



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 671 360
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYLENDE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsøns gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 767 888	1 438 176
Sum inntekter		1 767 888	1 438 176
Kostnader			
Lønnskostnad	2	102 689	68 460
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 052 420	1 022 801
Sum kostnader		1 155 109	1 091 260
Driftsresultat		612 779	346 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		204	204
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		897	790
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-692	-586
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		612 086	346 329
Totalresultat		612 086	346 329
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	612 086	346 329
Sum overføringer og disponeringer		612 086	346 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 11	16 872 777	16 872 777
Sum varige driftsmidler		16 872 777	16 872 777
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 872 777	16 872 777
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 034	12 224
Andre fordringer		104 421	90 091
Sum fordringer		120 455	102 315
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		856 614	165 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		856 614	165 732
Sum omløpsmidler		977 069	268 047
SUM EIENDELER		17 849 846	17 140 824

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	10 271 989	9 659 903
Sum opptjent egenkapital		10 271 989	9 659 903
Sum egenkapital		10 274 789	9 662 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	10	7 464 000	7 464 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 464 000	7 464 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 528	
Annen kortsiktig gjeld		4 529	14 121
Sum kortsiktig gjeld		111 056	14 121
Sum gjeld		7 575 056	7 478 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 849 846	17 140 824



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 598778

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 671 360
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYLENDE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 953 671 360
NYLENDE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 767 888	1 438 176
Sum inntekter		1 767 888	1 438 176
Kostnader			
Lønnskostnad	2	102 689	68 460
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 052 420	1 022 801
Sum kostnader		1 155 109	1 091 260
Driftsresultat		612 779	346 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		204	204
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		897	790
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-692	-586
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		612 086	346 329
Totalresultat		612 086	346 329
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	612 086	346 329
Sum overføringer og disponeringer		612 086	346 329



Organisasjonsnr: 953 671 360
NYLENDE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 11	16 872 777	16 872 777
Sum varige driftsmidler		16 872 777	16 872 777
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 872 777	16 872 777
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 034	12 224
Andre fordringer		104 421	90 091
Sum fordringer		120 455	102 315
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		856 614	165 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		856 614	165 732
Sum omløpsmidler		977 069	268 047
SUM EIENDELER		17 849 846	17 140 824
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	9	10 271 989	9 659 903
Sum opptjent egenkapital		10 271 989	9 659 903
Sum egenkapital		10 274 789	9 662 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	10	7 464 000	7 464 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 464 000	7 464 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 528	
Annen kortsiktig gjeld		4 529	14 121
Sum kortsiktig gjeld		111 056	14 121
Sum gjeld		7 575 056	7 478 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 849 846	17 140 824



Organisasjonsnr: 953 671 360
NYLENDE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12690.00	8460.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	89999.00	60000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	102689.00	68460.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 03.05.2023 for Nylende borettslag.

Møtested: Nylende borettslag, i bakgården (utendørs)
Tid: Onsdag 3. mai kl. 18:00

Styret oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet og til å vurdere å stille til valg direkte på møtet.

Stemmerett på generalforsamlingen

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen men bare én kan stemme for andelen. Bruker av andelen har møterett men ikke stemmerett. Hver andel har én stemme på generalforsamlingen; for en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmakten skal være skriftlig og ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier bør medbringe signert fullmakt. Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til sosialt samvær etter generalforsamlingen!

Styret inviterer alle andelseiere og beboere til felles sosialt samvær i bakgården når generalforsamlingen heves. Styret stiller med grill og mineralvann, ta med det du vil spise og eventuelt drikke.

Det er ingen agenda for det sosiale samværet utover å bli litt bedre kjent.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Årsregnskap
- Sak 4: Honorar til tillitsvalgte
- Sak 5: Forslag om endring av vedtektenes 8-1 Styret, annet ledd
- Sak 6: Valg av styre
- Sak 7: Valg av delegater til BORIs generalforsamling



Sak 1: Konstituering

For

"Styreleder Pernille Sivertsen velges til møteleder og referent. Eivind Ove Eriksen og Solveig Charlotte Lampe-Olsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Pernille Sivertsen, Ravnåsvn. 31 E

