeringer		670 385	153 627



Organisasjonsnr: 987 532 033
HOGSTVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		15 250 372	15 250 372
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		218 510	511 883
Sum anleggsmidler		15 468 882	15 762 255
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		13 959	17 732
Sum fordringer		380 864	380 194
Sum fordringer		394 823	397 926
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 130	578 962
Sum omløpsmidler		493 130	578 962
Sum omløpsmidler		887 953	976 888
SUM EIENDELER		16 356 835	16 739 143
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 755 802	8 426 188
Sum opptjent egenkapital	-7 755 802	-8 426 188
Sum egenkapital	-7 751 302	-8 421 688
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelse	218 510	511 883
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 975 648	17 537 224
Øvrig langsiktig gjeld	6 580 839	6 580 839
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	23 774 996	24 629 945
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	330 388	514 718
Annen kortsiktig gjeld	2 754	16 168
Sum kortsiktig gjeld	333 141	530 886
Sum gjeld	24 108 137	25 160 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 356 835	16 739 143



Organisasjonsnr: 987 532 033
HOGSTVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		14100.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		100000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



114100.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

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 08.04.2024 for 028 Hogstveien Borettslag.

Møtested: Klubbhuset Kurland

Tid: kl. 19:00

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

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

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport 2023

Sak 3: Regnskap 2023

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Per Ove Løkstad velges til møteleder. En deltaker signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport 2023

Se vedlegg.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: 3 415 134 (mot budsjett 3 365 000)

Utgifter: 1 944 663 (mot budsjett 2 058 800)

Resultat: 670 385 (mot budsjett 706 850)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100 000.

Sak 5: Personvalg

Følgende er på valg i 2024:

Styreleder

Et styremedlem

2 varamedlemmer

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

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



Kandidater til **Varamedlemmer 1 år**:

Kandidater til **Valgkomite**:

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:



HogstveienBorettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

På ordinær generalforsamling tirsdag 18. april 2023 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Per Ove Løkstad – Valgt for 1 år
Styremedlem:	Jørgen Kristiansen – valgt for 1 år
Styremedlem:	Trine Elisabeth Lofthus – ikke på valg
Styremedlem:	Annette Holmedal – Valgt for 2 år

Varamedlem:	Halvar Lamark – Valgt for 1 år
	Reidar Mikkelsen – Valgt for 1 år

Valgkomite:	Kaare Flood – Valgt for 1 år
	Ronnie Hallen – Valgt for 1 år

Delegerte til BORIs generalforsamling 2023:

Per Ove Løkstad - som delegert for 1 år
Trine Elisabeth Lofthus- som varamedlem for 1 år

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Boligbyggelaget Romerike (BORI) i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Virksomhetens art

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

Videre har vi også 7 siloer for søppel, samt retur av papir og glass/metal, ett felles garasjehus og frittstående garasjer. Dette er i felleseie med Sandbekkåsen BRL.



Hogstveien Borettslag

Ansatte/arbeidsmiljø/HMS

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret arbeider kontinuerlig med fokus på HMS og intern-kontroll, og styret har sørget for å følge opp kritiske punkter i tidligere gjennomført risikovurdering av borettslaget. Borettslaget har en egen HMS-perm for oppfølging av aktuelle tiltak, som blant annet kontroll av lekeplassutstyr. HMS er fast sak på alle styremøter. Alle tiltak følges av en frist og en ansvarlig i styret.

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Styret

Borettslagets styre består av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget er ikke omfavnet av likestillingsloven, men bør tilstrebe god representasjon fra begge kjønn.

Stiftet

Hogstveien borettslag ble stiftet av Lørenskog og Skedsmo Boligbyggelag 9. november 2004. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987532033.

Borettslaget består av 45 andelsboliger fordelt på 9 rekkehus. Eiendommen som ligger i Lørenskog kommune, har gårdsnr. 83 og bruksnr. 343 og er på 17440,02 m². Byggeår 1979.

Vedtakter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget, og vedtektene er vedlagt innkallingen til generalforsamlingen.

Vaktmestertjenesten

Vi bruker fremdeles Bygårdsservice og er forsåvidt fornøyd med det. Sommerhalvåret med gressklipping går veldig bra. Men vi har noen utfordringer med måking av snø ved store snøfall. De har en tendens til å komme noe sent til oss, dette prøver vi iherdig å endre på. De har kommet tidligere ved noen anledninger, men det er fremdeles en vei å gå. Vi fortsetter forhandlinger om dette.

