



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 461 029
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 462 628	3 762 560
Sum inntekter		4 462 628	3 762 560
Kostnader			
Lønnskostnad		164 002	190 637
Annen driftskostnad		1 587 126	1 418 934
Sum kostnader		1 751 128	1 609 571
Driftsresultat		2 711 499	2 152 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 662	11 139
Sum finansinntekter		53 662	11 139
Annen finanskostnad		662 734	391 814
Sum finanskostnader		662 734	391 814
Netto finans		-609 072	-380 675
Resultat før skattekostnad		2 102 427	1 772 314
Årsresultat		2 102 427	1 772 314
Totalresultat		2 102 427	1 772 314
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 102 427	1 772 314
Sum overføringer og disponeringer		2 102 427	1 772 314



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 524 605	37 524 605
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		37 524 607	37 524 607
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 524 607	37 524 607
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		265 105	266 674
Sum fordringer		265 105	266 744
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 568 074	1 885 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 568 074	1 885 958
Sum omløpsmidler		2 833 180	2 152 702
SUM EIENDELER		40 357 786	39 677 309



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 627 066	14 524 639
Sum opptjent egenkapital		16 627 066	14 524 639
Sum egenkapital		16 627 066	14 524 639
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 012 104	13 423 583
Øvrig langsiktig gjeld		11 610 000	11 610 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 622 104	25 033 583
Sum langsiktig gjeld		23 622 104	25 033 583
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 661	3 053
Leverandørgjeld		23 327	101 366
Skyldige offentlige avgifter		3 207	7 215
Annen kortsiktig gjeld		3 422	7 453
Sum kortsiktig gjeld		108 616	119 087
Sum gjeld		23 730 720	25 152 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 357 786	39 677 309



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557877

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 461 029
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 976 461 029
ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 462 628	3 762 560
Sum inntekter		4 462 628	3 762 560
Kostnader			
Lønnskostnad		164 002	190 637
Annen driftskostnad		1 587 126	1 418 934
Sum kostnader		1 751 128	1 609 571
Driftsresultat		2 711 499	2 152 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 662	11 139
Sum finansinntekter		53 662	11 139
Annen finanskostnad		662 734	391 814
Sum finanskostnader		662 734	391 814
Netto finans		-609 072	-380 675
Resultat før skattekostnad		2 102 427	1 772 314
Årsresultat		2 102 427	1 772 314
Totalresultat		2 102 427	1 772 314
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 102 427	1 772 314
Sum overføringer og disponeringer		2 102 427	1 772 314



Organisasjonsnr: 976 461 029
ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 524 605	37 524 605
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		37 524 607	37 524 607
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 524 607	37 524 607
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		265 105	266 674
Sum fordringer		265 105	266 744
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 568 074	1 885 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 568 074	1 885 958
Sum omløpsmidler		2 833 180	2 152 702
SUM EIENDELER		40 357 786	39 677 309

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 627 066	14 524 639
Sum opptjent egenkapital	16 627 066	14 524 639
Sum egenkapital	16 627 066	14 524 639
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 012 104	13 423 583
Øvrig langsiktig gjeld	11 610 000	11 610 000
Sum annen langsiktig gjeld	23 622 104	25 033 583
Sum langsiktig gjeld	23 622 104	25 033 583
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	78 661	3 053
Leverandørgjeld	23 327	101 366
Skyldige offentlige avgifter	3 207	7 215
Annen kortsiktig gjeld	3 422	7 453
Sum kortsiktig gjeld	108 616	119 087
Sum gjeld	23 730 720	25 152 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 357 786	39 677 309



Organisasjonsnr: 976 461 029
ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7805

Ånnerud Gård Borettslag



Til andelseierne i Ånnerud Gård Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 30. mai 2024 kl. 18.00 i Ånnerudstua!

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp. Dette er en god anledning til å delta i diskusjoner og velge det styret som skal forvalte Ånnerud Gård Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ånnerud Gård Borettslag
30. mai 2024 kl.18.00 i Ånnerudstua.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen

 2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2023
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

 3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Honoraret for perioden 2023/2024 er foreslått satt til kr 106 000 i henhold til budsjett 2024

 4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Forslag fra styret - Vedlegg til vedtektene: Håndtering av søppel i Ånnerud Gård borettslag.
 - B) Forslag fra styret - Endringer i §9 i vedtektene.
 - C) Forslag fra styret - Endringer i eksisterende vedlegg til vedtekter: Bestemmelser for tildeling og bruk av garasje, parkeringsplasser og lading av elbil.
 - D) Forslag fra styret - Valg av revisor
 - E) Forslag fra valgkomitéen - økning av styrehonorar for neste år
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité

Asker, 02. mai 2024
Styret i Ånnerud Gård Borettslag

Anne Merete Halle Anne-Berit Aspås Karsten Stokke Gunnar Grue



ÅRSRAPPORT FOR 2023-24

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Merete Halle	Ånnerudhagen 14 A	2017-2024
Styremedlem	Anne-Berit Aspås	Ånnerudhagen 32 B	2018-2024
Styremedlem	Karsten Stokke	Ånnerudhagen 6 B	2023-2025
Styremedlem	Gunnar Grue	Ånnerudhagen 10 B	2020-2024

Varamedlem	May-Liss Sivertsen	Ånnerudhagen 4 A	2018-2024
Varamedlem	Lisbeth Christoffersen	Ånnerudhagen 28 B	2023-2024

Valgkomiteen

Anne Marie Andresen
Jon Arne Valset

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 2 menn.
Borettslaget ønsker å unngå at det forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ånnerud Gård Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.
Ånnerud Gård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976461029, og ligger i Asker kommune med gårdsnummer 8, bruksnummer 499 og adresse Ånnerudhagen 2-32.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ånnerud Gård Borettslag har ansatt på timebasis en som vasker og en som hjelper til med diverse drift og vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. Det har ikke vært rapportert om ulykker i 2023.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal, regnskapssjef i OBOS, og styrets rådgiver er Robin Horgheim.

Borettslagets revisor er KPMG.



Styrets arbeid mai 2023 – mai 2024:

Styret har hatt møter en gang i måneden, bortsett fra i juli 2023. Det ble avholdt et beboermøte 6. september, i samarbeid med Asker og Bærum brann og redning. Det ble også innkalt til et informasjonsmøte med Telia 16. januar 2024, i forbindelse med skifte av abonnement.

Styret håper dere ringer oss hvis det er noe dere lurer på! Vi er stort sett tilgjengelige på telefon, alle sammen.

Fra og med i høst overtok styret ansvaret for utleie av Ånnerudstua, og den har vært utleid flere ganger, både i høst og nå i vår.

Det har vært 4 overdragelse av leiligheter.

Utført vedlikehold:

Bygninger:

- Vask av fasader, gul rekke.

Brannvarsling:

- Kontroll av brannvarsling.

Heiser:

- Vedlikehold, samt årlig kontroll.

EL-anlegg i fellesområde:

- Utskifting av utebelysning.
- Vanlig kontroll av anlegg.

Garasjer:

- Vedlikehold garasjeport.
- Kontroll av ladeanlegget for EL-biler.

Annet arbeid:

- Tiltak for å bekjempe mus og rotter/ hindre at de kommer inn.
- Vaktmesteroppgaver som plenklipping, snørydding og hekkeklipping blir utført av innleide firmaer. Likeens ugressfjerning fra terrasse over garasjer, men dette ble ikke gjort i 2023, grunnet værforhold.

Innkjøp:

- Det ble ikke foretatt større innkjøp i 2023.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD I 2024:

- Utskifting av takrenner på alle tre husrekkene. Dette blir den største jobben dette året.
- Utskifting av noen vinduer i gul rekke.
- Fasadevask, blå rekke.
- Årlig vedlikehold av brannsentral, heiser og el-anlegg i fellesområder.



- Årlig fjerning av ugress fra terrasse over garasjer og på grillplassen.
- Varmepumpe i Ånnerudstua.

