



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 511 673
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ODALSGATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	764 076	651 360
Annen driftsinntekt	2	2 016	
Sum inntekter		766 092	651 360
Kostnader			
Lønnskostnad	3	17 115	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	5 395	5 395
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	681 229	514 236
Sum kostnader		703 739	519 631
Driftsresultat		62 353	131 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		402	
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		18 272	20 056
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-17 870	-20 056
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		44 483	111 673
Totalresultat		44 483	111 673
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	44 483	111 673
Sum overføringer og disponeringer		44 483	111 673



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12, 17	1 122 900	1 122 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	12	1 798	7 193
Sum varige driftsmidler		1 124 698	1 130 093
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 124 698	1 130 093
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-3 576
Andre fordringer		183 639	165 854
Sum fordringer		183 639	162 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		208 827	228 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		208 827	228 617
Sum omløpsmidler		392 466	390 895
SUM EIENDELER		1 517 164	1 520 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 191 887	1 147 404
Sum opptjent egenkapital		1 191 887	1 147 404
Sum egenkapital		1 193 687	1 149 204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 17	171 395	214 963
Øvrig langsiktig gjeld	16, 17	70 200	70 200
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		241 595	285 163
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 340	67 951
Annen kortsiktig gjeld	18	6 543	18 670
Sum kortsiktig gjeld		81 882	86 621
Sum gjeld		323 477	371 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 517 164	1 520 989



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 395379

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 511 673
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ODALSGATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 948 511 673
ODALSGATEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	764 076	651 360
Annen driftsinntekt	2	2 016	
Sum inntekter		766 092	651 360
Kostnader			
Lønnskostnad	3	17 115	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	5 395	5 395
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	681 229	514 236
Sum kostnader		703 739	519 631
Driftsresultat		62 353	131 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		402	
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		18 272	20 056
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-17 870	-20 056
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		44 483	111 673
Totalresultat		44 483	111 673
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	44 483	111 673
Sum overføringer og disponeringer		44 483	111 673



Organisasjonsnr: 948 511 673
ODALSGATEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12, 17	1 122 900	1 122 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	12	1 798	7 193
Sum varige driftsmidler		1 124 698	1 130 093
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 124 698	1 130 093
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-3 576
Andre fordringer		183 639	165 854
Sum fordringer		183 639	162 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		208 827	228 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		208 827	228 617
Sum omløpsmidler		392 466	390 895
SUM EIENDELER		1 517 164	1 520 989
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	1 800	1 800



Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 191 887	1 147 404
Sum opptjent egenkapital		1 191 887	1 147 404
Sum egenkapital		1 193 687	1 149 204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15, 17	171 395	214 963
Øvrig langsiktig gjeld	16, 17	70 200	70 200
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		241 595	285 163
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 340	67 951
Annen kortsiktig gjeld	18	6 543	18 670
Sum kortsiktig gjeld		81 882	86 621
Sum gjeld		323 477	371 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 517 164	1 520 989



Organisasjonsnr: 948 511 673
ODALSGATEN 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 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Innkalling til ordinær generalforsamling 10.04.2025 for 225 Odalsgaten Borettslag.

Møtested: Odalsgata 21
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

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

Saksliste

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



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Styreleder Rune Sand velges til møteleder. Katrine Skaali signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 766 092 (mot budsjett 764 000)

Utgifter: 703 739 (mot budsjett 705 300)

Resultat: 44 483 (mot budsjett 38 700)

Kun mindre avvik mot budsjett, lavere rentekostnader enn budsjettet, samt noe lavere driftskostnader enn antatt.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Personvalg

Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder Rune Sand - Valgt for 2 år i 2024, og er ikke på valg

Styremedlem Jorun Myrvold - Valgt for 2 år i 2024, og er ikke på valg

Styremedlem Katrine Skaali - Valgt for 1 år i 2024

Varamedlem Wenche Bull Henjum - Valgt for 1 år i 2024

Det må derfor velges et nytt styremedlem og et nytt varamedlem.

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

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode foreslås satt til kr. 15 000. Honoraret fordeles internt i styret.



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

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**:



Odalsgata Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2025

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	: Rune Sand	(valgt for 2 år i 2024)
Nestleder	: Jorun Myrvold	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Katrine Skaali	(valgt for 1 år i 2024)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: Rune Sand	som delegat
: Jorun Myrvold	som varadelegat

SELSKAPSFORMLASJON

Odalsgata Borettslag ble stiftet 1961 og har organisasjonsnummer 948.511.673.

Borettslaget består av 18 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger.

Eiendommen har gnr. 81, bnr 1721 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 0 møter og behandlet saker, så som:

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



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

Godkjent av styret, den 9.3.2025.



Odalsgaten Borettslag

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Odalsgaten Borettslag org.nr. 948511673



Resultatregnskap 2024

Odalsgaten Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	764 076	651 360	764 000	799 010
Annen driftsinntekt	2	2 016	0	0	0
Sum driftsinntekter		766 092	651 360	764 000	799 010
Kostnader					
Lønnskostnad	3	17 118	0	18 000	17 118
Avskrivninger	12	5 395	5 395	0	0
Konsulenttjenester	4	74 048	65 048	69 000	72 499
Kontingenter	5	1 045	8 258	8 300	7 344
Rep og vedlikehold	6	78 568	10 335	75 000	30 999
Forsikringer		44 259	37 098	41 000	49 098
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	207 969	197 293	227 000	248 000
Energi og fyring	8	28 192	20 830	18 000	27 999
Kabel-TV og telefoni	9	99 913	94 763	104 000	105 000
Driftskostnader	10	135 266	75 981	105 000	146 000
Andre driftskostnader	11	11 969	4 630	40 000	32 198
Sum driftskostnader		703 739	519 631	705 300	736 252
Driftsresultat før finansposter		62 353	131 729	58 700	62 758
Finansielle poster					
Finansinntekt		402	0	0	0
Finanskostnad		18 272	20 056	20 000	14 000
Sum finansposter		-17 870	-20 056	-20 000	-14 000
Årsresultat		44 483	111 673	38 700	48 758
Overført til annen egenkapital	14	44 483	111 673	0	0
Sum disponering		44 483	111 673	0	0

Resultatrapport 2024 for Odalsgaten Borettslag



Balanse 31.12.2024

Odalsgaten Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 17	1 122 900	1 122 900
Andre driftsmidler	12	1 798	7 193
Sum varige driftsmidler		1 124 698	1 130 093
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 124 698	1 130 093
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		183 639	165 854
Kundefordringer		0	-3 576
Sum fordringer		183 639	162 278
Bankinskudd, kasse o.l.		208 827	228 617
Sum omløpsmidler		392 466	390 895
SUM EIENDELER		1 517 164	1 520 989

Balanserapport 2024 for Odalsgaten Borettslag



Balanse 31.12.2024

Odalsgaten Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	1 800	1 800
Annen egenkapital	14	1 191 887	1 147 404
Sum egenkapital		1 193 687	1 149 204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 17	171 395	214 963
Borettsinnskudd	16, 17	70 200	70 200
Sum langsiktig gjeld		241 595	285 163
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 340	67 951
Annen kortsiktig gjeld	18	6 543	18 670
Sum kortsiktig gjeld		81 882	86 621
Sum gjeld		323 477	371 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 517 164	1 520 989

Odalsgaten Borettslag

Rune Sand
Styrets leder

Jorun Myrvold
Styremedlem

Katrine Skaali
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Odalsgaten 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 30 000,- 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	700 032	590 040	700 000	737 400
3603 Stipulerte renter	20 052	21 144	20 000	14 000
3604 Stipulerte avdrag	43 992	40 176	44 000	47 610
Sum felleskostnader	764 076	651 360	764 000	799 010

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	2 016	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	2 016	0	0	0



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	15 000	0	15 000	15 000
	2 115	0	3 000	2 115
Sum lønnskostnader	17 115	0	18 000	17 115

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 463	4 400	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	69 585	60 648	64 000	66 500
HMS	0	0	0	999
Sum konsulenttjenester	74 048	65 048	69 000	72 499

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	1 045	7 345	1 000	1 044
Kontingent BORI	0	0	6 300	6 300
Andre kontingenter	0	913	1 000	0
Sum kontingenter	1 045	8 258	8 300	7 344

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	4 658	0	20 000	20 000
Vedlikehold VVS	0	2 721	0	0
Vedlikehold elektro	57 260	0	30 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	15 943	7 614	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	0	0	5 000	0
Dugnadskostnader	708	0	0	1 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	9 999
Sum vedlikeholdskostnader	78 568	10 335	75 000	30 999



Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	202 925	180 395	207 000	240 000
Eiendomsskatt	1 004	13 042	15 000	3 000
Festeavgift	4 040	3 856	5 000	5 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	207 969	197 293	227 000	248 000

Lillestrøm Kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. halvår 2024.



Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	28 192	20 830	18 000	27 999
Sum energi og fyring	28 192	20 830	18 000	27 999

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	99 913	94 763	104 000	105 000
Sum kabel-TV og telefoni	99 913	94 763	104 000	105 000

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	38 440	35 884	40 000	42 000
Snøbrøyting/støring/feiring	96 826	40 097	55 000	104 000
Gressklipping	0	0	10 000	0
Sum driftskostnader	135 266	75 981	105 000	146 000



Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer, sikringer etc	1 733	0	0	0
Driftskostnader	0	0	30 000	20 000
Nøkler, låser og skilt	2 743	0	3 000	3 999
Generalforsamling/årsmøte	6 292	2 010	5 000	6 999
Velferdskostnader	0	1 200	0	0
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 420	2 000	1 200
Sum andre driftskostnader	11 969	4 630	40 000	32 198

Note 12 Anleggsmidler

	Robotgresskli pper	
Anskaffelseskost pr.01.01	21 579	
Anskaffelseskost pr.31.12	21 579	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 394	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 092	
Bokført verdi pr.31.12	1 798	
Anskaffelsesår	2020	
	Påkostninger	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	556 000	566 900
Anskaffelseskost pr.31.12	556 000	566 900
Bokført verdi pr.31.12	556 000	566 900
Anskaffelsesår	1988	1960

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



Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 1 800 fordelt på 18 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 147 404	1 035 731
Tilført til/fra EK fra årets resultat	44 483	111 673
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 191 887	1 147 404

Note 15 Pantelån

Strømmen Sparebank, Strømmen
Renter 31.12.24: 3,80%, løpetid 15 år
Opprinnelig 2013
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 28.03.2028

2 000 000
1 785 037
43 568
171 395

Sum langsiktig gjeld

171 395



Note 16 Borettsinnskudd

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

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	241 595	285 163
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 122 900	1 122 900
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	2 070 200	2 070 200

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	83	5 087
Påløpt avdrag	0	10 361
Andre påløpte kostnader	2 721	3 222
Uopptjent inntekt	3 739	0
Sum annen kortsiktig gjeld	6 543	18 670



Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	304 274	228 159
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	44 483	111 673
Tilbakeføring av avskrivning	5 395	5 395
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-43 568	-40 953
B. Årets endring i disponible midler	6 310	76 115
C. Disponible midler 31.12	310 584	304 274
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	392 466	390 895
- Kortsiktig gjeld	81 882	86 621
= Disponible midler 31.12	310 584	304 274



225 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato
Skaali, Katrine 2025-02-21

Identifikasjon
 bankID™ Skaali, Katrine

Navn Dato
Sand, Rune 2025-02-24

Identifikasjon
 bankID™ Sand, Rune

Navn Dato
Myrvold, Jorun 2025-02-21

Identifikasjon
 bankID™ Myrvold, Jorun



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



Til generalforsamlingen i Odalsgaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Odalsgaten Borettslag som viser et overskudd på NOK 44 483. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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, 27. februar 2025
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



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

27.02.2025 22:19:36

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Vedtekter for Odalsgaten Borettslag

org nr 948 511 673

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.februar 1961 og sist endret i ordinær generalforsamling den 9. april 2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Odalsgaten 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 Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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



2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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



femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person



- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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



7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,



3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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



9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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



(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 borettslovene

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

12. Oppretting av ladepunkt

Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp»



ORDENSREGLER FOR ODALSGATA BORETTSLAG

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i bo-området.

Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommenes naboer, slik at ingen blir skadelidende.

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

Husk at reglens formål er å sikre andelseierne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. Ytre orden

Alle andelseiere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Andelseierne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelkassen.

Lagring av sykler (dog ikke motorsykler), hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Det skal ikke oppbevares møbler eller lignende utenfor egne loftsboeder.

Andelernes kjøretøy skal parkeres på anvist plass. Gjesteparkering skal bare skje på gjesteparkeringsplasser.

1. Indre orden - Rengjøring

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres etter tur. Det er en selvfølge at vask av dører, vinduer, gelendere m.v. følger rengjøringsansvaret.

Ansvar for trappevask har hver andelseier 1 gang i uken fra og med egen avsats til underliggende etasje.

La ikke andre gjøre rent for deg og dine.

Ytterdører, kjeller- og loftsdoorer skal holdes låst hele døgnet.

Entredøren skal være lukket.

Det henstilles til borettslagers medlemmer om ikke å sette gjenstander i oppgangen.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Sang og høylydt bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00.

Vaskemaskiner skal ikke brukes etter kl. 21.00.

Støyende virksomhet på dagtid – banking, boring i betong og annen tilsvarende støyende virksomhet som kan høres utenfor den enkelte andelseiers leilighet – er kun tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 15.00 på lørdager. Slik virksomhet er ikke tillatt på søn- og helligdager. Hvis større utbedringer



eller andre forhold gjør det nødvendig å fravike disse regler, skal godkjenning innhentes fra styret på forhånd.

Bruk av grill på altanen er tillatt, men kun elektrisk grill.
Tørking av tøy er tillatt på altanen, men kun i høyde med altanen's rekkverk.
Det må aldri henges ryer, tepper eller lignende over rekkverket.

Ordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget.

2. Dyrehold

Det er forbud mot hund og katt i borettslaget.

3. Generelt

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

Andelseieren er ansvarlig for at husstanden eller den han har overlatt bruken av leiligheten til (framleie) overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.

Disse ordensregler er en del av vedtektene. Mislighold kan medføre til pålegg om salg/fravikelse av boligen.

Meldinger fra styret i borettslaget til andelseierne ved rundskriv gjelder på samme måte som ordensreglene.

Twister mellom andelseierne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

Andelseierne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Lillestrøm, 12.01.2005

Styret i Odalsgata Borettslag