Styret vil minne om viktigheten av å parkere på angitte parkeringsplasser, spesielt i vinterhalvåret slik at man ikke står parkert til hinder for brøytebilene.

Parkering

Borettslaget disponerer i felleseie med Sandbekkåsen BRL 147 parkeringsplasser. Plassene fordeler seg slik:

Garasjeplasser:

- 21 plasser i terrasseblokkene i Hogstveien
- 14 plasser i terrasseblokkene i Sandbekkfaret
- 13 plasser i 1 garasjerekke i Sandbekkfaret



Hogstveien Borettslag

- 12 plasser i garasjerekke i Hogstveien 1
- 32 plasser i første plan i garasjehuset
- 15 plasser i rekke på plan 2 av garasjehuset

Uteplasser:

- 12 plasser i Hogstveien 1
- 15 plasser på plan 2 av garasjehuset
- 9 plasser i Sandbekkfaret
- 11 plasser ved bekken ved Sandbekkfaret

Dette gir et gjennomsnitt på 1,5 plass pr leilighet i Hogstveien og Sandbekkåsen BRL. I 2022 ble det opparbeidet en parkeringsplass langs med bekken i Sandbekkfaret. Denne blir lite brukt, og det er derfor nok parkeringsplasser totalt i borettslaget. Området er leid av sameiet Kurland friområder. Alle yrkesbiler skal parkeres på denne plassen, samt de av beboernes biler som ikke får plass på oppmerkede parkeringsplasser.

Denne plassen har oppmerking av 11 plasser, og tildelte faste plasser for 4 tilhengere.

Det er påkrevet at alle bruker sin egen garasje til bil, og at ingen biler overnatter utenfor egen bolig. Det er ikke tillatt.

Styret vil også oppfordre til at brukere av fellesgarasjen bruker døra og ikke porten når de går inn og ut, for å begrense slitasje på motoren til porten.

Elbillading

I 2022/2023 utbedret vi anleggene i fellesgarasjen samt ved Hogstveien 1 for å legge bedre til rette for elbillading. Alle plassene har nå infrastruktur som er klar for ladestasjoner. Fakturering skjer online i en skyløsning (CloudCharge). På sikt vurderer styret å innføre en løsning som gjør at hver beboer med ladestasjon selv skal kunne se sitt forbruk og betale online hver måned selv. Dagens løsning er manuell og vært noe tidkrevende for styret, men dette sparer oss for penger da individuell fakturering vil innebære økte kostnader.

I 2023 har hver beboer med elbillader betalt reell snittpris (fratrasket strømstøtte) for forbruket sitt. Etablering av ladestasjon koster kr. 3.500,- og bestilles ved å henvende seg til styret. Det betales kr. 165,- pr. mnd. for leie av ladestasjonen.

Avfallshåndtering

På lik linje med parkering, er søppelsiloene også et felleseie. I borettslaget er det 3 siloer for restavfall, 3 siloer for papir/papp samt 1 silo for glass/metal: v/Sandbekkfaret 26, Hogstveien 24/26. Det er i tillegg satt opp containere for matavfall etter at Lørenskog kommune innførte egen beholder for dette i 2023.

Det er ikke lov å sette noe utenfor siloene.



HogstveienBorettslag

Blandingsavfall

I 2023 har det vært satt ut container for blandingsavfall vår og høst. Med blandingsavfall menes trevirke, busker og lignende, og ikke elektrisk avfall, miljøfarlig avfall etc, dette må leveres til gjenvinningsstasjonen. Vi opplevde ikke problemer med kasting av feil type avfall i årets container, det er bra.

Bruksoverlating ("fremleie")

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI, eller lastes ned fra <https://www.bori.no/privat/nyttige-skjema/utleie-av-egen-bolig-bruksoverlating/>. Søknader behandles av borettslagets styre.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulver-/skumapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Styret bestilte og delte ut 1 nytt pulverapparat til samtlige husstander i borettslaget i 2017. I 2023 ble det sjekket holdbarhet på brannslukningsapparater og byttet ved behov.