VEDLIKEHOLDSPLAN perioden 2024 – 2029:

Beskrivelse av og tid for planlagt vedlikehold	Estimert kostnad
BYGNINGER	
2024	
Blå husrekke. Fasadevask	kr. 50.000
Skifte av takrenner alle tre husrekkene	kr. 1.200.000
Sjekking av fundament under Ånnerudstua	
2025	
Røde husrekker. Fasadevask	kr. 50.000
2026	
Maling av gul husrekke	Anslås senere
2027	
Maling av blå husrekke	Anslås senere
GARASJEANLEGG	
Årlig vedlikehold av garasjeport	kr. 15.000/år
BRANNVARSLINGSANLEGG	
Årlig vedlikehold av brannskap	
Teste sensorer og bytte defekte sensorer	
Sjekke batteri i sender fra brannskap til brannvesen	kr. 20.000/år
HEISER	
Årlig vedlikehold og utskifting av slitte deler. Offentlig kontroll	kr. 30.000/år
Her kan det bli nødvendig i denne 5-årsperioden, å skifte deler på heis i rød rekke	kr. 100.000
ELEKTRISK HOVEDANLEGG OG ANLEGG I FELLESOMRÅDER	
2024	
Installere varmpumpe i Ånnerudstua	kr. 40.000
Årlig sjekk og mindre vedlikehold	Varyerer noe
OVERVANN OG AVLØPSANLEGG	
Spyling av dette utsettes til 2028	
UTEAREALER	
Årlig plenklipping, hekkeklipping, fjerning av ugress på terrasse	Timebetalt
Klipping/luking av krypmispel m.m. hvert år	Timebetalt



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 3 131 539.

Dette er kr 326 539 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter, samt regulering av økte renter mot IN-lån i felleskostnadene.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra Ånnerudstua, refusjon elbilladekostnader i borettslaget, forhåndsavklaring forkjøp og viderefakturering kjøkkenfilter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 751 128.

Dette er ca. kr 55 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til drift og vedlikehold og personalkostnader/vask Ånnerudstua.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 2 102 427 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per utgangen av 2023 var på kr 2 724 564.

Dette tilsvarer en dekning på i overkant av 10 husleieinnkrevinger i borettslaget, og er godt innenfor kravet til god likviditet med tanke på alminnelige drift og vedlikeholdsarbeider.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 540 000 som omfatter:

Kr 1 200 000 til større vedlikeholdsarbeid.

Kr 80 000 til drift/vedlikehold bygninger.

Kr 10 000 drift/vedlikehold elektro.

Kr 20 000 drift/vedlikehold utvendig anlegg.

Kr 70 000 drift/vedlikehold heiser.

Kr 95 000 drift/vedlikehold brannsikring

Kr 15 000 drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg

Kr 50 000 drift/vedlikehold garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Det er budsjettet med kr 123 000 i kommunale avgifter for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024.

Det er budsjettet med kr 138 000.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ånnerud Gård Borettslag.

Lån

Ånnerud Gård Borettslag har lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ånnerud Gård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ånnerud Gård Borettslag årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 avgjøre 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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penn eo Dokumentnøkkel: FS17A-3YBFH-MOEJN-HWFEO-KYFWE-7J5Z0



Uavhengig revisors beretning - Ånnerud Gård Borettslag

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penn eo Dokumentnøkkel: FS17A-3YBFH-MOEJN-HWFEO-KYFWE-7J5ZO



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 976 461 029, KUNDENR. 7805

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 033 615	1 128 975	2 033 615	2 724 563
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 102 427	1 772 314	475 150	-359 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-80 390	0	-106 000	-229 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 331 089	-867 674	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		690 948	904 640	369 150	-588 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 724 564	2 033 615	2 402 765	2 136 563

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 833 180	2 152 702
Kortsiktig gjeld		-108 616	-119 087
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 724 564	2 033 615



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 976 461 029, KUNDENR. 7805

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		743 124	391 814	544 704	970 224
Innkrevde felleskostnader	2	2 326 256	2 407 052	2 240 296	2 139 776
Ladeinntekter EL-bil		13 175	4 235	0	10 000
Andre inntekter	3	48 984	91 785	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 131 539	2 894 886	2 805 000	3 140 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 002	-90 637	-103 950	-92 500
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-106 000
Revisjonshonorar	6	-18 475	-6 250	-9 400	-20 000
Forretningsførerhonorar		-85 398	-82 103	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-12 904	-23 814	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-541 260	-402 987	-636 000	-1 540 000
Forsikringer		-173 618	-139 377	-151 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-125 764	-162 869	-136 000	-123 000
Energi/fyring		-134 120	-124 468	-138 000	-138 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 598	-204 402	-214 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-253 990	-272 665	-216 500	-240 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 751 128	-1 609 571	-1 805 850	-2 775 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 380 410	1 285 315	999 150	365 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 331 089	867 674	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 711 499	2 152 989	999 150	365 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	53 662	11 139	0	20 000
Finanskostnader	12	-662 734	-391 814	-524 000	-744 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-609 072	-380 675	-524 000	-724 000
ÅRSRESULTAT		2 102 427	1 772 314	475 150	-359 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 102 427	1 772 314		



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 976 461 029, KUNDENR. 7805

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 124 605	34 124 605
Tomt		3 400 000	3 400 000
Andre varige driftsmidler	14	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		37 524 607	37 524 607
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		262 078	260 902
Andre kortsiktige fordringer	15	3 027	5 772
Driftskonto OBOS-banken		385 660	252 656
Driftskonto OBOS-banken II		44	9 751
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 125	4 472
Sparekonto OBOS-banken		2 180 181	1 619 015
Innestående i andre banker		64	64
SUM OMLØPSMIDLER		2 833 180	2 152 702
SUM EIENDELER		40 357 786	39 677 309
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	16 627 066	14 524 639
SUM EGENKAPITAL		16 627 066	14 524 639
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 012 104	13 423 583
Borettsinnskudd	18	11 610 000	11 610 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 622 104	25 033 583
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 327	101 366
Skyldige offentlige avgifter	19	3 207	7 215
Påløpte renter		60 115	3 053
Påløpte avdrag		18 546	0
Annen kortsiktig gjeld	20	3 422	7 453
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 616	119 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 357 786	39 677 309



Pantstillelse	21	29 110 000	29 110 000
Garantiansvar		0	0

Asker, 03.05.2024
Styret i Ånnerud Gård Borettslag

Anne Merete Halle /s/

Anne-Berit Aspås /s/

Gunnar Grue /s/

Karsten Stokke/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen



egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 197 756
Garasje	137 500
Kapitalkostnader på IN-lån	710 566
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	32 558
Overført til kapitalkostnader	-743 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 335 256

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 326 256

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leie lokale	24 000
Utleieinntekter	4 200
Kjøkkenfilter	14 669
Leieinntekter	6 115
SUM ANDRE INNTEKTER	48 984

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-38 875
Påløpte feriepenger	-4 859
Arbeidsgiveravgift	-20 268
SUM PERSONALKOSTNADER	-64 002

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 475.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 904
SUM KONSULENTHONORAR	-12 904

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elektroinstallatør-Asker Elektriske AS	-322 065
Asker Elektriske- Vedlikehold av anlegg	19 715
Asker Elektriske- Vedlikehold av anlegg	-19 715



SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-322 065
Drift/vedlikehold bygninger	-30 851
Drift/vedlikehold VVS	-180
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 263
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 558
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 782
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 790
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 773
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-541 260

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-37 819
Renovasjonsavgift	-87 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-125 764

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 904
Verktøy og redskaper	-11 499
Driftsmateriell	-2 113
Lyspærer og sikringer	-2 283
Vakthold	-16 613
Vikartjeneste fra byrå	-35 332
Snørydding	-137 628
Gressklipping	-11 635
Andre fremmede tjenester	-9 448
Kontor- og datarekvisita	-160
Trykksaker	-3 685
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-930
Andre kontorkostnader	-3 536
Porto	-780
Drivstoff biler, maskiner osv.	-969
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-807
Bank- og kortgebyr	-2 485
Velferdskostnader	-2 183
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-253 990

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 145
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 517
SUM FINANSINNTEKTER	53 662

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-662 734
--	----------



SUM FINANSKOSTNADER	-662 734
----------------------------	-----------------

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1996 inkl. evt. senere påkostninger	34 124 605
--	------------

SUM BYGNINGER	34 124 605
----------------------	-------------------

Tomten eies av borettslaget.

