



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	989 827 022
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	LADDERUDENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Bori BBL 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:	Eirik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2025

### 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, 06.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 785 919	4 810 875
Annen driftsinntekt	2,14, 15	361 385	331 101
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 147 304</b>	<b>5 141 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	148 330	102 690
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	2 443 467	1 330 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 591 797</b>	<b>1 433 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 555 507</b>	<b>3 708 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 533	34 203
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 490 027	1 436 469
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 456 494</b>	<b>-1 402 265</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 099 014</b>	<b>2 306 145</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 099 014</b>	<b>2 306 145</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	1 099 014	2 306 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 099 014</b>	<b>2 306 145</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 17	75 910 000	75 910 000
Sum varige driftsmidler		75 910 000	75 910 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		433 206	418 428
Sum finansielle anleggsmidler		433 206	418 428
Sum anleggsmidler		76 343 206	76 328 428
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		43 015	106 852
Andre fordringer		331 518	295 919
Sum fordringer		374 533	402 771
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		211 353	554 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		211 353	554 591
Sum omløpsmidler		585 886	957 362
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 929 092</b>	<b>77 285 790</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	12	310 000	310 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	21 400 117	20 301 103
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 400 117</b>	<b>20 301 103</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 710 117</b>	<b>20 611 103</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		433 206	418 428
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 17	22 480 931	25 349 896
Øvrig langsiktig gjeld	15, 17,16,	32 000 984	30 697 199
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 915 121</b>	<b>56 465 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		292 105	192 629
Annen kortsiktig gjeld	18	11 749	16 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>303 854</b>	<b>209 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 218 975</b>	<b>56 674 687</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 929 092</b>	<b>77 285 790</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 352935

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 827 022  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LADDERUDENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
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: Eirik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

#### 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, 05.04.2025



Organisasjonsnr: 989 827 022  
LADDERUDENGA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 785 919	4 810 875
Annen driftsinntekt	2,14, 15	361 385	331 101
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 147 304</b>	<b>5 141 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	148 330	102 690
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 443 467	1 330 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 591 797</b>	<b>1 433 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 555 507</b>	<b>3 708 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 533	34 203
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 490 027	1 436 469
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 456 494</b>	<b>-1 402 265</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 099 014</b>	<b>2 306 145</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 099 014</b>	<b>2 306 145</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	1 099 014	2 306 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 099 014</b>	<b>2 306 145</b>



Organisasjonsnr: 989 827 022  
LADDERUDENGA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 17	75 910 000	75 910 000
Sum varige driftsmidler		75 910 000	75 910 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		433 206	418 428
Sum finansielle anleggsmidler		433 206	418 428
Sum anleggsmidler		76 343 206	76 328 428
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		43 015	106 852
Andre fordringer		331 518	295 919
Sum fordringer		374 533	402 771
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		211 353	554 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		211 353	554 591
Sum omløpsmidler		585 886	957 362
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 929 092</b>	<b>77 285 790</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	12	310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	21 400 117	20 301 103
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 400 117</b>	<b>20 301 103</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 710 117</b>	<b>20 611 103</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		433 206	418 428
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14, 15, 1	22 480 931	25 349 896
Øvrig langsiktig gjeld	15, 17,16	32 000 984	30 697 199
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 915 121</b>	<b>56 465 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		292 105	192 629
Annen kortsiktig gjeld	18	11 749	16 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>303 854</b>	<b>209 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 218 975</b>	<b>56 674 687</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 929 092</b>	<b>77 285 790</b>



Organisasjonsnr: 989 827 022  
LADDERUDENGA 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 GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Ladderudenga Borettslag avholdes  
20. mars 2025 kl. 19 på Gladbakk Aktivitetssenter, Råholt.

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted Råholt

I styret for Ladderudenga Borettslag.

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



## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLING 20.03.2025**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

### **2. ÅRSMELDINGEN FOR 2024**

Årsmelding vedlegges og tas til etterretning.

### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

Styret foreslår endring av vedtektene og disse må godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

A) Endring av overskrift «tilknyttet Boligbyggelaget Romerike» foreslås endret til «tilknyttet BORI BBL».