Det påligger beboerne å sørge for regelmessig vedlikehold av brannsikringsutstyret. Dette omfatter skifte av batterier, som deles ut av styret årlig, samt vedlikehold av skumapparat jf. NS-3910 Skjema for kontroll/serviceintervaller av håndslukkere:

- Er slokkeren plassert på "angitt sted" (kjenner alle i husstanden/bedriften til angitt sted?).
- Er slokkeren lett tilgjengelig og godt synlig?
- Er slokkerens bruksanvisning leselig? Vender bruksanvisningen ut i rommet?
- Har slokkeren synlig skader?
- Slokker med trykkindikator, er trykket på det grønne feltet?
- Er sikringsplinten intakt og plombert?
- Er datoen for kontroll/service utgått? (se etikett på slokkeren)
- Kontroller at det ikke er fremmedlegemer i utløpsdysen på slokkeren
- Pulverslokkeren snues på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sek. Da skal man kunne høre/føle at pulveret er løst/flyktig.

Indre/ytre vedlikehold

Fugler

Det har tidligere blitt hentet inn tilbud fra en leverandør (OVED) for å tette igjen under takmønene der det lett kan komme inn fugler som bygger rede og spiser isolasjon. Tilbudet ble hentet inn i 2022, og lå på 8000,-/12900,- per enhet



HogstveienBorettslag

(ulike priser for med og uten beskjæring av panel) som det ble bestemt at skulle betales av den enkelte beboer. Styret har vært i kontakt med noen beboere angående dette, men vårt inntrykk er at de fleste beboere heller har ønsket å fikse dette selv. Vi som styre ønsker i utgangspunktet ikke å anbefale eller legge til rette for egeninnsats her, både av hensyn til HMS/risiko og fordi disse takene helst ikke skal gås på, så om det er aktuelt for noen å få dette gjort så ta kontakt med styret.

Påbygg/tilbygg

Påbygg/tilbygg oppført av borettslaget har borettslaget det økonomiske ansvaret for. Etter vedtak på generalforsamlingen i 2012 og 2013 overtar borettslaget det økonomiske ansvaret for påbygg/tilbygg oppført av beboer, samt piper, etter fem år.

Vinduer og dører

Vedlikehold av vinduer og dører tilligger den enkelte andelseier, men borettslaget har kjøpt inn en andel vindusvridere for de som trenger det. Utskifting av vinduer og dører er imidlertid borettslagets ansvar.

Bebyggelsesplan

Det foreligger en bebyggelsesplan for borettslaget som er godkjent av Lørenskog kommune. Denne bebyggelsesplanen inneholder standardtegninger som viser utbyggingsmulighet og planløsning for alle tre hustypene i borettslaget. Disse tegningene baserer seg på hensiktsmessige løsninger, gode proporsjoner og hva arkitektene mener disse byggene tåler av utvidelse uten å ødelegge det opprinnelige uttrykket.

Bebyggelsesplanen er en forutsetning for at Lørenskog kommune skal kunne godkjenne en byggesøknad. Den gir også rammer for planløsningene som slike søknader må holde seg innenfor. Men det er viktig å være oppmerksom på at bebyggelsesplanen ikke gjør ordinær byggesaksbehandling overflødig.

Bebyggelsesplanen er ikke i seg selv en tilstrekkelig byggeplan, siden det er flere forhold som må avklares ved en eventuell utbygging enn det som ligger inne i planen. Beboere som ønsker å bygge ut anbefales derfor å utarbeide en plan i samråd med kompetent rådgiver.

Når byggesøknaden er godkjent av kommunen, skal den oversendes styret til orientering.

Utvidelse av boligens areal vil medføre at felleskostnadene for den gjeldende enheten øker med en prosentsats tilsvarende utvidelsen. Dette følger av at fordelingsnøkkelen for felleskostnader antas å følge arealfordelingen.

Elektrisk anlegg og sikringsskap

Leilighetens elektriske anlegg og sikringsskap er andelseiers ansvar. Borettslagets ansvar går fra utvendig kabel og inn til hovedsikring.



Hogstveien Borettslag

De fleste andelseierne har skiftet ut innmat i sikringsskapene til automatsikring. For de som ikke har gjort dette, gjelder det at de kan få refundert kr. 3000,- mot fremvisning av kvittering fra sertifisert elektriker.

Rabattavtale/medlemsfordeler

Alle beboere i borettslaget er medlem av BORI og kan nyte godt av deres medlemsfordeler. Dette står å lese på BORI sine sider:

Du får rabatter og bonus hos en rekke samarbeidspartnere. Du kan spare mye på blant annet forsikringer, byggevarer, interiør, strøm og mye annet.