Gnr.8/bnr.499

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper

Tilgang 2014	36 699	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-36 698	
---------------------	---------	--

1

Snøfreser

Tilgang 2011	32 180	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-32 179	
---------------------	---------	--

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
--------------------------------	--	----------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	3 027
--------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 027
---	--------------

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	11 857 202
----------------------	------------

Egenkapital fra IN tidligere år	3 470 697
---------------------------------	-----------

Egenkapital fra IN 2023	1 331 089
-------------------------	-----------

Reduksjon EK fra IN	-31 922
---------------------	---------

SUM ANNEN EGENKAPITAL	16 627 066
------------------------------	-------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme

takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 4,15 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2018	-16 894 280
-------------------	-------------

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
--------------------------------------	---

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	80 390
---------------------------------	--------



Nedbetalt tidligere, IN	3 470 697
Nedbetalt i år, IN	1 331 089
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 012 104

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1996	-11 610 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 610 000

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 125
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 082
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 207

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 422
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 422

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 610 000
	12 012 104
Påløpte avdrag	18 546
Beregnete IN-forpliktelse	1
TOTALT	23 640 651

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	34 124 605
Tomt	3 400 000
TOTALT	37 524 605



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for perioden 2023/2024 er foreslått satt til kr 106 000 i henhold til budsjett 2024.

4. SAKER TIL BEHANDLING

Sak A) Vedlegg til vedtektene: Håndtering av søppel i Ånnerud Gård borettslag.

Forslagstiller: Styret.

Forslag til vedtak:

Vedlagt nytt vedlegg til vedtektene, håndtering av søppel i Ånnerud Gård borettslag, vedtas i sin helhet.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Håndtering av søppel i Ånnerud Gård borettslag.

1. Generelt.

- a. Alt søppel skal sorteres etter retningslinjene til Asker Kommune.
- b. Våre søppelbeholdere skal bare brukes til husholdningsavfall og avfall fra hjemmesykepleien.
- c. Alt annet avfall (bygg avfall, spesialavfall elektriske artikler, kjemiske væsker) skal leveres på gjenbruksstasjon.
- d. Avfall bør legges i 10-20 liters avfallsposer som knytes godt igjen før de kastes.

2. Matavfall.

- a. Matavfall skal pakkes i kommunenes spesialposer som knytes godt igjen. Bruk dobbel pose hvis nødvendig.

3. Restavfall.

- a. Restavfall bør pakkes i 10 -20 liters avfallspose som knytes godt igjen.
- b. Større mengder avfall leveres til gjenbruksstasjon.

4. Papp og papir.

- a. Pappesker skal pakkes helt flate.
- b. Pappesker skal ikke fylles med papp og papir og kastes hele.
- c. Store esker leveres på gjenbruksstasjon.

5. Plastavfall



- a. Alt plastavfall skal pakkes i 10-20 l avfallsposer.
- b. Isopor skal ikke i poser med plastavfall.
- c. All bygnings plast og store gjenstander i plast skal leveres til gjenbruksstasjon.

Sak B) Endringer i §9 i vedtektene.

Forslagstiller: Styret.

Endringer i §9 i vedtektene.

- En endring i punkt 9-3 c om grilling.
- Det er et nytt punkt 9-3 e om låser i ytterdørene til leilighetene.

Forslag til vedtak:

Vedlagt forslag til endring i punkt 9-3 c og nytt punkt 9-3 e vedtas i sin helhet.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslag til endring av vedtektene i Ånnerud Gård Borettslag

VEDTEKTER

8-2 Bruksoverlating

- a. Overlating av bruken av boligen reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- b. All overlating av bruken av hele boligen til andre krever samtykke fra styret. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier ifølge § 4 i vedtektene, men for øvrig bare dersom brukeren gir saklig grunn til det. Styret kan kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen for å kunne vurdere om det foreligger saklig grunn.
- c. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets samtykke. Andelseier plikter å sørge for at dette ikke er til ulempe for de øvrige andelseierne.
- d. Utleie av hele boligen i en samlet periode opp til tre år forutsetter at andelseier, eller:
 - andelseierens ektefelle
 - andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje (barn, barnebarn osv, foreldre, besteforeldre osv.),
 - andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
- e. Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
 - andelseieren selv er en juridisk person
 - andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - minst ett av husstandsmedlemmene som overtar bruken er person som nevnt punkt d. over.
 - et husstandsmedlem som overtar andelen etter husstandsfellesskapslovens § 3.

§ 9. Boligen.

9-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-11



9-2 Boligen

Boligen er en avgrenset del av bygningen der alle rom er forbundet med innvendige dører og med inngang fra fellesarealet. Boligen omfatter også terrasse/balkong og bod som er tilknyttet andelen.

9-3 Bruk av boligen

- a. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- b. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak i boligen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- c. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig forsiktighet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere slik som:
 - nattestøy og annet bråk
 - plagsom lukt ved grilling,
 - på grunn av brannfare skal grilling med kullgrill kun foregå på og ved siden av borettslagets fellesgrill
 - plagsom lukt ved røyking
 - tilgrising og uforsiktig omgang med ild eller vann
- d. En andelseier kan, innenfor boligens yttervegger, gjennomføre oppussing, modernisering og bygningsmessige endringer som ikke kan skade bygningenes konstruksjon.
- e. En andelseier bør ikke sette inn lås i ytterdøren der borettslagets systemnøkkel ikke fungerer.
- f. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen
- g. Dyrehold kan tillates etter søknad til styret. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Ved mislighold kan styrets samtykke trekkes tilbake.
- h. Gjenstander og ting som kan utgjøre en brannfare skal ikke lagres på terrasser og balkonger



Sak C) Endringer i eksisterende vedlegg til vedtekter: Bestemmelser for tildeling og bruk av garasje, parkeringsplasser og lading av elbil.

Forslagstiller: Styret.

- Hele Punkt:1 Garasjeplasser er endret.
- Punktet 4: Lading av elbil har et nytt punkt 3.6.
- Det er et nytt punkt 4: Betaling av strømforbruket for den enkelte bruker av ladeanlegget.

Forslag til vedtak:

Vedlagt forslag til endring i eksisterende vedlegg til vedtekter: Bestemmelser for tildeling og bruk av garasje, parkeringsplasser og lading av elbil, vedtas i sin helhet.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG VEDLEGG TIL VEDTEKTER

Forslag til ny vedtekt

BESTEMMELSER FOR TILDELING OG BRUK AV GARASJE, PARKERINGSPLASSER OG LADING AV ELBIL

1. Garasjeplasser

- 1.1 Andelseiere i borettslaget kan leie 1 (en) garasjeplass etter søknad til styret. Andelseiere i borettslaget tildeles garasjeplass etter ansiennitet i borettslaget. Ved lik ansiennitet mellom søkere avgjøres tildeling etter loddtrekning. Ansiennitet for leietakere regnes fra innflyttingsdato. Styret skal opprette og holde oppdaterte lister over søkere og leiere av garasjeplass.
- 1.2 Leiekontrakt skal inngås med borettslaget v/styret. Kontrakten har en oppsigelsestid på 1 måneder regnet fra den 1. i måneden. Oppsigelse skal være skriftlig og rettet til styret. Salg av andel i borettslaget er å betrakte som oppsigelse av garasjeplassen. Fellesutgiftene per måned for garasjeplass fastsettes av styret og skal dekke utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- 1.3 Dersom en garasjeplass blir stående ubrukt over lengre periode skal leietager underrette styret om dette.
- 1.4 Ledige plasser skal styret forsøke å fremleie til eventuelle andelseiere i borettslaget på liste for leie av garasjeplass. Dersom det ikke lykkes å leie ut internt kan plassen med styrets godkjenning leies ut eksternt, med 1 måneds oppsigelse.
- 1.5 Dersom en garasjeplass er fremleid eksternt kan styret, dersom andelseiere i borettslaget står på venteliste, si opp leiekontrakten skriftlig med 1 måneders varsel regnet fra den 1. i måneden.
- 1.6 Dersom en garasjeplass er fremleid internt (og ingen plasser er fremleid eksternt), kan styret, dersom andelseiere i borettslaget står på venteliste, si opp kontrakten på plassen på denne. Hvis flere andelseiere har fremleid plass, blir plassen med kortest leietid sagt opp først.
- 1,7 Dersom garasjen benyttes av biler som ikke er registret på andelseiere i borettslaget, kan styret, dersom andelseiere i borettslaget står på venteliste, si opp leiekontrakten med 1, måneders varsel regnet fra den 1. i måneden.
- 1.8 Oppbevaring av brennbar gass, brannfarlige væsker og ting som ikke har sammenheng



med drift av bil tillates ikke i garasjen. Et unntak kan gjøres for den garasjeplassen som er knyttet til driften av borettslaget hvor maksimalt 10 liter brannfarlig væske kan oppbevares i godkjente beholdere.