Styremedlem: Eivind Ove Eriksen, Sløssåsveien 10 C

Styremedlem: Solveig Charlotte Lampe-Olsen, Sløssåsveien 4 C

Varamedlem: Kristin Nesgård, Sløssåsveien 8 A

Varamedlem: Thomas Svendsen, Sløssåsveien 8 C

Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Generalforsamlingen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

Styret

Styret i Nylende borettslag kontaktes skriftlig ved å sende e-post til styrets e-postadresse som er nylende.borettslag@hotmail.com

Ved å bruke styrets e-postadresse sikrer man at henvendelsen kommer frem til, behandles og besvares av de som til enhver tid sitter i styret. Det sikrer man ikke ved å benytte styremedlemmenes private e-postadresser eller ved å sende SMS til enkeltpersoner i styret. Andelseiere, meglere og alle andre som ønsker å komme i kontakt med styret oppfordres til å bruke styrets e-postadresse - uten unntak.

Styrets medlemmer fordeler ansvaret for å følge opp henvendelsene og sjekker e-posten ukentlig.

Styremøter og arbeidsform

Styret har hatt jevnlig ordinære styremøter og 1 ekstraordinært styremøte når denne beretningen skrives. Styremøtet i desember ble avholdt på No. 4 i Ski, øvrige møter har blitt avholdt digitalt eller hjemme hos styremedlemmer. Styret har hatt et godt samarbeid om arbeidet knyttet til styrearbeidet, både i og mellom styremøtene.



Vedlikeholdsplan (2021 - 2031) og brannteknisk tilstandsanalyse (Norsk brannvern i Nylende, 2022)

Styret har i 2022 innhentet tilbud på og bestilt en brannteknisk tilstandsanalyse av borettslaget. Tilstandsanalysen ble gjennomført av Norsk brannvern i senhøsten 2022.

Styret vil takke alle andelseiere som var behjelpelige med å slippe oss inn i andelen og frem til loftet som borettslaget har vedlikeholdsansvar for. Norsk brannvern AS ble, i tillegg til tilstandsanalysen, forespurt om et tilbud på utbedring av brannteknikkene mellom 2. etasje og loft. Dette er i henhold til anbefalingen i vedlikeholdsplanen som). Norsk brannvern AS bekreftet å kunne gi et tilbud men til tross for gjentatte purringer mottok ikke styret tilbudet.

Tiltakslisten er forslag til om hvilke branntekniske mangler som bør utbedres for å ivareta minimumskravene fastsatt i Byggeforskrift 1987. Basert på de tre anbefalingene i tilstandsanalysen har styret lagt opp en kort tiltaksliste for 2023: 1) Implementere nye og oppdaterte HMS-rutiner, 2) Kontroll av felles el-anlegg og 3) Utbedre brannteknikker

HMS-rutinene er implementert i samarbeid med BORI. Kontroll av felles el-anlegg ble utført av Ski Elektriske AS. Utbedring av brannteknikkene mellom 2. etasje og loftsetasjene er det største tiltaket og gjelder alle byggene. På nyåret 2023 kontaktet styret Byggmesterkontoret skadetakst AS og i februar 2023 ble det gjennomført en ny befaring i borettslaget for å innhente tilbud på utbedring av brannteknikkene mellom 2. etasje og loftet. I tillegg ba styret om tilbud på utbedring av taket, da dette er et tiltak som fremkommer i vedlikeholdsplanen. Styret innhentet tilbud for nr. 8 som etter planen vil bli det første huset som utbedres. Basert på det ene tilbudet styret har mottatt når denne rapporten skrives vil det trolig bli behov for låneopptak i forbindelse med arbeidet.

Taket i nr. 8 trenger utbedring før høsten/vinteren 2023 og vil etter planen bli det første huset som utbedres. I nr. 8 har det i 2022 dessverre vært en lekkasje som har medført skader på en andel.

Økonomi og sparing

I løpet av de siste to årene har styret økt felleskostnadene ved tre anledninger, etter ca 10 år med uendrede felleskostnader og økende utgifter. Styret har forståelse for at økningene merkes på privatøkonomien og merker det samme selv. Flere andelseiere merker beklageligvis også vedlikeholdsetterslepet, enten i form av slitne vinduer, morkne bord eller vifter som slutter å fungere.