Du kan holde deg oppdatert om medlemsfordelene ved å følge med på vår nettside, Facebook eller ved å lese vårt medlemsblad BORI magasinet som utgis to ganger i året. Den enkleste måten å holde seg oppdatert på nyheter om medlemsfordeler o.a. er å abonnere på vårt nyhetsbrev.

Kabel - TV anlegget

Kurland Kabellag er eier av stamkabel for TV-anlegget på Kurland. Telia er leverandør av signalene, og leverer også Internett og telefontjenester via Kabel TV-anlegget. Telia kundeservice kan nås via 924 05 050 er betjent mellom kl. 09.00 – 20.00. Se www.telia.no for mer informasjon.

Fellesavtalen er fleksibel og man kan som beboer selv velge å ha enten en utvidet TV-pakke eller en høyere bredbåndshastighet som det som dekkes av fellesutgiftene. Det er også mulig for å få abonnement på strømmetjenester som f.eks Netflix som en del av TV-pakken ved å bruke "Valgmenyen". Logg inn på Min side på www.telia.no for å administrere netthastighet og TV-kanaler/strømmetjenester.

Tilgjengelighet og åpenhet mellom styret og beboerne

- Det er felles epostadresse for styret: styret@hogstveien.no Denne adressen er oppgitt på samtlige rundskriv. Alle henvendelser til styret kan gå til denne adressen.
- Facebook: Hogstveien BRL
- SMS-tjenesten: Vi oppfordrer flest mulig av våre beboere til å registrere sitt mobil nr. slik at vi kan raskt og effektivt nå ut med aktuell informasjon. Har du ikke allerede gjort det (har du ikke mottatt innkalling til GF på SMS?), send navn og nummer til styret@hogstveien.no
- Fakturaer fra BORI og informasjon om sin bolig finner man ved å logge seg på <http://minside.nabonett.no/>

Sosiale tiltak i borettslaget

Styret i borettslaget har tidligere ønsket å legge til rette for sosiale aktiviteter og møteplasser for barn og voksne, som for eksempel juletrettening og grilling. På grunn av lavt oppmøte har ikke dette blitt videreført, men styret er åpne for å ha slike arrangementer igjen hvis dette er ønskelig.



HogstveienBorettslag

Fellesstyret Kurland

Fellesstyret på Kurland har i praksis vært dødt de siste årene. Vi har en felles Facebook-gruppe hvor det kan diskuteres forskjellige ting, men med svært liten aktivitet.

Sameiet Kurland Friområde

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere eiendommen (borettslagene på Kurland, Sameiet, Kurlandsåsen, Kjedehusene og eneboligene eier en del friområder på Kurland i fellesskap). Sameiets medlemmer betaler en årsavgift på 200,- kr til vedlikehold/opprusting av fellesområder. Denne dekkes gjennom felleskostnadene.

Kurland Vel

Borettslaget er medlem av Kurland Vel, og betaler gjennom felleskostnadene kr 200,- i medlemskontingent. Dette gir borettslagets andelseiere mulighet for leie av festlokaler på Grendehuset til gunstig pris.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA , forsikringsnummer 84935734, med kundenummer 60987532033.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 12.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til borettslagets forsikring, ta kontakt med styret. Man kan også ringe til Gjensidige på 915 03 100 for å få råd rundt forsikring eller få hjelp med skader.

I forbindelse med skader som dekkes av boligforsikringen bistår BORI borettslaget og den enkelte beboer med saksbehandling og utbedringsarbeidene. Dette er en god ordning som både gjør det enklere for borettslaget og den enkelte beboer i forbindelse med forsikringsskader. Der skader dreier seg om utvendige vannlekkasjer har borettslaget fått avkortning av forsikringen grunnet alder på vannrørene. Denne avkortningen er for tiden ganske stor, noe som innebærer at enkeltstående forsikrings saker kan påføre borettslaget betydelige utgifter.

Borettslaget er tilknyttet **Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond** mot eventuelle tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.



HogstveienBorettslag

5. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett annonseres på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges, betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser, og kan etter anmodning anslå markedspris.