2. Utvendige parkeringsplasser

- 2.1 De utvendige parkeringsplassene kan disponeres fritt av andelseierne, gjester og andre besøkende.
- 2.2 Gjester og besøkende bør i størst mulig grad bruke parkeringsplassene på plassen mot Gamle Drammensvei
- 2.3 Andelseiere som disponerer bil, og har meldt et sterkt behov til styret for en fast plass, kan få tildelt en reservert og oppmerket parkeringsplass til disposisjon.
- 2.4 Parkeringsplassene langs garasjeveggen, mellom nedkjøringen til garasjen og utvendig bod, kan brukes til å etablere ladeplasser for elbil. De kan reserveres til dette bruket

3. Uttak for motorvarmere

- 3.1 Biler skal ikke være kontinuerlig tilkoplede motorvarmeuttakene. Motorvarmeuttakene eller uttak i fellesanlegget skal ikke benyttes til ladning av el. biler.

4. Lading av elbil

1. Generelt.
 - 1.1. Det er opprettet ledningsnett som gjør det mulig å lade elbil på alle parkeringsplassene i garasjen og på 5 plasser utenfor garasjen. (Mellom trappen til gangveien og utvendig bod)
 - 1.2. Alle elektriske installasjoner og montering/flytting av ladestasjoner skal organiseres av styret i borettslaget.
 - 1.3. All bruk av strøm og betaling av denne skal organiseres av styret i borettslaget.
 - 1.4. Anlegget har effektstyring. Det betyr at hvis strømforbruket overstiger den effekten som borettslagets elektriske anlegg er dimensjonert for, vil ladingen av elbilene bli redusert. (Alle elbilene som står til lading vil få lik reduksjon).
2. Tildeling av ladeplass.
 - 2.1. Ladeplass vil bli tildelt etter søknad til borettslaget.
 - 2.2. Bakplate og ladestasjon skal betales av den enkelte bruker.
 - 2.3. Har parkeringsplassen ingen bakplate og ladestasjon må bruker betale kostnadene for dette og kostnadene for elektriker.
 - 2.4. Har parkeringsplassen bakplate og ladestasjon betaler den nye brukeren den nedskrevne verdien av disse.
 - 2.5. Har parkeringsplassen bakplate betaler den nye brukeren for den nedskrevne verdien av bakplaten og prisen på eventuelt ny ladestasjon.
 - 2.6. Hvis noen sier opp en parkeringsplass med ladestasjon eller bakplate, vil borettslaget betale den nedskrevne verdien på ladestasjonen og bakplaten. (Hvis ikke noen vil overta disse).



3. Driften av ladeanlegget.

- 3.1. Strømmen til lading av elbilene belastes borettslagets felles strømforbruk. Betaling for strømforbruket til lading organiseres gjennom den ordning som bestemmes av styret. (Se avsnitt 4)
- 3.2. Den nedskrevne verdien av bakplaten og ladestasjonen vil følge modellen nederst på arket (% av beløp på bakplate og ladekontakt).
- 3.3. En ladeplass som borettslaget har innløst, vil for ny bruker koste det beløpet som borettslaget har betalt.
- 3.4. Hvis noen har ladeplass ute på parkeringsplassen og flytter inn til ladeplass i garasjen vil reglene for erstatning av gammel plass og etablering av ny plass gjelde.
- 3.5. Den som har parkeringsplass med bakplate og ladestasjon som ikke er i bruk, må bytte plass hvis en annen med sammen type parkeringsplass vil ha ladeplass. Dette gjelder ikke hvis bakplate og ladestasjon er betalt av den som bruker parkeringsplassen.
- 3.6. Driften av ladeanlegget gjøres av 2 ansvarlige. Minst en av disse kan ikke ha lading av elbil
- 3.7. Ved brudd på reglene om elbil lading kan §14 i vedtektene til Ånnerud Gård Borettslag benyttes.

Nedskrivning av ladeplate og ladestasjon: (tabellens angivelse gjelder fra dato til dato)

År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År10	År11	År12
100%	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0 %

4. Betaling av strømforbruket for den enkelte bruker av ladeanlegget.

- 4.1. Registrering og fakturering av strømforbruket for den enkelte som lader elbil, gjøres av et selskap som borettslaget setter til dette.
- 4.2. Borettslaget vil helst ha en ordning der prisen pr kWh ladestrøm følger prisen på strøm og nettleie på det aktuelle tidspunkt som ladingen foregår.
- 4.3. Hvis dette ikke lar seg gjøre av praktiske og økonomiske grunner, kan prisen settes manuelt av borettslaget som en gjennomsnittspris av forrige måneds strøm og nettleie pris.
- 4, 4. Strømprisen settes slik at borettslaget får igjen det som er betalt for strømmen, nettleien og driften av betalingssystemet



Sak D) Valg av revisor

Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling:

Nåværende revisjonsfirma har revisjonsavtale med ABBL.
Boretslaget benytter ikke ABBL som forretningsfører lenger.
KPMG har ikke de nødvendige tilgangene og det er ikke kostnadseffektivt å revidere boretslaget.

Det er naturlig å skifte til en revisor som inngår i OBOS sin portefølje.
Ny revisor vil få automatisk nedlastning av data og rapporter, samt tilgang til portal for bilag etc.

Dette vil spare boretslaget for kostnader grunnet mer gunstig revisjonshonorar.
Det vil gi styret og forretningsfører en raskere og enklere saksprosess.

Tilbud fra BDO vedlegges.

Forslag til vedtak:

Forslag om skifte av revisor til BDO vedtas.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)



TILBUD PÅ REVISJON FOR BOLIGSELSKAPER TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2024





Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
oslo@bdo.no
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

10. mars 2024

TILBUD PÅ REVISJONSHONORAR FOR ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2024

Under forutsetning av at de rutiner som OBOS har etablert benyttes (jmf. vedlegg) og at regnskap og styrets beretning og behandling er i tråd med lov- og vedtektsbestemmelser, kan vi tilby ordinær revisjon utført og honoraret beregnet til:

kr 6 380 ex mva / 7 975 inkl. mva

I tillegg så kommer:

-
- Oppstartsavgift (bla.a. utvidet revisjon av IB) « 3 990 ex.mva / 4 998 ink mva
-
- Ligningspapirer ihht medgått tid (der dette er aktuelt) - minimum « 5 300 ex. mva / 6 625 ink mva
-
- MVA-kompensasjon ihht medgått tid (der dette er aktuelt)

I tillegg kommer Digitale Servicekostnader på 5% av fakturagrunnlaget

Honoraret justeres årlig.

Vi gjør oppmerksom på at det vil bli tilleggsfakturering etter nedlagt tid hvis vi for eksempel må skrive brev/mail ifm revisjonen (f.eks etterlyse styreprotokoller, årsmøteprotokoller m.m.), regnskapet blir korrigert, nødvendig telefonkontakt for å få gjennomført revisjonen, telefoner fra styret eller forretningsfører m.m.

Vi gjør også oppmerksom på at fastprisen kun gjelder når OBOS Eiendomsforvaltning AS har ført regnskapet for hele regnskapsåret.