Styret har det siste året drøftet ulike modeller for vedlikeholdssparing. Årsaken er at borettslagets vedlikeholdsplan anbefaler flere relativt kostbare tiltak og at borettslaget ikke fra tidligere har hatt oppsparte midler. Borettslaget har heller ikke lån, byggelånet hos Husbanken ble innfridd i 2021. Styret antar at det vil bli behov for et låneopptak i forbindelse med kommende og større vedlikehold, uavhengig av vedlikeholdssparing.



I forbindelse med budsjetteringen høsten 2022 vedtok styret å begynne å spare indirekte via de ordinære felleskostnadene. Økningen av felleskostnadene på 15 prosent fra og med 1. januar 2023 var ment å ivareta den høye prisveksten i markedet og borettslagets behov for sparing. Høsten 2022 opprettet styret en høyrentekonto i borettslagets navn hos Boligbanken og i desember 2022 ble det overført kr 50 000 til denne kontoen.

Styret har ikke vedtatt en fast intervall for sparingen og kommer ikke til å overføre store summer til denne kontoen før prisen for rehabiliteringen som planlegges gjennomført i 2023 er kjent.

Periodisk kontroll av felles el-anlegg

I mars 2023 ble det gjennomført kontroll av det felles el-anlegget. Det ene avviket som ble avdekket gjaldt ulåste sikringskapp. Disse er nå låst. Kontrollen ble gjennomført av Ski Elektriske AS.

BORI bytter digital portal

Medio november 2022 opplevde styret å få svært begrenset tilgang til dokumenter, styreprotokoller m.m. i forbindelse med at BORI bytter fra sin egen digitale styreportal til styret.com.

Når denne årsberetningen skrives, i slutten av mars 2023, er ikke byttet ikke ferdigstilt. Protokoller, avtaler og andre dokumenter ligger på BORIs gamle plattform og styret har fått tilbake tilgangen, innkallinger lages på og sendes fra styret.com som i lang tid ikke ga styret noen informasjon om økonomien i laget, HMS-rutinene ligger på en tredje plattform og styrets e-postadresse sjekkes i outlook. Å bruke fire digitale verktøy samtidig som man prøver å lære seg ett av dem og følge opp styrets vanlige oppgaver har vært utfordrende og medført merarbeid og en viss grad av oversiktighet for styret.

Situasjonen har reaktualisert et tema styret har drøftet før; å bytte forretningsfører. Styret foreslår likevel ikke å bytte forretningsfører for årets generalforsamling. Styret er av BORI blitt lovet en rekke nye funksjoner og håper at disse er på plass i god tid før neste generalforsamling.

Borettslaget fikk 50 % avslag på forretningsførerhonoraret i januar på grunn av forsinkelsene knyttet til byttet og styreleder ba om tilsvarende avslag for resten av perioden per telefon 27. februar 2023. Styret har ikke fått tilbakemelding på dette i mars 2023.

Andelseiere som opplever skade i andelen skal melde skade selv

Andelseiere som har kontaktet Fremtind forsikring AS i løpet av perioden og fått beskjed om at styreleder skal melde inn saken på deres vegne har beklageligvis fått feil informasjon fra Fremtind.



Styret har oppklart misforståelsen med Fremtind og den informasjonen som fremkommer her gjelder inntil styret i informerer andelseierne om annet.

Andelseiere som opplever akutt skade som lekkasje eller strømbrudd kan kontakte døgnåpen rørlegger eller elektriker for å redusere skadeomfanget før skaden meldes direkte borettslagets forsikringsselskap Fremtind forsikring AS. Ta vare på kvitteringer, enkelte utlegg kan refunderes.

For å melde skade benyttes skademeldingsskjema på www.fremtind.no, velg "Meld inn en forsikringssak", så "Meld skade med bedriftsforsikring", så "Meld skade for boligbygg, borettslag og sameier" og til sist "Meld skade som beboer". Nylende borettslags polisenummer er 20892056. Dette polisenummeret må oppgis når du melder inn skaden.

Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02 300 benyttes.
I vanlig kontortid når du den riktige avdelingen i Fremtind ved å ringe 21 02 85 90.