6. STYRETS ARBEID

Styremøter 2023

Styret har hatt jevnlig møter i 2023, i tillegg til kontakt gjennom e-post og en messengergruppe på Facebook. Arbeidet i styret i 2023 har handlet om:

- Henvendelser, spørsmål og klager fra beboere er besvart.
- Dialog med ROAF angående ny beholder for matavfall, og purret på søppeltømming ved behov
- Oppfølging av avtalen med Bygårdsservice
- Oppfølging av borettslagets HMS-arbeid
- Planlegging, gjennomføring og evaluering av dugnad
- Gjennomføre generalforsamling 2023
- Utbedring av gatelys som har slått seg av for tidlig om morgenen
- Vi har jobbet med garasjeport i fellesgarasjen og snakket om hva som kan gjøres med at den innimellom resettes. Tiltaket som er gjort er at vi har kommunisert at ingen skal koble til fjernkontroll selv, men kontakte Annette i styret for å få gjort dette. Siden skiltet med denne informasjonen ble satt opp på tilkoblingsboksen har ikke nøklene blitt resatt, og vi håper på at det ikke skjer fremover.
- Vi har også hentet inn et tilbud på en ny styring av porten med nye fjernkontroller som ikke kan resettes på samme måte. Sandbekkåsen var ikke interessert i å bli med på denne oppgraderingen, og da vi deler fellesgarasjen med dem så måtte vi avslå tilbudet.
- Økonomistyring, herunder økning av husleia for å få budsjettet for 2024 til å gå opp. Se kommentarer under punkt 7 og 8 under.



HogstveienBorettslag

- Vi har løpende gjennom året gått gjennom utgifter borettslaget har og diskutert/sjekket opp om det finnes billigere løsninger som gjør at vi kan spare penger noe sted. Dessverre er de fleste av utgiftene vanskelige å redusere.
- Vært i kontakt med BORI angående digitale og forbedrede løsninger for vedlikeholdsplaner i borettslaget og HMS-arbeid
- Hentet inn tilbud fra Mastertak på solcellepanel på takene våre, etter initiativ fra en beboer. Vi vurderte at det ikke er aktuelt med slike investeringer på dette tidspunktet med høyt rentenivå, da det var svært usikkert hvor mye strøm de hadde generert og hvor mye innsparing det ville utgjøre for oss.

Styreportalen

BORI byttet høsten 2022 ut sin styreportal, noe som har medført en del uforutsette utfordringer, både for styret som ikke har hatt regelmessige oppdateringer på økonomien samt for beboere som har opplevd å bli dobbeltfakturert eller for sent fakturert for husleie.

Dette er blitt bedre og styreportalen oppdateres kontinuerlig til bedring for både styret og beboere i borettslaget.

Andre opplysninger

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

7. REGNSKAPET FOR 2023

Driftsresultatet er positivt og utgjør kr 677.215,- pr 31. desember 2023.

Dette er kr 29.152,- lavere enn budsjettet.

Samlede rentekostnader for 2023 ble kr 806.713,- mot budsjettet kr 600.000,-

Det er svært viktig for å forstå regnskapet å vite at resultatet ikke viser avdrag på lån, som utgjorde kr 561.576,- i 2023. Saldo på vårt felles pantelån fremkommer i balansen under konto 2241, og er på 16,9 millioner pr 31.12.2023. Denne kostnaden dekkes inn av samlet husleie.

Avviket mellom budsjett og regnskap skyldes i hovedsak:

- Høyere kommunale avgifter enn forutsatt.
- Høyere kostnader på Tv og nett.
- Høyere rentekostnader enn budsjettet.
- Tilbakeføring av kr 297.842,- fra borettslagets vedlikeholdsfond som ble feilført dit i 2022. Dette virker i motsatt retning = forbedring av resultatet for 2023. Dette fremkommer under konto 2180 i balansen. Det er denne tilbakeføringen som gjør at avstanden mellom regnskap og budsjett ikke blir større enn kr 29.152,- for 2023.



Hogstveien Borettslag

Disponible midler pr 31.12.23 utgjør kr 493.130,- som er kr 85.832,- mindre enn 01.01.23. Likviditeten i borettslaget er ikke tilfredsstillende, og må overvåkes nøye i 2024 av styret, selv med en 9,2% total økning i felleskostnadene for den enkelte beboer fra 2023 til 2024. BORI anbefaler en likviditet på 4 måneders innbetaling av felleskostnader for en sunn økonomi, og vi hadde pr 31.12.23 kun 1,6 måneders innbetaling av felleskostnader i likviditet (får inn ca kr 300 000 pr måned). Disponible midler pr 6. mars 2024 er på kr 986 904, som også er lavere enn ønskelig.