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner endringen.

B) Endring av Punkt 1-2, (2). «Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører» foreslås endret til «Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører»

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner endringen.

C) Endring av punkt 4-2, (3). Det foreslås at vedtektene endres for å være i overensstemmelse med ny lovhjemmel vedr. kortidsutleie. Ny bestemmelse foreslås tatt inn i eksisterende vedtekter, punkt 4-2 (3).

Forslag til vedtak: «I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

D) Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, foreslås meldeplikt for kortidsutleie. Bestemmelsen tas med i vedtektenes punkt 4-2 (3).

Forslag til vedtak:  
«Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret».



E) Nytt punkt «4-3 P-plasser/Garasjer»

Andelseiere i åttemansboligene har en parkeringsplass tilknyttet sin boenhet. Parkeringsplassen er i garasjen eller ved plass i nærheten av boenheten. Tomannsboligene har to parkeringsplasser en i garasjen og en ved plass nærliggende boenhet. Dersom man ikke har garasje, blir det to ute i nærheten av bopel. Alle andelseiere skal benytte gjesteparkeringen gjestebesøk med gyldig parkeringsbevis synlig i bilvindue.

Garasjene er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Garasjer underlagt andelseiers enerett er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan garasjeplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte andelseier med garasje er ansvarlig for vedlikehold av garasjen, dette omfatter maling med regelmessige mellomrom og utbedring av øvrig slitasje og mangler. Det skal kreves inn kr 100,- pr. måned fra andelseiere med garasje som går til dekning av nødvendig vedlikehold. Borettslaget holder maling/beis og utstyr for å gjennomføre arbeidet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner endringen og legger til nytt punkt i vedtektene.

F) Styret ønsker å orientere om varmpumper.  
Orienteringssak.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg 2 styremedlemmer
- C) Valg av varamedlemmer
- D) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



## Ladderudenga Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2024

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	: Stine Bekkedal	(valgt for 1 år i 2024)
Nestleder	: Odd Johnsen	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Ane Kjus	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Unni Reiss	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Camilla Søreng

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

: Stine Bekkedal	som delegat
: Odd Johnsen	som varadelegat

### SELSKAPSFØRER

Ladderudenga Borettslag ble stiftet i 2006 og har organisasjonsnummer 989.827.022.

Borettslaget består av 62 boligseksjoner, fordelt på 19 bygninger.

Eiendommen har gnr 96, bnr 439 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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



## **STYRETS ARBEID**

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

- Godkjenning av nye eiere.
- Bruksoverlating.
- Budsjettering, analyse av månedlig regnskap.
- Regulering av felleskostnader.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).
- Løpende vedlikehold, bad, rørleggerarbeid, maling, utvendig sjekk av bygningsmasse etc.
- Forsikringskader.

Av andre større saker kan nevnes:

- Skiftet balkongdører etter behov. Beiset alle utebenker/bord. Skiftet trapperepot 9A.
- Ryddet hele skråningen fra lekeplassen og opp hele gangstien i skråning bak Vestengsletta 18-26. Vårdugnad på hele eiendommen
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen. HMS-runde i vår 2024 og høst 24. Takrens 22b.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan. Planlagt periodisk vedlikehold.
- Planer for årene fremover.
- Kontroll av gasspeiser og en oversikt over hvilke som MÅ skiftes ut i 2025.
- Årlig kontroll av brannforebyggende tiltak.
- Infoskriv.
- Sendt felles søknad om bruksendring for 2 mannsboligene og jobbet med de som vil ha carporter, med Jos bygg.

Godkjent av styret 03.03.2025.