Pris for bistand ut over grunnhonorar: Faktureres på timebasis etter gjeldende timepris.

Til orientering så er vi bl.a. revisor for mange av boligselskapene hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, TOBB, KOBB og OBF AS.

Om det er ytterligere spørsmål i sakens anledning, vennligst kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal /s/
statsautorisert revisor



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
oslo@bdo.no
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Vedlegg til tilbudsbrev vedr. OBOS sine rutiner

Vår pris er basert på at OBOS sine rutiner følges. Dette innbefatter at vi må få tilsendt følgende til 1. gangsrevisjonen fra styret evt. forretningsfører/regnskapsfører ihht avtale mellom boligselskapet og forretningsfører / regnskapsfører:

- Styremøterefoterater for hele regnskapsåret (dvs. 01.01.- 31.12)
- Årsmøteprotokoll / generalforsamlingsprotokoll fra sist avholdte årsmøte/generalforsamling
- Hvis selskapet har /har hatt store vedlikeholdskostnader og inngått kontrakter med entreprenører må disse vedlegges til 1.gangsrevisjonen.
- Avstemminger av inntekter som ikke ligger i husleiesystemet.



E) Forslag til økning av styrehonorar for neste år

Forslagstiller: Valgkomitéen ved Jon Valsset og Mie Andresen.

Forslag til vedtak: Forslag til økning av honoraret til styret i borettslaget. Vi foreslår økning til kr 120 000 for at det kanskje skal bli litt mer attraktivt å ta på seg styreverv for ettertiden.

Styrets innstilling:

Borettslaget må ha et styre som har ansvaret for en forsvarlig drift, slik som å fastsette planer, vedlikehold og budsjetter. Da må andelseierne være villig til å påta seg styreverv, enten som styreleder, styremedlem eller vara.

Ved å si ja til å sitte i styret, lærer du mye, både praktisk og personlig. Du får både ny erfaring og kompetanse.

Hvis økningen i styrehonorar virker stimulerende for at flere i borettslaget ønsker å ta på seg styreverv, ser styret positivt på økningen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité



VALGKOMITEENS INNSTILLING

STYRET

Styreleder:	Anne Merete Halle	Gjenvalg for 1 år
Styremedlem:	Karsten Stokke	Ikke på valg
Styremedlem:	Anne Berit Aspås	Velges for 2 år
Styremedlem:	Gunnar Grue	Velges for 2 år
Varamedlem:	Lisbeth Kristoffersen	Velges for 1 år
Varamedlem:	Jan Helge Olsen	Velges for 1 år

Valgkomite

Medlem:	May-Liss Sivertsen	Velges for 1 år
Medlem:	Anne Lise Tungebakke	Velges for 1 år

Asker, 27. mars 2024

Anne Marie Andresen
Sign

Jon Valset
Sign



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på privat telefon eller e-post til de enkelte medlemmene. Se også Ånnerud Gård Borettslags hjemmeside på vibbo.no/7805 for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har garasje som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler

Rekvisisjon kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5088613. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Ånnerud Gård Borettslag er direkte tilknyttet brannvesenet med brannvarslingssentral, og det er borettslagets ansvar å sørge for tilsyn med denne varslingen. Testing av brannslange (i kjøkkenskapet) er den enkelte andelseiers ansvar. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Når det gjelder borettslagets ansatte, må styret også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

Sist endret på ordinær generalforsamling 31. mai 2023

§ 1. Borettslagets formål.

Ånnerud Gård Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne borettslig til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet i sammenheng med denne.

§ 2. Generell informasjon.

- a. Borettslaget er frittstående (ikke tilknyttet noe boligbyggelag),
- b. Borettslagets eiendom er G.nr/B.nr 8/499 i Asker kommune.
- c. Borettslagets organisasjonsnummer er 976 461 029
- d. Borettslagets forretningskontor er i Bærum kommune
Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 3 LOV av 6. juni 2003 nr. 39 OM BURETTSLAG (Borettslagslova).

Disse vedtektene er generelt i samsvar med Borettslagsloven. Der loven ikke kan fravikes gjelder loven foran vedtektene. Der loven kan fravikes gjelder vedtektene.

§ 4. Andeler og andelseiere

- a. Andelene er på kroner 100,-.
- b. Bare personer over 50 år, kronisk syke og/eller funksjonshemmede kan bli andelseiere i borettslaget.
- c. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- d. I samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1) kan juridiske personer som:
 - stat
 - fylkeskommune
 - kommune
 - selskap ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, med formål å skaffe boliger,
 - stiftelse med formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap,
 - stiftelsene eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte, til sammen eie inntil 10 % (ti prosent) av andelene i borettslaget.
- e. I samsvar med borettslagslovens § 4-2 (2) kan en kreditor med pantesikret krav i andelen erverve andelen for en periode på inntil to år for å berge sitt krav.
- f. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen (borettslagslovens § 5-2(2)), med mindre andelen blir overtatt av medeier som bor i boligen (borettslagslovens § 5-2(3)).

§ 5. Eierskifte

5-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagsloven § 4-4 og § 4-5)

5-2 Eierskifte, godkjenning av ny andelseier, gebyr

- a. En andelseier kan fritt overføre sin andel til andre, men erververen må søke om å bli godkjent av borettslaget som andelseier.



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

- b. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 4 i vedtektene.
- c. Dersom borettslaget ikke godkjenner 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.
- d. 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,
- e. 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.
- f. Borettslaget vil kreve et gebyr på fire ganger rettsgebyret fra den som selger andelen

§ 6. Forkjøpsrett

6-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 4-11 til § 4-22.

6-2 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett etter ansiennitet regnet fra dato for overtakelse av sin opprinnelige andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres rekkefølgen ved loddtrekning mellom disse.

6-3 Begrensninger for forkjøpsrett

- a. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ny andelseier som tilfredsstiller § 4 i vedtektene og som er:
 - andelseierens ektefelle
 - andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje (barn, barnebarn osv, foreldre, besteforeldre osv.),
 - andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving,
 - søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eieren.
 - et husstandsmedlem som overtar andelen etter husstandsfellesskapslovens § 3.
- b. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras ved skifte etter separasjon, skilsmisse eller rettskraftig opphør av registrert partnerskap.

6-4 Kunngjøring av forkjøpsrett og frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

- a. Styret i borettslaget skal sørge for at de som etter 6-2 er berettiget til forkjøpsrett får anledning til å benytte denne og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristene nevnt i punkt c. under.
- b. Kunngjøring av forkjøpsrett skal foregå ved intern distribusjon i borettslaget og gi opplysning om hvilke frister som gjelder for å stille krav om å benytte sin forkjøpsrett.
- c. Fristen for å kreve at forkjøpsretten blir gjeldende er:
 - 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår for eierskiftet.
 - 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

6-5 Bruk av forkjøpsretten, oppgjør og overtakelse av bolig

- a. Krav om å overta en andel ved bruk av forkjøpsrett skal settes fram skriftlig innen fristens utløp overfor både kjøper og selger av andelen. (Se § 6 6-4, punkt 3 over)
- b. Krav om bruk av forkjøpsretten skal inneholde et finansieringsbevis
- c. Den som benytter forkjøpsretten trer inn i avtalen mellom selgeren og den opprinnelige kjøperen med retter og plikter slik som:
 - pris
 - overtakelsestidspunkt
 - betalingsvilkår
 - mangelspørsmål osv
- d. er det ikke avtalt betalingstid, eller betalingstiden kortere enn 14 dager, må kjøper betale kjøpesummen senest 14 dager etter at krav om bruk av forkjøpsrett ble framsatt og kan kreve samtidig å overta boligen.
- e. er kjøpesummen ikke endelig fastsatt, starter ikke fristen å løpe før etter at så har skjedd.

6-6 Andre forhold ved forkjøpsrett

Andre forhold i forbindelse med forkjøpsrett slik som:

- fastsatt kjøpesum
- angrefrist
- omgjøring osv.

skal følge bestemmelsene i Borettslagsloven

6-7 Gebyrer

- a. Borettslaget vil kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret fra den som selger andelen for motta forhåndsmelding om mulig salg av andel (6-4, c annet kulepunkt). Dersom forkjøpsrett blir gjort gjeldende, vil gebyret bli tilbakebetalt.
- b. Borettslaget vil kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret fra den som gjør forkjøpsretten gjeldende.