Egenandel er for tiden kr 10 000. Skyldes skaden at andelseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt vil egenandelen viderefaktureres andelseier.

Kompostbinge

I løpet av perioden har styret kjøpt og etablert en kompostbinge på baksiden av bodene ved nr 4. Andelseiere og andre oppfordres til å kaste hageavfallet sitt i kompostbingen, ikke i skrenten/skråningen.

Hogst av trær

Høsten 2022 ble 3-4 større trær bak nr. 4 ryddet, blant annet av hensyn til HMS og for å unngå skader på bygningssmassen. Arbeidet ble utført av AdrenalinA.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Nylende Borettslag ble stiftet 30.08.1989 og har organisasjonsnummer 953671360.

Borettslaget består av 28 andelsboliger, fordelt på 6 bygninger med adresse(ne) Sløssåsveien 2, 4, 6, 8, 10 og 12 A, B, C, D.

I tillegg har borettslaget et søppelskur og to redskapsboder. Borettslaget har ingen næringslokaler.

Eiendommen har gårdsnummer 91 og bruksnummer 642 i Enebakk kommune.



Borettslaget har ingen ansatte men har en ekstern styreleder. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året.

Forretningsfører og revisor
Borettslagets forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 953 671 360.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no
Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Nylende Borettslag, 953671360.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukking i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har siden januar 2020 avtale med Norsk Brannvern AS om årlig inspeksjon i andelene.

Sikring av felleskostnader
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forsikring av eiendommer, bygninger m.m.



Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polisenummer 20892056. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Heldekning for boligsammenslutning dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Heldekning for boligsammenslutning omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen. Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne innboforsikring.

Slik melder andelseier inn skade til Fremtind

Andelseier melder selv inn eventuelle skader direkte til Fremtind. For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.fremtind.no, velg "Meld inn en forsikringssak", så "Meld skade med bedriftsforsikring", så "Meld skade for boligbygg, borettslag og sameier" og til sist "Meld skade som beboer". Nylende borettslags polisenummer er 20892056. Dette må oppgis når man melder inn skade.

Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02 300 benyttes. I vanlig kontortid når du den riktige avdelingen i Fremtind ved å ringe 21 02 85 90.

Egenandel er for tiden kr 10 000. Skyldes skaden at andelseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt vil egenandelen viderefaktureres andelseier.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI 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 utlyses 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 på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Andelseiere som ønsker raskere internett og/eller flere TV-kanaler avtaler dette med Telenor direkte.

Strøm i fellesarealer

Ustekveikja Energi og Norgesnett leverer strøm til borettslagets fellesarealer.

Våglia Vel

Borettslaget er med i Våglia Vel og kjøper tv/internett-tjenestene via dem.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 28 parkeringsplasser i tillegg til 8 gjesteparkeringsplasser. Hver andel disponerer en parkeringsplass merket med sitt husnummer 2, 4, 6, 8, 10 eller 12. Plassene er ikke nærmere spesifisert.

Ingen av borettslagets parkeringsplasser er klargjort for lading av elbil. Dette skyldes i hovedsak borettslagets finansielle situasjon. Styret er kjent med at andelseiere ønsker ladestasjoner og håper å finne en god løsning for lading som kan legges frem for en senere generalforsamling, men må prioritere nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Driften av borettslaget

Styret i borettslaget er ansvarlige for den daglige driften av borettslaget og skal kontaktes skriftlig på e-post nylende.borettslag@hotmail.com

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan



utarbeides av eier på www.energimerking.no.

For

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Årsregnskap

Styret mener at årsregnskapet for 2022 gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler, finansielle stilling og resultat samt at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Avvik fra budsjett

Kostnader til reparasjon og vedlikehold, kr 104 087, er vesentlig lavere enn budsjettet (kr 592 800) og skyldes at planlagt vedlikehold ikke ble gjennomført.

Inntekter og kostnader

Driftsinntektene beløp seg til kr 1 787 888 (ihht. budsjett). Driftskostnadene beløp seg til kr 1 155 109 (budsjettet: kr 1 614 240)

Resultat

Årsregnskapet for 2022 er gjort opp med et årsresultat på kr 612 086 (budsjettet: kr 153 649).