**Ladderudenga Borettslag**

**Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Ladderudenga Borettslag org.nr. 989827022



## Resultatregnskap 2024

Ladderudenga Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 785 919	4 810 875	5 127 680	5 121 640
Annen driftsinntekt	2	4 879	0	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	14, 15	356 506	331 101	200 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 147 304</b>	<b>5 141 976</b>	<b>5 327 680</b>	<b>5 121 640</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	148 330	102 690	109 992	148 330
Konsulenttjenester	4	206 150	168 474	149 988	153 665
Kontingenter	5	28 399	25 299	31 992	25 299
Rep og vedlikehold	6	575 313	-393 133	276 968	184 500
Forsikringer		181 849	158 901	162 996	200 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	568 193	517 075	599 988	595 000
Energi og fyring	8	209 796	213 982	202 000	220 000
Kabel-TV og telefoni		429 484	392 897	371 000	450 000
Driftskostnader	9	203 406	203 101	118 000	198 000
Leiekostnader		421	0	0	0
Andre driftskostnader	10	40 456	44 280	45 000	37 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 591 797</b>	<b>1 433 565</b>	<b>2 064 924</b>	<b>2 211 794</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>2 555 507</b>	<b>3 708 411</b>	<b>3 262 756</b>	<b>2 909 846</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		33 533	34 203	0	10 000
Finanskostnad		1 490 027	1 436 469	1 279 992	1 327 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 456 494</b>	<b>-1 402 265</b>	<b>-1 279 992</b>	<b>-1 317 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 099 014</b>	<b>2 306 145</b>	<b>1 982 764</b>	<b>1 592 846</b>
Overført til annen egenkapital	13	1 099 014	2 306 145	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 099 014</b>	<b>2 306 145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Ladderudenga Borettslag



## Balanse 31.12.2024

Ladderudenga Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11, 17	72 910 000	72 910 000
Tomt	11, 17	3 000 000	3 000 000
Sum varige driftsmidler		75 910 000	75 910 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		433 206	418 428
Sum finansielle anleggsmidler		433 206	418 428
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 343 206</b>	<b>76 328 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		329 421	281 822
Kundefordringer		43 015	106 852
Andre fordringer		2 097	14 097
Sum fordringer		374 533	402 771
Bankinnskudd, kasse o.l.		211 353	554 591
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>585 886</b>	<b>957 362</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 929 092</b>	<b>77 285 790</b>

Balanserapport 2024 for Ladderudenga Borettslag



## Balanse 31.12.2024

Ladderudenga Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	310 000	310 000
Arnen egenkapital	13	21 400 117	20 301 103
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 710 117</b>	<b>20 611 103</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		433 206	418 428
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 17	22 480 931	25 349 896
IN-Gjeld	15, 17	9 222 984	7 919 199
Borettsinnskudd	16, 17	22 778 000	22 778 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 915 121</b>	<b>56 465 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		292 105	192 629
Arnen kortsiktig gjeld	18	11 749	16 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>303 854</b>	<b>209 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 218 975</b>	<b>56 674 687</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 929 092</b>	<b>77 285 790</b>

### Ladderudenga Borettslag

Stine Bekkedal  
Styrets leder

Odd Johnsen  
Styremedlem

Unni Reiss  
Styremedlem

Ane Sjøls  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Ladderudenga 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. Avskrivningsatts 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	2 040 120	1 877 580	2 040 000	2 277 500
3603 Stipulerte renter	39 864	20 664	39 996	25 000
3604 Stipulerte avdrag	180 168	169 824	180 000	183 500
3607 Garasje	27 720	27 720	7 692	27 720
3611 Andel renter IN	896 736	1 203 960	1 239 996	635 000
3612 Andel avdrag IN	675 251	1 381 800	1 419 996	682 000
3613 Andel renter IN 2	556 868	0	0	667 000
3614 Andel avdrag IN 2	361 180	0	0	646 000
3615 Avregning andel renter IN	86	200 322	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	6	-78 915	0	0
3619 Kommunale avgifter	0	0	200 000	0
3632 Strøm	7 200	7 200	0	7 200
3649 Andre innkrevde felleskostnader	720	720	0	720
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 785 919</b>	<b>4 810 875</b>	<b>5 127 680</b>	<b>5 121 640</b>



## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	4 879	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>4 879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	130 000 18 330	90 000 12 690	96 000 13 992	130 000 18 330
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>148 330</b>	<b>102 690</b>	<b>109 992</b>	<b>148 330</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremiddag på kr 3410,-, ref. note 10.  
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	5 625	5 500	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	126 875	121 589	129 996	132 965
Andre forvaltningstjenester	14 025	14 025	13 992	14 700
Vedlikeholdsplan	59 625	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	27 360	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>206 150</b>	<b>168 474</b>	<b>149 988</b>	<b>153 665</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	3 599	3 599	31 992	3 599
Kontingent BORI	21 700	21 700	0	21 700
Andre kontingenter	3 100	0	0	0
<b>Sum kontingenter</b>	<b>28 399</b>	<b>25 299</b>	<b>31 992</b>	<b>25 299</b>

## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	206 072	65 746	199 992	100 000
Vedlikehold VVS	2 304	0	0	0
Vedlikehold elektro	160 729	1 204	10 992	0
Vedlikehold utvendig anlegg	54 257	2 775	31 992	5 000
Vedlikehold varmeanlegg	102 394	63 219	32 000	63 000
Vedlikehold ventilasjon	32 319	0	0	15 000
Vedlikehold brannsikring	1 296	58 144	0	0
Dugnadskostnader	1 163	0	1 992	1 500
Avsetning vedlikeholdsfond	14 779	-584 221	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>575 313</b>	<b>-393 133</b>	<b>276 968</b>	<b>184 500</b>

## Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	316 015	218 381	399 996	340 000
Eiendomsskatt	252 178	298 694	199 992	255 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>568 193</b>	<b>517 075</b>	<b>599 988</b>	<b>595 000</b>



## Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	43 698	43 019	43 000	45 000
Fyringsolje	166 098	170 963	159 000	175 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>209 796</b>	<b>213 982</b>	<b>202 000</b>	<b>220 000</b>

## Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	37 310	42 717	0	39 000
Renholdstjenester	7 536	0	0	0
Snøbrøyting/strøing/feing	116 623	111 743	85 000	115 000
Gressklipping	41 937	48 641	30 000	44 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>203 406</b>	<b>203 101</b>	<b>115 000</b>	<b>198 000</b>



## Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	113	387	0	0
Søppeltømming/container	3 506	0	0	4 000
Lyspærer, sikringer etc	581	0	0	0
Verktøy og redskaper	525	469	6 000	0
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	448	0	0
Inventar	0	18 932	0	0
Nøkler, låser og skilt	10 341	104	2 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	134	0	10 000
Kontorrekvisita	1 638	917	0	1 000
Lisenser/software	2 428	8 138	6 000	1 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	2 621	4 000	0
Kostnader tillitsvalgte	3 410	0	4 000	3 000
Generalforsamling/årsmøte	11 645	8 075	6 000	10 000
Velferdskostnader	0	826	0	0
Annen kontorkostnad	0	229	14 000	0
Øredifferanser	0	2	0	0
Bank og kortgebyrer	3 500	3 000	3 000	3 000
Konstaterte tap på fordringer	2 770	0	0	0
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>40 456</b>	<b>44 280</b>	<b>45 000</b>	<b>37 000</b>

## Note 11 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	3 000 000	72 910 000
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	3 000 000	72 910 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	3 000 000	72 910 000

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



## Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 310 000 fordelt på 62 à kr. 5000.

## Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	20 301 103	17 994 958
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 099 014	2 306 145
Sum opptjent egenkapital 31.12	21 400 117	20 301 103

## Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	10 745 307	12 058 364
Pantelån	11 256 165	12 639 801
Pantelån 3	479 459	651 731
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>22 480 931</b>	<b>25 349 896</b>



## Note 15 Pantelån

### DNB BANK ASA 12135099757

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2017	1 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 048 269	
Nedbetalt i år	172 272	
<b>Lånesaldo 31.12</b>		<b>479 459</b>
Beregnet innfrielsesdato: 21.06.2027		

### DNB BANK ASA 12117792054

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 27 år		
Opprinnelig 2010	25 500 000	
Nedbetalt tidligere	13 441 601	
Nedbetalt i år	520 351	
Innbetalt IN i år	792 741	
<b>Lånesaldo 31.12</b>		<b>10 745 307</b>
Beregnet innfrielsesdato: 15.01.2037		
Andelssaldo 01.01	3 529 983	
Innbetalt IN i periode	792 741	
Nedskrevet andelssaldo i periode	164 342	
<b>Andelssaldo 31.12</b>	<b>4 158 382</b>	
<b>Sum pantegjeld for lån</b>	<b>14 903 689</b>	

### DNB BANK ASA 12117792062

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 27 år		
Opprinnelig 2010	27 332 000	
Nedbetalt tidligere	14 692 200	
Nedbetalt i år	516 086	
Innbetalt IN i år	867 550	
<b>Lånesaldo 31.12</b>		<b>11 256 165</b>
Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2037		
Andelssaldo 01.01	4 389 113	
Innbetalt IN i periode	867 550	
Nedskrevet andelssaldo i periode	192 164	
<b>Andelssaldo 31.12</b>	<b>5 064 499</b>	
<b>Sum pantegjeld for lån</b>	<b>16 320 664</b>	

**Sum langsiktig gjeld** **22 480 931**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntredere i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar



IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

#### 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	54 481 915	56 047 095
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	75 910 000	75 910 000
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	77 300 000	77 300 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

#### Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	7 248	12 397
Andre påløpte kostnader	4 501	4 139
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>11 749</b>	<b>16 536</b>



**Note 19 Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>748 198</b>	<b>241 016</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 099 014	2 306 145
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	14 779	15 779
Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedlikeholdsavsetninger	0	-600 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 208 674	-1 467 862
Nedskrivning IN-gjeld	-356 506	-331 101
Endringer i andre langsiktige poster	-14 779	584 221
B. Årets endring i disponible midler	-466 166	507 182
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>282 032</b>	<b>748 198</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	585 886	957 362
- Kortsiktig gjeld	303 854	209 164
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>282 032</b>	<b>748 198</b>



### 312 2024 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Bekkedal, Stine** **2025-02-07**

Identifikasjon

 bankID™ Bekkedal, Stine

Navn Dato  
**Johnsen, Odd** **2025-02-17**

Identifikasjon

 bankID™ Johnsen, Odd

Navn Dato  
**Reiss, Unni** **2025-02-10**

Identifikasjon

 bankID™ Reiss, Unni

Navn Dato  
**Sjuls, Ane** **2025-02-07**

Identifikasjon

 bankID™ Sjuls, Ane



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



Til generalforsamlingen i Ladderudenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ladderudenga Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 099 014. 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 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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, 20. 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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



# Vedtekter for Ladderudenga Borettslag

org nr 989 827 022

## tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtatt på stiftelsesmøte 22. februar 2006. Sist endret i generalforsamling den 29. april 2015.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Eidsvoll kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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



## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen 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. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.



Godkjenning kan bare nektes dersom 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 slik som vinduer, rør, sikringssskap 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 slik som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, flat-TV, 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakk-ledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hoved-ledning. 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.

(8) Den enkelte andelseier er ansvarlig for utvendig maling/beising av sin enhet. Borettslaget holder maling/beis og nødvendig utstyr for å gjennomføre arbeidet. Alle enheter i Ladderudenga Borettslag skal være beiset innen 1. oktober 2008. Deretter med jevne mellomrom etter behov.



## (9) Ansvarserklæring

Andelseier plikter å søke om tillatelse til styret om installasjoner, beplantning, bygging av terrasse etc. på borettslagets eiendom utenfor sin egen andelseilighet. Søknaden skal inneholde en konkret beskrivelse. Etter godkjenning påhviler det andelseier et klart vedlikeholdsansvar. Denne ansvarserklæringen inngår som del av borettslagets vedtekter ved kjøpsoverdragelse og hefter således ved ny eier. Ved brudd på vedlikeholdsansvaret kan styret iverksette vedlikehold for andelshavers regning.

(10) Beboer/andelseier i 2. etasje i tomannsboligene pålegges å ha vedlikehold for repot samt trappevanger i sin oppgang. Det påhviler videre beboer/andelseier i 1 etasje å ha et periodisk vedlikehold av bærende stolper etter styrets retningslinjer. Styret holder nødvendig utstyr.

## **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, gasspeis 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 besluttet 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 og kan ha 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år 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 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.