§ 7. Boret

7-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-1 og § 5-2.

7-2 Boretten

- a. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- b. Dersom flere eier en andel sammen må alle andelseierne bo i boligen. Det skal regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen med mindre andelen blir overtatt av medeier som bor i boligen.
- c. Dersom en eller flere sameiere ikke fyller vilkårene for å bo i boligen plikter borettslaget å gi pålegg om salg av boligen.

§ 8. Overlating av bruken av boligen til andre.

8-1 Borettslagsloven.

Det henvises til Borettslagslovens § 5-3 t.o.m. § 5-10.



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

8-2 Bruksoverlating

- a. Overlating av bruken av boligen reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- b. All overlating av bruken av hele boligen til andre krever samtykke fra styret. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier ifølge § 4 i vedtektene, men for øvrig bare dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Styret kan kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen for å kunne vurdere om det foreligger saklig grunn.
- c. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets samtykke. Andelseier plikter å sørge for at dette ikke er til ulempe for de øvrige andelseierne.
- d. Utleie av hele boligen i en samlet periode opp til tre år forutsetter at andelseier, eller:
 - andelseierens ektefelle
 - andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje (barn, barnebarn osv, foreldre, besteforeldre osv.),
 - andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinghar bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
- e. Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
 - andelseieren selv er en juridisk person
 - andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - minst ett av husstandsmedlemmene som overtar bruken er person som nevnt punkt d. over.
 - et husstandsmedlem som overtar andelen etter husstandsfellesskapslovens § 3.

§ 9. Boligen.

9-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-11

9-2 Boligen

Boligen er en avgrenset del av bygningen der alle rom er forbundet med innvendige dører og med inngang fra fellesarealet. Boligen omfatter også terrasse/balkong og bod som er tilknyttet andelen.

9-3 Bruk av boligen

- a. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- b. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak i boligen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- c. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig forsiktighet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere slik som:
 - nattestøy og annet bråk
 - plagsom lukt ved grilling, tilgrising eller på annen måte
 - uforsiktig omgang med ild eller vann
- d. En andelseier kan, innenfor boligens yttervegger, gjennomføre oppussing, modernisering og bygningsmessige endringer som ikke kan skade bygningenes konstruksjon.



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

- e. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- f. Dyrehold kan tillates etter søknad til styret. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Ved mislighold kan styrets samtykke trekkes tilbake.
- g. Gjenstander og ting som kan utgjøre en brannfare skal ikke lagres på terrasser og balkonger.

§ 10. Fellesarealer

10-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-11

10-2 Fellesareal

Alle innvendige og utvendige rom og arealer som ikke er boliger, er fellesareal. Fellesarealet omfatter også bygningenes fasader

10-3 Bruk av fellesarealer

- a. Hver andel gir rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene i borettslaget.
- b. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak i fellesarealet som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- c. Etter at forslag er forelagt og godkjent av styret kan andelseiere på et begrenset område av fellesarealet anlegge en platting, legge heller eller tilsvarende på bakkenivå :
 - På inngangssiden kan området være i leilighetens bredde, men ikke rekke lenger ut fra yttervegg enn forkant av svalgang over + 0,5 meter.
 - På balkongsiden kan området være fra nedgang fra balkong og fram til skille mot naboleilighet og ikke lenger ut fra yttervegg enn forkant balkong.
- d. Etter at forslag er forelagt og godkjent av styret kan andelseiere på et begrenset område av fellesarealet utføre beplantning:
 - På inngangssiden kan et område innenfor en avstand på en og en halv meter fra yttervegg beplantes av andelseier. På balkongsiden kan et område fra yttervegg og ikke lenger ut enn forkant balkong beplantes av andelseier.
 - Beplantning i fellesareal skal ikke være til skade eller til hinder for vedlikehold av fellesarealet og bygninger. Andelseiere som anlegger beplantning i fellesområde er pliktige til å foreta nødvendig vedlikehold. Forsømmes vedlikeholdet kan styret forlange beplantningen fjernet og området tilbakeført til opprinnelig stand
- e. Tiltak som berører bygningenes fasader, men ikke begrenset til, slik som:
 - bytte av vinduer og ytterdører
 - endring av rekkverk på terrasser og balkonger
 - og lignendeskal ikke iverksettes uten styrets samtykke.
- f. Andelseiere skal ikke iverksette noen form for bygningsmessige eller andre tiltak på fellesarealet enn hva som er nevnt over uten at generalforsamlingen har gitt samtykke.
- g. Andelseiere, deres husstand (eventuelt fremleietakere og deres husstand) skal ikke parkere på lagets interne veier for annet enn av- og pålessing av varer.
- h. Motorvarmeruttakene eller uttak i fellesområder skal ikke benyttes til ladning av el biler
- i. Camping vogner, tilhengere, båter, avskiltede biler og lignende skal ikke parkeres på parkerings- eller garasjeplasser uten samtykke fra styret og da ikke lenger enn 1 uke.



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

§ 11. Andelseiers vedlikeholdsplikt

11-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-12 t.o.m. § 5-16

11-2 Vedlikeholdsplikten

- a. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som til hører boligen i forsvarlig stand og vedlikeholde, reparere og skifte ut, men ikke begrenset til, slikt som:
 - vann og avløpsrør fra og med tilkopling til felles ledning,
 - husbrannslanger
 - sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring,
 - elektriske ledninger med tilbehør og utstyr skal være i en slik stand at det i bruk ikke frembyr fare for liv, helse eller materielle verdier
 - ventilasjonsaggregat inkludert rengjøring av fettfilter,
 - varmekabler, varmeovner,
 - inventar,
 - utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask,
 - apparater,
 - tapet og gulvbelegg,
 - vegg-, gulv- og himlingsplater,
 - skillevegger,
 - listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
 - Vinduer og knuste/punkterte glassruter.
- b. Andelseieren er også ansvarlig for at våtrom brukes, vedlikeholdes og repareres slik at lekkasjer unngås, inkludert oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- c. Andelseieren skal også vedlikeholde indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulv og sørge for tilstrekkelig avrenning av vann. Dette gjelder også vedlikehold av tregulv ved inngangspartier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen og større vedlikeholdsarbeider på balkongen.
- d. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- e. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- f. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

11-3 Andelseiers ansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning fra for tap som følger av at andelseieren ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt (borettslagslovens § 5-13 og 5-15).

§ 12. Borettslagets vedlikeholdsplikt

12-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-17 t.o.m. § 5-18

12-2 Vedlikeholdsplikten

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



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

- b. Borettslagets styre skal hvert år legge frem for generalforsamlingen en vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag for de påfølgende 5 år.
- c. Borettslagets styre skal sørge for at kvaliteten på vedlikeholdet er forsvarlig slik at andelseierne og deres boliger ikke utsettes for skader og at bygningene og fellesarealene opprettholder sin verdi.
- d. 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.
- e. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles rør eller ledninger som er bygd inni bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- f. 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.

12-3 Borettslagets ansvar

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

§ 13. Felleskostnader og pantesikkerhet

13-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 5-19 t.o.m. § 5-20

13-2 Felleskostnader

- a. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- b. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente.
- c. Asker kommune fakturerer vann- og avløpsgebyrer til hver enkelt abonnent/andelseier.

13-3 Borettslagets pantesikkerhet

- a. Borettslaget har panterrett i andelen foran alle andre heftelser for dekning av felleskostnader og andre krav laget har mot en andelseier som følge av dennes medlemskap i borettslaget.
- b. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 14. Bortfall av boretten, mislighold

14-1 Borettslagsloven

Det henvises til borettslagsloven § 5-21 t.o.m. 5-25,

14-2 Bortfall av boretten ved salg

Andelseiers borettil en bolig faller bort dersom andelen skifter eier.