Styret ønsker ikke å innstille på avdragsfrihet på felleslånet i 2024. Det er viktig å håndtere felleslån på lik linje med private lån, ikke minst i tider med høy rente. Styret har budsjettert med kr 541.000,- i avdrag for 2024.

Kommentarer til regnskap og budsjett:

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023, og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023, og frem til styrets årsberetning er avgitt.

Mellomværende på strømforbruk av elbiler mellom Hogstveien og Sandbekkåsen for 2.halvår 2023 kommer ikke inn før våren 2024, og utgjør kr 9.537,-. Hogstveien betaler strømregningene og viderefakturerer Sandbekkåsen.

Det samme gjelder fakturering av våre egne beboere med elbil for 2.halvår 2023. Dette utgjør kr 32.153,- som nå kommer inn våren 2024.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Styrehonorar

I budsjettforslaget for 2024 er det benyttet et samme beløp, kr. 100.000,- som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023.

Vedlikehold

Borettslaget har et vedlikeholdsfond på kr 211.883,-. Konto 2180 i balansen. Dette er veldig lite, men styret kan ikke anbefale en avsetning til vedlikehold i 2024 før regnskapet er gjort opp pr 31.desember.

Kommunale avgifter



HogstveienBorettslag

Det har vært en betydelig økning av kommunale utgifter i 2023, og for 2024 er det varslet en ytterligere økning. Dette er lagt inn i budsjettet for 2024, men etter å ha mottatt faktura for første halvår 2024 i februar, ser vi at budsjettet likevel er kr 174 000 for lavt, dersom andre halvår blir fakturert tilsvarende første halvår.

Energi/ brensel

Vi har i mange år hatt en prosentmessig fordeling av strøm i fellesgarasjene mellom Hogstveien og Sandbekkåsen. Hogstveien får nå alle strømregninger og fakturerer videre til Sandbekkåsen.

Kabel-TV/bredbånd

Det er også lagt inn en økning i disse kostnadene i budsjettet for 2024.

Parkering

Vi betaler nå for vedlikehold på parkeringsplassen nede ved bekken ved Sandbekkfaret. Her får vi en årlig kostnad på ca. 10.000,-

Budsjett 2024

Oversikten er basert en økning av husleien på 9,2% fra 1.januar 2024.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til de endringer som er nevnt foran, samt en forventet renteøkning på lånet. Budsjettet for 2024 viser et stipulert resultat/overskudd på kr 63.500 etter at renter og avdrag er betalt.

Lørenskog, 08.03.2024

Per Ove Løkstad
Styreleder

Annette Holmedal Øvrum
Nestleder

Jørgen Kristiansen
Styremedlem

Trine Lofthus
Styremedlem



Hogstveien Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Hogstveien Borettslag org.nr. 987532033



Resultatregnskap 2023

Hogstveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 415 134	3 146 261	3 335 000	3 725 000
Annen driftsinntekt	2	0	33 852	30 000	0
Sum driftsinntekter		3 415 134	3 180 113	3 365 000	3 725 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	115 616	114 100	114 100	115 000
Konsulenttjenester	4	117 217	116 594	122 400	113 000
Kontingenter	5	36 362	31 862	33 500	28 000
Rep og vedlikehold	6	-237 454	661 254	91 000	95 000
Forsikringer		274 952	236 498	253 700	299 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		860 276	728 308	800 000	862 000
Energi og fyring	8	101 674	108 654	75 000	95 000
Kabel-TV og telefoni	9	341 620	295 081	305 000	358 000
Driftskostnader	10	241 201	195 018	205 000	218 000
Andre driftskostnader	11	93 198	61 529	58 500	88 500
Sum driftskostnader		1 944 663	2 548 898	2 058 200	2 271 500
Driftsresultat før finansposter		1 470 471	631 215	1 306 800	1 453 500
Finansielle poster					
Finansinntekt		30 148	25 358	50	0
Finanskostnad		830 234	502 946	600 000	880 000
Sum finansposter		-800 086	-477 589	-599 950	-880 000
Årsresultat		670 385	153 627	706 850	573 500
Overført udekket tap	15	670 385	153 627	0	0
Sum disponering		670 385	153 627	0	0