For

Årsregnskapet godkjennes og årsresultatet overføres til egenkapital

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Honorar til tillitsvalgte

Styrehonoraret for perioden 2022-2023 foreslås satt til kr 175 000 og reflekterer styrets tidsbruk den foregående perioden. Honoraret fordeles internt av styret.

For

"Godkjent"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Forslag om endring av vedtektenes 8-1 Styret, annet ledd

Forslagsstiller: Styret



Dagens gjeldende vedtekter, 8-1 (2) slår fast at tjenestetiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer er 1 år. Det er hensiktsmessig for borettslaget og de som har verv i styret med både kontinuitet og overlapping i styret mellom generalforsamlingene.

Styret foreslår derfor å øke tjenestetiden til 2 år. For å unngå at alle i styret trer av på samme generalforsamling og sikre kontinuitet bør anslagsvis halvparten av styre- og varamedlemmene stå på valg hvert år. Dagens formulering presiserer også at styremedlem og varamedlem kan gjenvelges, men sier ikke noe om hvorvidt styreleder kan gjenvelges. Styret foreslår at det presiseres at også styreleder kan gjenvelges.

Forslag til vedtak ★ Styrets innstilling

Annet ledd i vedtektenes 8-1 Styret endres fra "(2) Funksjonstiden for både styreleder og styremedlemmer er 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges." til "(2) Funksjonstiden for både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer er 2 år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Valg av styre

Nylende borettslag skal ha et styre som består av 1 styreleder og 2 til 4 andre styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Tjenestetiden er 1 år.

I årene fremover kommer borettslaget til å ha behov for et fulltallig styre. Alle beboere som har tid, lyst og anledning til å bidra til den daglige driften av borettslaget oppfordres til å stille til valg. Man kan melde seg som kandidat direkte på generalforsamlingen og man behøver ikke å være andelseier for å sitte i styret.

Kandidaten til styreledervervet er en ekstern styreleder og styret har inngått skriftlig avtale med Ekstern styreleder AS i forbindelse med innstillingen. Kandidaten stiller til gjenvalg og deltok ikke i styrets behandling av tilbudet grunnet habilitet.

Dersom generalforsamlingen velger kandidaten vil det utbetales et månedlig styrelederhonorar på kr 10 000 per måned i perioden mai 2023 - april 2024. Tidsrammen er 14 timer per måned og honoraret gir ikke rett på pensjon, feriepenger eller trygderettigheter. Øvrig tidsbruk vil honoreres etter medgått tid. Å velge en ekstern styreleder vil medføre et avvik fra budsjett 2023 på posten styrehonorar. Det skyldes at beløpet som er budsjettet utbetales til det sittende styret for perioden 2022 - 2023 dersom generalforsamlingen godkjenner det. Oppdraget som ekstern styreleder forutsetter at generalforsamlingen velger kandidaten.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:



- Pernille Sivertsen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Solveig Lampe-Olsen
- Fredrik Østerby Knudsen
- Thomas Svendsen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Eivind Eriksen

Sak 7: Valg av delegater til BORIs generalforsamling

Kandidater til **Delegat til BORIs generalforsamling**:

- Pernille Sivertsen

Kandidater til **Varadelegat til BORIs generalforsamling**:

- Solveig Lampe-Olsen



Nylende Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Nylende Borettslag org.nr. 953671360



Resultatregnskap 2022

Nylende Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 767 888	1 438 176	1 767 888	2 033 071
Sum driftsinntekter		1 767 888	1 438 176	1 767 888	2 033 071
Kostnader					
Lønnskostnad	2	102 689	68 460	102 690	200 000
Konsulenttjenester	3	144 421	99 169	107 650	108 500
Kontingenter		13 315	12 735	13 100	15 000
Rep og vedlikehold	4	104 087	196 448	592 800	716 000
Forsikringer		52 814	48 250	51 100	58 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		465 754	447 210	478 500	515 000
Energi og fyring		35 427	21 281	21 300	40 000
Kabel-TV og telefoni		170 800	148 070	176 000	180 000
Driftskostnader	5	55 929	38 690	50 500	60 000
Andre driftskostnader	6	9 873	10 948	20 600	14 400
Sum driftskostnader		1 155 109	1 091 261	1 614 240	1 907 000
Driftsresultat før finansposter		612 779	346 916	153 648	126 071
Finansielle poster					
Finansinntekt		204	204	1	10
Finanskostnad		897	790	0	0
Sum finansposter		-692	-586	1	10
Årsresultat		612 086	346 329	153 649	126 081
Overført til annen egenkapital	9	612 086	346 329	0	0
Sum disponering		612 086	346 329	0	0