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

14-3 Bortfall av boretten ved oppsigelse

Andelseier har rett til å si opp boretten med en frist på 6 måneder, men plikter å betale fellesomkostninger i hele oppsigelsestiden. Dersom boligen ikke er fraflyttet eller andelen overført til andre når oppsigelsestiden går ut, kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

14-4 Bortfall av boretten ved salgspålegg

- a. Borettslaget kan gi andelseier pålegg om å selge sin andel. Dette forutsetter at andelseier har gjort seg skyldig et vesentlig mislighold som det er advart mot og at misligholdet fortsetter etter at skriftlig advarsel er gitt.
- b. Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet:
 - manglende betaling av felleskostnader
 - forsømt vedlikeholdsplikt,
 - ulovlig bruk av boligen
 - ulovlig overlating av bruken av boligen
 - brudd på vedtekter/husordensregler.

14-5 Bortfall av boretten ved fravikelse

Borettslaget kan kreve andelseier fraviker boligen etter reglene i tvangslovens kapittel 13. Dette forutsetter at:

- andelseierens eller brukerens oppførsel er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen,
- eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige andelseiere eller brukere.

14-6 Bortfall av boretten ved borettslagets konkurs

Dersom borettslaget går konkurs vil boretten normalt bli omgjort til en tidsbestemt leiekontrakt.

§ 15. Generalforsamlingen

15-1 Borettslagsloven

Det henvises til borettslagsloven § 7-1 t.o.m. 7-16.

15-1 Myndighet

- a. Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet
- b. Generalforsamlingen har instruksjonsmyndighet overfor styre og forretningsfører.

15-2 Møteplikt, møte- og talerett, stemmerett

- a. Det er møteplikt og talerett på generalforsamlingen for styreleder og forretningsfører.
- b. Det er møte- og talerett på generalforsamlingen for:
 - andelseier
 - andelseiers ektefelle, samboer og husstandsmedlemmer
 - andelseiers fullmektig
 - andelseiers rådgiver
 - styremedlemmer
 - leietager av hel bolig



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

- c. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen selv om denne eier flere andeler. Hver andelseier kan møte som eller ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
- d. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- e. Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med borettslaget for seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om bortfall av boretten etter pålegg om salg eller krav om fravikelse.

15-3 Tidspunkt for generalforsamling

- a. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- b. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller andelseiere som representerer minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

15-4 Varsel om generalforsamling

- a. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på møtet.

15-5 Innkalling til generalforsamling

- a. Styret skal skriftlig innkalle til generalforsamlingen med et varsel minst åtte og høyst tjue dager.
- b. Sammen med innkallingen skal det sendes ut:
 - årsregnskap
 - styrets årsberetning
 - revisjonsmelding
 - vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag for de neste 5 år.
 - valgkomiteens innstilling om styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
 - godtgjørelse til styret
 - eventuelt nyvalg av revisor
 - saker andelseier(e) ønsker behandlet og som er mottatt innen fristen gitt i punkt 15-4
- c. I tillegg skal innkallingen, om nødvendig, gjengi hovedinnholdet for forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, som
 - vedtektsendringer
 - utbygging og tiltak utover vanlig forvaltning
 - dersom slikt flertall for forslaget kreves etter borettslagsloven
- d. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, men minst tre dager. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt

15-6 Møteledelse og protokoll

- a. Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- b. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
- c. Protokollen signeres av møtelederen og minst en andelseier valgt blant de tilstedeværende
- d. Kopi av protokollen skal sendes alle andelseiere.



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

15-7 Vedtak på generalforsamlingen

- a. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.
- b. Foruten saker som nevnt i punkt 15-5b,, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- c. Alle beslutninger foretatt av generalforsamlingen fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer med unntak av:
 - endringer i borettslagets vedtekter
 - utbygging og tiltak utover vanlig forvaltning
 - der slikt flertall for forslaget kreves etter borettslagsloven som kan bare besluttes med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- d. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- e. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- f. Generalforsamlingen kan vedta å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for å behandle saker tatt opp utenom sakslisten og som det derfor ikke kunne gjøres vedtak om på den ordinære generalforsamlingen.

§ 16 Styret og dets vedtak

16-1 Borettslagsloven

Det henvises til Borettslagslovens § 8-1 t.o.m. 8-9

16-2 Styret

- a. Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.
- b. Bare myndige personer kan velges til styret.
- c. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- d. Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
- e. Styret fordeler arbeidsoppgavene blant styremedlemmene. Ved fordeling av arbeidsoppgaver i styret tas utgangspunkt i styremedlemmenes kompetanse og interesser.
- f. Fordelingen av arbeidsoppgaver i styret informeres andelseierne i rundskriv.

16-3 Representasjon og fullmakt

- a. Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- b. Det henvises for øvrig til Borettslagslovens §8-16

16-4 Styrets oppgaver

- a. Styrets primære arbeidsoppgaver er å ivareta andelseiernes interesser og å lede den daglige virksomheten i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen.
- b. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- c. Styret skal også:
 - sette opp budsjett
 - foreta budsjettkontroll og økonomistyring
 - fastsette felleskostnader
 - godkjenne nye andelseiere



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

- behandle søknader om bruksoverlating
- behandle søknader og klager fra andelseierne
- utarbeide årsmelding
- forberede generalforsamling
- vedlikeholde bygningsmassen og utarbeide langsiktige vedlikeholdsplaner
- håndheve vedtekter og ordensregler

16-5 Styremøter

- a. Styreleder innkaller til styremøter og skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
- b. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- c. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

16-6 Styrets vedtak

- a. Styret er etter borettslagloven § 8-15 (2) ikke pliktig til å etterkomme vedtak i generalforsamling dersom vedtaket strider mot lov eller borettslagets vedtekter.
- b. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
- c. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
- d. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- e. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie,
 - salg eller kjøp av fast eiendom,
 - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

16-7 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

- a. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- b. 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.
- c. Styret kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 9. mai 2017

§17 Vedlikehold og vedlikeholdsplaner

17-1 Vedlikeholdskrav

- a. Styret skal forvalte og drifte borettslagets bygninger og utearealer slik at disse holdes i god stand og utvikles slik de møter andelseiernes behov.
- b. Forvaltning og drift skal sørge for at det kontinuerlig foretas nødvendig og tilstrekkelig vedlikehold og fornyelse slik at forringelse av eiendommen unngås og at tekniske installasjoner holder tidsmessig standard.

17-2 Tilstandsvurdering

- a. En tilstandsvurdering skal ligge til grunn for vedlikeholdsplanene for bygninger og tekniske installasjoner.
- b. En tilstandsvurdering skal avdekke om det foreligger konstruksjonsfeil, bygningsmessige skader, stor slitasje eller mangelfullt vedlikehold.
- c. Tilstandsvurderingen skal gjøres av fagfolk i samarbeid med styret.
- d. En tilstandsvurdering bør gjennomføres hvert annet år eller før hver større revisjon av vedlikeholdsplanen.
- e. Det bør innhentes råd fra leverandører med serviceavtale (heis, brannvarsling, heis og el. anlegg) og leverandører med rammeavtale.
- f. Dersom regnskapet viser at det påløper store drifts- og vedlikeholdsutgifter for enkelte områder bør dette inngå i tilstandsvurderingen.
- g. Dersom en bygningsdel eller teknisk installasjon blir karakterisert som farlig for liv og helse eller miljøet skal det iverksettes strakstiltak.

17-3 Vedlikeholdsplan

- a. En vedlikeholdsplan skal utarbeides for bygninger, tekniske installasjoner og fellesområder og tas med på saklisten til generalforsamlingen.
- b. Vedlikeholdsplanen skal omfatte planlagt vedlikehold og reparasjoner i prioritert rekkefølge.
- c. Planen skal ajourføres hvert år slik at den dekker kommende 5 års periode, men for hvert budsjett år skal planen inneholde spesifiserte aktiviteter med beskrivelse og, så langt mulig, prisoverslag. For de etterfølgende 4 år kan aktivitetene være mer generelt beskrevet.
- d. Vedlikeholdsplanen skal dekke følgende områder:
 - bygninger, kontroll av tak
 - bygninger, fasader, balkonger, vinduer og utvendige dører:
 - garasjeanlegg
 - * brannvarslingssystem
 - heiser
 - elektrisk anlegg i fellesområder
 - overvanns og avløpsanlegg
 - utearealer
 - planlagt ettersyn, reparasjon eller utskifting i boligene
 - planlagte større innkjøp
- e. Dersom det oppdages en skade eller tilstand karakterisert som farlig for liv og helse eller som ikke er omfattet av vedlikeholdsplanen for inneværende år, skal det vurderes om utbedringen kan få konsekvenser for gjennomføringen av andre aktiviteter i vedlikeholdsplanen. Vurderingen skal ta hensyn til prioriteringen av aktivitetene, kostnader for aktivitetene og om aktiviteter må/bør gjennomføres i inneværende år eller om en eller flere aktiviteter kan utsettes til neste år.



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG VEDLEGG TIL VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 2017. Sist endret på generalforsamling 31. mai 2023

BESTEMMELSER FOR TILDELING OG BRUK AV GARASJE, PARKERINGSPLASSER OG LADING AV ELBIL

1. Garasjeplasser

- 1.1 Borettslaget eller andelseiere i borettslaget kan leie garasjeplass etter søknad til styret. Andelseiere i borettslaget tildeles garasjeplass etter ansiennitet i borettslaget. Ved lik ansiennitet mellom søkere avgjøres tildeling etter loddtrekning. Ansiennitet for leietakere regnes fra innflyttingsdato. Styret skal opprette og holde oppdaterte lister over søkere og leiere av garasjeplass.
- 1.2 Leiekontrakt skal inngås med borettslaget v/styret. Kontrakten har en oppsigelsestid på 1 måneder regnet fra den 1. i måneden. Oppsigelse skal være skriftlig og rettet til styret. Fellesutgiftene per måned for garasjeplass fastsettes av styret og skal minst dekke utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- 1.3 Dersom en garasjeplass blir stående ubrukt over lengre periode skal leietager underrette styret om dette. Ledige plasser skal styret forsøke å fremleie til eventuelle andelseiere i borettslaget på liste for leie av garasjeplass. Fremleiepris til andre andelseiere skal ikke overstige 150 % av den til enhver tid gjeldende fellesutgift. Dersom det ikke lykkes å leie ut internt kan plassen med styrets godkjenning leies ut eksternt, men kun for 6 måneders perioder med 1 måneds oppsigelse. Andelseier står ansvarlig for innbetaling av felleskostnader til borettslaget.
- 1.4 Dersom en garasjeplass er fremleid eksternt for en periode lenger enn 12 måneder kan styret, dersom andelseiere i borettslaget står på venteliste, si opp leiekontrakten skriftlig med 1 måneders varsel regnet fra den 1. i måneden.
- 1.5 Oppbevaring av brennbar gass, brannfarlige væsker og ting som ikke har sammenheng med drift av bil tillates ikke i garasjen. Et unntak kan gjøres for den garasjeplassen som er knyttet til driften av borettslaget hvor maksimalt 10 liter brannfarlig væske kan oppbevares i godkjente beholdere.

2. Utvendige parkeringsplasser

- 2.1 De utvendige parkeringsplassene kan disponeres fritt av andelseierne, gjester og andre besøkende.
- 2.2 Gjester og besøkende bør i størst mulig grad bruke parkeringsplassene på plassen mot Gamle Drammensvei
- 2.3 Andelseiere som disponerer bil, og har meldt et sterkt behov til styret for en fast plass, kan få tildelt en reservert og oppmerket parkeringsplass til disposisjon.
- 2.4 Parkeringsplassene langs garasjeveggen, mellom nedkjøringen til garasjen og utvendig bod, kan brukes til å etablere ladeplasser for elbil. De kan reserveres til dette bruket



3. Uttak for motorvarmere

- 3.1 Biler skal ikke være kontinuerlig tilkoplede motorvarmeuttakene. Motorvarmeuttakene eller uttak i fellesanlegget skal ikke benyttes til ladning av el. biler.

4. Lading av elbil

1. Generelt.
 - 1.1. Det er opprettet ledningsnett som gjør det mulig å lade elbil på alle parkeringsplassene i garasjen og på 5 plasser utenfor garasjen. (Mellom nedkjøringen til garasjen og utvendig bod)
 - 1.2. Alle elektriske installasjoner og montering/flytting av ladestasjoner skal organiseres av styret i borettslaget.
 - 1.3. All bruk av strøm og betaling av denne skal organiseres av styret i borettslaget.
 - 1.4. Anlegget har effektstyring. Det betyr at hvis strømforbruket overstiger den effekten som borettslagets elektriske anlegg er dimensjonert for, vil ladingen av elbilene bli redusert. (Alle elbilene som står til lading vil få lik reduksjon).
2. Tildeling av lade plass.
 - 2.1. Lade plass vil bli tildelt etter søknad til borettslaget.
 - 2.2. Bakplate og ladestasjon skal betales av den enkelte bruker.
 - 2.3. Har parkeringsplassen ingen bakplate og ladestasjon må bruker betale kostnadene for dette og kostnadene for elektriker.
 - 2.4. Har parkeringsplassen bakplate og ladestasjon betaler den nye brukeren den nedskrevne verdien av disse.
 - 2.5. Har parkeringsplassen bakplate betaler den nye brukeren for den nedskrevne verdien av bakplaten og prisen på eventuelt ny ladestasjon.
 - 2.6. Hvis noen sier opp en parkeringsplass med ladestasjon eller bakplate, vil borettslaget betale den nedskrevne verdien på ladestasjonen og bakplaten. (Hvis ikke noen vil overta disse).
3. Driften av ladeanlegget
 - 3.1. Betaling av strømforbruket organiseres gjennom den ordning som bestemmes av styret.
 - 3.2. Den nedskrevne verdien av bakplaten og ladestasjonen vil følge modellen nederst på arket (% av beløp på bakplate og ladekontakt).
 - 3.3. En lade plass som borettslaget har innløst, vil for ny bruker koste det beløpet som borettslaget har betalt.
 - 3.4. Hvis noen har lade plass ute på parkeringsplassen og flytter inn til lade plass i garasjen vil reglene for erstatning av gammel plass og etablering av ny plass gjelde.
 - 3.5. Den som har parkeringsplass med bakplate og ladestasjon som ikke er i bruk, må bytte plass hvis en annen med samme type parkeringsplass vil ha lade plass. Dette gjelder ikke hvis bakplate og ladestasjon er betalt av den som bruker parkeringsplassen.
 - 3.6. Ved brudd på reglene om elbil lading kan §14 i vedtektene til Ånnerud Gård Borettslag benyttes.



Nedskrivning av bakplate og ladestasjon: (tabellens angivelse gjelder fra dato til dato)

År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År10	År11	År12
100%	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0 %

ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG VEDLEGG TIL VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 25. august 2022

BESTEMMELSER FOR MONTERING AV VARMEPUMPE

1. Generelt.

- 1.1. Alle planer om varmepumpe skal godkjennes av styret i borettslaget
- 1.2. Varmepumpe må installeres på egen strømkurs.
- 1.3. Varmepumpe må ha frostsikker drenering for avløpsvann. Avløpsvannet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- 1.4. Varmepumpe må installeres av F gass sertifisert installatør.
- 1.5. En varmepumpe må være tilpasset norsk klima.
- 1.6. En varmepumpe bør ha en årlig serviceavtale av et godkjent firma.

2. Hvor kan varmepumpe installeres.

- 2.1. Varmepumpen skal monteres slik at den er minst mulig synlig.
- 2.2. Det beste er om varmepumpen installeres på betongvegg,
- 2.3. Den kan stå på bakken der leiligheten har vindusfri endevegg.
- 2.4. Den kan ikke monteres der det er til hinder for passasje til den enkelte leilighet





STEMMESEDDEL

FOR

✂-----

STEMMESEDDEL

MOT

✂-----

STEMMESEDDEL

✂-----

STEMMESEDDEL

✂-----

STEMMESEDDEL

✂-----





7805 Ånnerud Gård Borettslag

**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.