Resultatrapport 2023 for Hogstveien Borettslag



Balanse 31.12.2023

Hogstveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12,19	14 937 784	14 937 784
Tomt	12,19	312 588	312 588
Sum varige driftsmidler		15 250 372	15 250 372
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		218 510	511 883
Sum finansielle anleggsmidler		218 510	511 883
Sum anleggsmidler		15 468 882	15 762 255
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		380 864	380 194
Kundefordringer		13 959	17 732
Sum fordringer		394 823	397 926
Bankinnskudd, kasse o.l.		493 130	578 962
Sum omløpsmidler		887 953	976 888
SUM EIENDELER		16 356 835	16 739 143

Balanserapport 2023 for Hogstveien Borettslag



Balanse 31.12.2023

Hogstveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	14	4 500	4 500
Udekket tap	15	-7 755 802	-8 426 188
Sum egenkapital		-7 751 302	-8 421 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger	6	218 510	511 883
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17, 19	16 975 648	17 537 224
Borettsinnskudd	18, 19	6 580 839	6 580 839
Sum langsiktig gjeld		23 774 996	24 629 945
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		330 388	514 718
Annen kortsiktig gjeld	20	2 754	16 168
Sum kortsiktig gjeld		333 141	530 886
Sum gjeld		24 108 137	25 160 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 356 835	16 739 143

Hogstveien Borettslag

Per Ove Løkstad
Styrets leder

Trine Elisabeth Lofthus
Styremedlem

Jørgen Kristiansen
Styremedlem

Annette Holmedal Øvrum
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Hogstveien Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 544 052	1 544 688	1 645 000	1 652 000
3603 Stipulerte renter	599 964	389 904	600 000	880 000
3604 Stipulerte avdrag	700 020	800 088	700 000	540 000
3606 Kabel TV/bredbånd	285 120	285 120	305 000	358 000
3607 Garasje	0	84 161	85 000	0
3608 Parkeringsplasser	95 628	39 330	0	85 000
3632 Strøm	190 350	2 970	0	210 000
Sum felleskostnader	3 415 134	3 146 261	3 335 000	3 725 000



Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	30 000	0
El bil/ladeanlegg	0	33 852	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	33 852	30 000	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	15 000
Gave til ansatte, fradragberettiget	1 516	0	0	0
Sum lønnskostnader	115 616	114 100	114 100	115 000

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 938	4 938	0	0
Forretningsførerhonorar	109 759	109 556	115 000	110 000
Andre forvaltningstjenester	2 520	2 100	2 500	3 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	4 900	0
Sum konsulenttjenester	117 217	116 594	122 400	113 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	18 362	18 362	20 000	0
Andre kontingenter	18 000	13 500	13 500	28 000
Sum kontingenter	36 362	31 862	33 500	28 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	9 950	12 553	15 000	16 000
Vedlikehold VVS	0	6 538	15 000	16 000
Vedlikehold elektro	7 008	127 931	6 000	7 000
Vedlikehold utvendig anlegg	26 592	722	15 000	16 000
Vedlikehold garasjer	12 370	192 882	20 000	15 000
Dugnadskostnader	0	2 785	0	3 000
Avsetning vedlikeholdsfond	6 627	297 842	0	0
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning (BRL) Egenandel forsikringsskader	-300 000	0	0	0
	0	20 000	20 000	22 000
Sum vedlikeholdskostnader	-237 454	661 254	91 000	95 000

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	101 674	108 654	75 000	80 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	0	0	15 000
Sum energi og fyring	101 674	108 654	75 000	95 000



Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	341 620	295 081	305 000	358 000
Sum kabel-TV og telefoni	341 620	295 081	305 000	358 000

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	241 201	195 018	205 000	218 000
Sum driftskostnader	241 201	195 018	205 000	218 000



Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	15 600	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	36 748	21 623	21 000	40 000
Søppeltømming/containerer	17 622	20 088	20 000	22 000
Lyspærer, sikringer etc	0	9 225	0	2 000
Renholdsartikler	797	0	0	2 000
Verktøy og redskaper	472	0	0	0
Inventar	0	0	0	4 000
Arbeidsklær og verneutstyr	1 323	0	0	0
Kontorrekvisita	1 651	0	0	0
Lisenser/software	6 298	5 880	6 000	7 000
Kostnader tillitsvalgte	3 799	0	4 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	1 073	2 195	0	1 500
Velferdskostnader	5 411	0	2 500	3 000
Annen kontorkostnad	0	0	3 500	0
Gave, ikke	0	118	0	0
Øredifferanser	5	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	1 500	2 000
Sum andre driftskostnader	93 198	61 529	58 500	88 500



Note 12 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Bygningsmessig anlegg	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01	312 588	14 873 729	34 055	30 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	312 588	14 873 729	34 055	30 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	312 588	14 873 729	34 005	30 000
Anskaffelsesår	2005	2005	2005	2016

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 14 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 500 fordelt på 45 à kr. 100.



Note 15 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-8 426 188	-8 579 814
Tilført til/fra EK fra årets resultat	670 385	153 627
Sum opptjent egenkapital 31.12	-7 755 802	-8 426 188

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 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	16 975 648	17 537 224
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	16 975 648	17 537 224



Note 17 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 3,20%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2022

17 700 000

Nedbetalt tidligere

158 218

Nedbetalt i år

561 576

Lånesaldo 31.12

16 975 648

Beregnet innfrielsesdato: 04.01.2043

Sum langsiktig gjeld

16 975 648

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Note 18 Borettsinnskudd

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

Note 19 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	23 556 486	24 118 062
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 250 372	15 250 372
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	23 889 000	23 889 000



Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeld til leverandør	140	0
Påløpt rente	2 614	1 881
Andre påløpte kostnader	0	14 287
Sum annen kortsiktig gjeld	2 754	16 168

Note 21 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	446 003	429 488
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	670 385	153 627
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	297 842
Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedl.holdsavsetninger	-293 373	0
Opptak langsiktige lån	0	17 700 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-561 576	-17 837 112
Endringer i andre langsiktige poster	293 373	-297 842
B. Årets endring i disponible midler	108 809	16 515
C. Disponible midler 31.12	554 812	446 003
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	887 953	976 888
- Kortsiktig gjeld	333 141	530 886
= Disponible midler 31.12	554 812	446 003



28 2023 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Kristiansen, Jørgen 2024-03-15

Identifikasjon
 bankID™ Kristiansen, Jørgen

Navn Dato
Lofthus, Trine Elisabeth 2024-03-16

Identifikasjon
 bankID™ Lofthus, Trine Elisabeth

Navn Dato
Løkstad, Per Ove 2024-03-16

Identifikasjon
 bankID™ Løkstad, Per Ove

Navn Dato
Holmedal, Annette 2024-03-15

Identifikasjon
 bankID™ Holmedal, Annette



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



Til generalforsamlingen i Hogstveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hogstveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 670 385. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 18. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

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

03/18/2024 21:09:01

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.



Hogstveien Borettslag

Vedtekter for Hogstveien Brl. org nr 987532033, tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. november 2004 og sist endret i ordinær generalforsamling den 25. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hogstveien 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 Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven
- (3) 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 Borettslagsloven § 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

4-2 Bruksoverlating

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer med mekanisme, tetningslister for vinduer og dører, dørlåser, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 vannrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som varmtvannsbereidere, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskift av sluk og avløpsrør, mv. i forbindelse med modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseierne skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Andelseier har ansvar for vedlikeholdet av utearealer som disponeres av andelen. Dette omfatter husets forside og bakside.
- (5) Andelseier plikter å sørge for at arbeider i boligen utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Der det kreves må det utførte arbeidet kunne dokumenteres. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) 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.
- (9) Særlig individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/ grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (8) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- (10) Egenandel dekkes av andelseier i de tilfeller hvor skaden i utgangspunktet ikke dekkes av borettslaget eller hvor skaden er selvforskyldt.
- (11) Andelseier som får godkjent tilbygg skal ha vedlikeholdsansvaret for tilbygget i 5 år fra borettslaget skriftlig er orientert om ferdigstillelse av tilbygget.
- (12) Andelseier som velger å montere ny pipe skal ha vedlikeholdsansvar for denne i 5 år fra brl er skriftlig orientert om ferdigstillelse av monteringen..

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke



- er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
 - (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
 - (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
 - (6) Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for tilbygg som andelseiere får godkjent etter 5 år fra borettslaget skriftlig er orientert om ferdigstillelse av tilbygget.
 - (7) Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for pipe som andelseiere får godkjent etter 5 år fra brl er skriftlig orientert om ferdigstillelse av monteringen.

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 plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreledere er ett år og for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.



8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsforen kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammotte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamling

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor



- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12: vilkår for være andelseier i borettslaget bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Kurland 2013
revidert 25. april 2013