Resultatrapport 2022 for Nylende Borettslag



Balanse 31.12.2022

Nylende Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	15 411 008	15 411 008
Tomt	7, 11	1 461 769	1 461 769
Sum varige driftsmidler		16 872 777	16 872 777
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		16 872 777	16 872 777
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		104 421	90 091
Kundefordringer		16 034	12 224
Sum fordringer		120 455	102 315
Bankinnskudd, kasse o.l		856 614	165 732
Sum omløpsmidler		977 069	268 047
SUM EIENDELER		17 849 846	17 140 824

Balanserapport 2022 for Nylende Borettslag



Balanse 31.12.2022

Nylende Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	2 800	2 800
Annen egenkapital	9	10 271 989	9 659 903
Sum egenkapital		10 274 789	9 662 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	10	7 464 000	7 464 000
Sum langsiktig gjeld		7 464 000	7 464 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 528	0
Annen kortsiktig gjeld		4 529	14 121
Sum kortsiktig gjeld		111 056	14 121
Sum gjeld		7 575 056	7 478 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 849 846	17 140 824

Nylende Borettslag

Marie Pernille Sivertsen
Styrets leder

Eivind Ove Eriksen
Styremedlem

Solveig Charlotte Lampe-Olsen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Nylende Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	1 767 888	0	1 767 888	2 033 071
Sum felleskostnader	1 767 888	0	1 767 888	2 033 071

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	89 999	60 000	90 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	8 460	12 690	25 000
Sum lønnskostnader	102 689	68 460	102 690	200 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøter, ref. note 6.

Borettslaget har ingen ansatte.

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



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	10 000
Forretningsførsel	78 108	0	81 150	72 000
Revisjon	4 563	0	5 000	5 000
Teknisk bistand	46 000	0	0	0
Tilleggstjenester	0	0	5 000	5 000
Vedlikeholdsplan	15 750	0	16 500	16 500
Sum konsulent tjenester	144 421	0	107 650	108 500

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	48 028	0	16 800	50 000
Bygninger	8 331	0	400 000	500 000
Dugnad	0	0	1 000	1 000
Elektro	25 549	0	0	25 000
Utvendig anlegg	4 874	0	45 000	45 000
Ventilasjon	1 088	0	70 000	70 000
VVS	16 218	0	60 000	25 000
Sum vedlikeholdskostnader	104 087	0	592 800	716 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	51 774	0	40 500	50 000
Søppeltømming / container	4 156	0	10 000	10 000
Sum driftskostnader	55 929	0	50 500	60 000



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	1 587	0	5 000	1 000
Nøkler, låser, skilt	0	0	1 000	1 000
Sum driftsmateriale	1 587	0	6 000	2 000
Annet	913	0	0	0
Generalforsamling	2 449	0	0	10 000
Kostnader tillitsvalgte	1 650	0	0	0
Porto	0	0	1 000	0
Velferd	875	0	0	0
Sum kontorkostnader	5 887	0	12 200	10 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 556	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 399	2 556	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	9 873	2 556	20 600	14 400

Note 7 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	1 461 769	15 411 008
Anskaffelseskost pr.31.12	1 461 769	15 411 008
Bokført verdi pr.31.12	1 461 769	15 411 008
Anskaffelsesår	1990	1990

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



Note 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2800 fordelt på 28 à kr. 100.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	9 659 903	9 313 574
Tilført til/fra EK fra årets resultat	612 086	346 329
Sum opptjent egenkapital 31.12	10 271 989	9 659 903

Note 10 Borettsinnskudd

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

Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 464 000	7 464 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	16 872 777	16 872 777
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 464 000	7 464 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 12 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	253 926	94 055
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	612 086	346 329
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	-186 458
B. Årets endring i disponible midler	612 086	159 871
C. Disponible midler 31.12	866 012	253 926
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	977 069	268 047
- Kortsiktig gjeld	111 056	14 121
= Disponible midler 31.12	866 012	253 926



464 12 Årsregnskap 2022.pdf


Navn Dato
Eriksen, Eivind Ove 2023-03-23

Identifikasjon

 bankID™ Eriksen, Eivind Ove

Navn Dato
Lampe-Olsen, Solveig C 2023-03-20

Identifikasjon

 bankID™ Lampe-Olsen, Solveig C

Navn Dato
Sivertsen, Marie Pernille 2023-03-28

Identifikasjon

 bankID™ Sivertsen, Marie Pernille



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



Til generalforsamlingen i Nylende Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nylende Borettslag som viser et overskudd på NOK 612 086. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 3. april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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 dels vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

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

03.04.2023 19.35.40

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Vedtekter

for

Nylende borettslag

Org nr 989 987 011 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.8.1989, sist endret på ordinær generalforsamling den 26. mai 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nylende borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Enebakk kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.
- (2) Enebakk kommune kan eie inntil 10 % av leiligheter i borettslaget. For øvrig kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Borettslagets andelseiere må også være andelseiere i boligbyggelaget.
- (3) 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 pkt 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) Neker 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 Enebakk kommune, 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. Det er tillatt å holde hund eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(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 opptil 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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



bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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 beslattes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for både styreleder og styremedlemmer er 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret 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.

(3) Styret kan, etter særskilt søknad fra andelseier, fatte vedtak om:

1. installasjon av varmepumper etter særskilte regler for andelseiers ansvar
2. oppsetting av levegger opp til maksimum 180 cm høyde etter særskilte regler for andelseiers ansvar
3. skifte av type armatur for utebelysning
4. bygging og endring av markterrasse etter særskilte regler for andelseiers ansvar

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. Rett til å etablere ladestasjon for elbil

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 hybrid. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til nekt. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Enebakk kommune:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Husordensregler for Nylende borettslag

vedtatt av styret den 26. mai 2011

1. Innledning

Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget, og det er hver enkelt beboers ansvar at reglene blir fulgt.

2. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig (per brev eller e-post). Forslag og klagesaker skal skje per brev.

3. Regler for ro i leiligheten

Beboerne må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23 og 07. Klager på støy skal rettes til beboerne det gjelder. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.

4. Fellesområder og utendørs orden

Utvendig utsmykking som oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvrige markisene i borettslaget. Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noen art. På grunn av brannfare skal man være ytterst forsiktig under grilling, spesielt ved bruk av kullgriller. Man skal alltid verne om grøntområder og beplantning ved bruk av fellesområder.

Beboere i andre etasje har et felles ansvar for at trapper alltid er fri for snø. Dette gjelder også balkong og veranda, for å sikre at disse blir holdt ved like. Trapper bør vaskes grundig og oljes én gang per år.

5. Husdyrhold

Ønsker man å holde husdyr må det alltid søkes skriftlig til styret før disse flytter inn. Det er en forutsetning for å få innvilget søknaden at hund eller katt er kastret eller sterilisert.

6. Bruk og vedlikehold av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Skal man eksempelvis holde festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig, og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro, skal man varsle naboer i forkant.

Det er beboers ansvar å påse at alle rom er tilstrekkelig varme så vannet ikke fryser.



7. Parkering og kjøring

Parkering skal kun foregå på oppmerkede plasser. Gjester skal benytte unummererte, men oppmerkede parkeringsplasser. Det er beboers ansvar å sørge for at gjester følger parkeringsbestemmelsene. Overtredelse vil medføre borttauing. Kjøring innenfor bommene skal kun forekomme ved lessing av møbler eller lignende, eller ved transport av personer med særskilt behov. Tomgangskjøring skal alltid unngås.

8. Bruksoverlating (tidl. kalt framleie)

Søknad om bruksoverlating sendes Boligbyggelaget BORI og skal videre godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Framleietakeren skal overholde husordensreglene på lik linje med andelseier, og forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet og gjøre seg kjent med gjeldende husordensregler. Det påpekes likevel at det er andelseieren som har det endelige ansvaret.

9. Generelt

Husordensreglene kan bare endres av styret med alminnelig flertall. Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforhold.