



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 118 201  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MØLLERSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 850 828	5 777 101
Annen driftsinntekt			22 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 850 828</b>	<b>5 800 053</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	262 430	262 430
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	2 535 388	2 758 138
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 797 818</b>	<b>3 020 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 053 010</b>	<b>2 779 485</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 998	6 090
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		609 109	282 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-590 111</b>	<b>-276 315</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 462 899</b>	<b>2 503 170</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 462 899</b>	<b>2 503 170</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	2 462 899	2 503 170
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 462 899</b>	<b>2 503 170</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 008 542	76 008 542
Sum varige driftsmidler		76 008 542	76 008 542
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 008 542	76 008 542
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		85 228	83 006
Andre fordringer		618 822	544 341
Sum fordringer		704 050	627 347
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 547 169	2 647 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 547 169	2 647 662
Sum omløpsmidler		3 251 219	3 275 009
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 259 761</b>	<b>79 283 551</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		36 003 538	33 540 639
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>36 003 538</b>	<b>33 540 639</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>36 010 238</b>	<b>33 547 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 640 276	19 146 654
Øvrig langsiktig gjeld		25 969 776	25 969 776
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 610 052</b>	<b>45 116 430</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		633 082	605 452
Annen kortsiktig gjeld		6 389	14 330
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>639 471</b>	<b>619 783</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 249 523</b>	<b>45 736 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 259 761</b>	<b>79 283 551</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 569880

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 118 201  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MØLLERSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 979 118 201  
MØLLERSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 850 828	5 777 101
Annen driftsinntekt			22 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 850 828</b>	<b>5 800 053</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	262 430	262 430
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 535 388	2 758 138
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 797 818</b>	<b>3 020 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 053 010</b>	<b>2 779 485</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 998	6 090
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		609 109	282 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-590 111</b>	<b>-276 315</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 462 899</b>	<b>2 503 170</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 462 899</b>	<b>2 503 170</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	2 462 899	2 503 170
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 462 899</b>	<b>2 503 170</b>



Organisasjonsnr: 979 118 201  
MØLLERSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 008 542	76 008 542
Sum varige driftsmidler		76 008 542	76 008 542

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		76 008 542	76 008 542
--------------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		85 228	83 006
Andre fordringer		618 822	544 341
Sum fordringer		704 050	627 347

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 547 169	2 647 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 547 169	2 647 662

<b>Sum omløpsmidler</b>		3 251 219	3 275 009
-------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		79 259 761	79 283 551
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	36 003 538	33 540 639
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>36 003 538</b>	<b>33 540 639</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>36 010 238</b>	<b>33 547 339</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 640 276	19 146 654
Øvrig langsiktig gjeld	25 969 776	25 969 776
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 610 052</b>	<b>45 116 430</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	633 082	605 452
Annen kortsiktig gjeld	6 389	14 330
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>639 471</b>	<b>619 783</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 249 523</b>	<b>45 736 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>79 259 761</b>	<b>79 283 551</b>



Organisasjonsnr: 979 118 201  
MØLLERSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		32430.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		230000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



262430.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## **Innkalling til ordinær generalforsamling 22.04.2024 for Møllerstua Borettslag.**

Møtested: Raumnes & Årnes klubbhus

Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

### **Saksliste**

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsmelding

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Personvalg

Sak 5: Styrehonorar

Sak 6: Innkomne saker



## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1

"Styreleder Trude Bue velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsmelding

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 5 850 828 (mot budsjett 5 800 053)

Utgifter: 2 797 818 (mot budsjett 3 020 568)

Årsresultat (etter finansposter): 2 462 899 (mot budsjett 2 503 170)

Resultatet ble noe lavere enn budsjettert. Dette skyldes primært spesifikke økte driftskostnader:

- \* Omfattende ikke budsjettert vedlikehold på heis.
- \* Bytte til led lys i garasjen
- \* Utbedring av takstiger på en del hus
- \* Økte kabelTV og telefoni utgifter

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

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

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Kandidater til **Valg av deligater til BORIs generalforsamling**:

Kandidater til **Valg av valgkomite (1 år)**:

## Sak 5: Styrehonorar

### Styrehonorar

Styrehonorar for periode 2023-2024 settes til kr. 230 000,-

## Sak 6: Inkomne saker

Ingen inkomne saker til møtet.



## Møllerstua Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Trude Elisabeth Bue	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder	:	Sven-Erik Dølvik	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Hege Torbergsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Kjell Holmen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Dag Thorvik	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

:	Thor Arne Brauter	(valgt for 1 år i 2023)
:	Thomas Kjone Amundsen	(valgt for 1 år i 2023)
:	Randi Slemdal	(valgt for 1 år i 2023)
:	Øystein Smidt	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

:	Bjørn Thomas Hagen
:	Anne Berit Rønningen
:	Kirsti Fyhri Gustavsen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

:	Trude Elisabeth Bue	delegat
:	Hege Torbergsen	delegat
:	Sven-Erik Dølvik	varadelegat
:	Dag Thorvik	varadelegat

### SELSKAPSINFORMASJON

Møllerstua Borettslag ble stiftet 10.06.1997 og har organisasjonsnummer 979 118 201

Borettslaget består av 33 leiligheter og 34 eneboliger, fordelt på 38 bygninger med adressene Møllerstua 1-36, og Møllertorget 2-21.

Møllerstua Borettslag er også en del av Eierseksjonssameiet Møllerstua blokk 1, org.nr. 826 726 032, og har to andelsleiligheter og et møterom der i seksjon 2.

Eiendommen har gnr./ bnr. 169/221, og gnr./ bnr. 169/222 i Nes kommune (3034).

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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



## STYRETS ARBEID

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

- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll, utarbeidelse og oppfølging av handlingsplan for HMS
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Søknader og henvendelser fra andelseiere
- Henvendelser fra leverandører, entreprenører og eiendomsmeglere
- Kontakt med forretningsfører

Av andre større saker som er gjennomført, kan nevnes:

- Ny serviceavtale for heis
- Utført et større vedlikehold på heis og i heissjakt
- Gjennomgang og oppdatering av vedlikeholdsplanen
- Byttet alle nødlis og lamper i fellesgarasje til LED
- Tilstandsvurdering av lekeplass

Av velferdstiltak og informasjon kan nevnes:

- Beboermøte ble avholdt i etterkant av generalforsamlingen
- Nyhetsbrev i juni, oktober og desember, samt utsendelse av informasjon på e-post og SMS ved behov
- Dugnad vår og høst ble gjennomført med godt oppmøte, god arbeidsinnsats og servering
- Julelystenning med gløgg og pepperkaker hadde godt oppmøte, og julenissen kom med godtepose til barna

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

Godkjent av styret den 19.03.2024.



## INFORMASJON OM DRIFT OG ANSVARSFORHOLD I MØLLERSTUA BORETTSLAG

Styret har her sammenstilt informasjon gitt gjennom årene, og supplert med informasjon på bakgrunn av spørsmål og situasjoner som har kommet opp de siste år. Hensikten er å gi riktig og tilstrekkelig informasjon til alle andelseiere, samt bidra til en forventningsavklaring rundt ansvarsforholdet mellom andelseier og borettslaget. Informasjonen er ikke ment å være uttømmende.

### VEDTEKTER/ REGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler (husordensregler) for borettslaget som beboere plikter å gjøre seg kjent med.

### BORETTSLAGETS STYRE

Borettslagets styremedlemmer bor på Møllerstua, og henvendelser rettes helst på e-post til [mollerstua@borimail.no](mailto:mollerstua@borimail.no), evt. legges i styrets postkasse på Torget. Informasjon fra styret sendes elektronisk til beboernes registrerte e-post adresser, og hastemeldinger vil sendes ut som SMS til registrerte telefonnumre.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/ brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en digital HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon, og går to dokumenterte vernerunder i bygningenes fellesarealer og på eiendommen hvert år, vår og høst.

### RADONMÅLING

Det er utført radonmåling i borettslaget vinteren 2022-23, og styret kan kontaktes for resultater ved salg av boligen.

### BRUKSOVERLATING/ UTLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

### FORKJØPSRETT

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



## **FORSIKRING**

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Protector Forsikring ASA, polise nr. 2724909. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak. Forsikringen dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Egenandel er for tiden kr 10.000, -. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring. Kontakt styret som melder sak til forsikringsselskapet og rekvirerer takstmann, evt. gir tillatelse til at andelseier melder saken selv.

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på nettet:  
<https://www.bori.no/styre/forsikring/>  
Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

Egenandelen belastes utfra ansvarsforholdet mellom andelseier og borettslaget.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjeneste. Avlesing av vannmålere og skifte av lyspærer i garasjekjelleren og fellesarealer, følges opp av styret.

## **RENHOLD**

Trappvask i blokkene utføres for tiden av beboere på frivillig basis.

## **GRØNTAREALER**

Klipping av hekker på torget og på fellesarealene ved blokkene og langs internveiene utføres som dugnadsarbeid. Det går tre robotgressklippere på de store plenene, og styret sørger for tilsyn, service og knivbytte.

## **BRØYTING, STRØING, VÅRFEIING**

Innleid entreprenør utfører disse tjenestene for borettslaget i dag. For eneboligene må andelseier selv måke der ikke brøytebil kommer til - utenfor egen inngang, carport/ garasje. Snøen må ikke legges der den er til hinder for naboer eller generell trafikk.

## **DUGNAD**

Det organiseres to faste dugnader i året, på våren og på høsten. Mye dugnadsarbeid skjer også gjennom året, ved at beboere utfører oppgaver på eget initiativ, eller ved at styret oppfordrer til innsats ved spesielle behov.

## **KOMPOSTHAUG**

Borettslaget har en komposthaug i nedre hjørne av det store grøntarealet. Her kan man kaste hageavfall som blir til kompost. Større kvist må sorteres ut for bortkjøring i forbindelse med dugnad. Det er ikke anledning til å kaste trevirke og juletrær i komposthaugen.

## **KAMERAOVERVÅKNING**

Borettslaget har kameraovervåking i fellesgarasje. All kameraovervåking er skiltet.

## **PARKERING**

Borettslagets leiligheter har parkeringsplasser i garasjekjeller. Eneboligene har parkering i egen carport/ garasje, og der det er mulighet for det kan det parkeres mellom husene.



Parkering i gatene, utenfor eneboligene eller på snuplass, er ikke tillatt da det til enhver tid skal være mulig for utrykningskjøretøy, brøytebil og renovasjonskjøretøy å komme frem. Borettslaget har to oppmerkede områder for gjesteparkering.

## LADING AV ELBIL

Det er lagt opp infrastruktur for lading av elbil med dynamisk laststyring i fellesgarasje. Ladeboks bekostes av andelseier, og kan bestilles ved henvendelse til Elektriker Bekkevold AS, telefon 63 90 62 90. Fakturatjenesten er Movel.no, og abonnenter betaler månedsavgift for fakturering av strømforbruk uten påslag. Eventuell strømstøtte trekkes automatisk og uavkortet og fra fakturaen.

For eneboligene kan egen ladeboks for elbil kan monteres av godkjent installatør ved å søke styret. Det er forbud i borettslaget mot å lade i ordinær stikkontakt (Schuko).

## FELLESGARASJE

Ved evt. strømstans kan garasjeporten åpnes manuelt. Styret kan kontaktes ved ønske om opplæring. Det ble sist invitert til opplæring i dette høsten 2023.

Innerst i garasjen under blokk 2 er det montert fellesstøvsuger for bilrengjøring.

Styret kan kontaktes ved behov for ny portåpner. Portåpner bekostes av andelseier.

Permanent bytte av garasjeplass/ bod må godkjennes av styret.

## KJELLERBODER

Boder i fellesgarasje er beregnet som sportsbod. Det kan forekomme fukt og rim på vegg og gulv. Det må alltid lagres slik at det blir luft mot vegg, og unngå oppbevaring av gjenstander som ikke tåler fukt. Det er viktig at matavfall, herunder matemballasje, pant, frø og annet som kan fortæres av mus og rotter, ikke lagres i boden.

## NØKLER

Redskapsbod på øvre parkeringsområde har kodelås, og koden fås ved henvendelse til styret. Oppfiling av nøkler til boligen betales av andelseier. Kode til kodelås ved ytterdørene i 1. etasje i trappehuset, kan fås ved henvendelse til styret. Eventuelt behov for å endre kode på kodelås meldes styret. Nøkkel til garasjekjelleren er å finne i en nøkkelboks ved døra til trappegangen på blokk 3, og koden til nøkkelboksen fås ved henvendelse til styret.

## BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange – i hver etasje. Dersom utstyret er defekt eller utgått på dato, må andelseier bytte det. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Det er krav til at pulverapparater skal kontrolleres av fagpersoner hvert 5. år, ha service hvert 10. år, og at anbefalingen er å ha ett slukkemiddel i hver etasje. Det anbefales også å ha et brannteppe tilgjengelig, da det er enkelt å bruke uten å gjøre noen skade ved mindre branttilløp, i motsetning til et pulverapparat.

## BRANNTILSYN

ØR-Brann hadde tilsyn i borettslaget i november 2022, og sjekket at ildsteder og piper er i forskriftsmessig stand, og det ble gitt veiledning til beboerne om riktig fyring og informasjon om slukkemidler, varslingsutstyr og rømningsveier.



## FEIING AV PIPE

Feiing er en behovsprøvd ordning, og feiefrekvensen vurderes av feier og ikke eier. Kriteriene er type bebyggelse, skorsteinstype, sotmengde, type oppvarming, tidligere registreringer og faglig skjønn. Beboere i enebolig må selv tilrettelegge for feier med stige.

Det ble sist feiet i borettslaget høsten 2022.

## ILDSTED OG VEDFYRING

Etablering av ildsted må søkes styret. Det er styret som skal melde inn ildstedet til ØR-Brann v/ feiervesenet. Montering skal følge gjeldende brannforskrift, og det må brukes godkjente firmaer til installasjonen. For leilighetene er det viktig at man gjør seg kjent med hvilket pipeløp som tilhører sin leilighet før installasjon av nytt ildsted.

Bruk av peisovn eller åpent ildsted kan være problematisk på grunn av undertrykket i boligen, slik at røyk og sot fra peisen suges inn i oppholdsrommet. Det er derfor veldig viktig å sørge for rikelig med frisklufttilførsel, slik at undertrykk unngås. I selve opptenningsfasen anbefales det å åpne et vindu. Etter at peisbålet er slukket helt, anbefales det å stenge spjeld for å unngå sotlukt.

## KABEL-TV / BREDBÅND

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

Kabel-tv-dekoder, router og modem tilhører borettslagets abonnement og skal stå igjen i boligen ved flytting. Alle kabel-tv-dekodere ble byttet ut våren 2021, og nye wifi-routere leveres våren 2024.

## *Får du dekket kostnader til internett av arbeidsgiver?*

Kostnaden for internett er ikke spesifisert i felleskostnadene, men det er noe andelseier selv kan innhente ved å ta kontakt med Telenor kollektivavtale på telefon 815 55 520, evt. pr. e-post [81555520@telenor.no](mailto:81555520@telenor.no)

## ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten utarbeides av andelseier på [www.energi.merking.no](http://www.energi.merking.no)

## FARGEKODER

Det er bestemte farger som gjelder i borettslaget, og dette er gjeldende fargekoder:

Rød panel	NCS 4050-Y80R
Brun panel	NCS 7020-Y90R
Hvit omramming	Lillesandshvit
Vinduer/ terrassedør	NCS 0502-Y
Hagegjerder	Setergul
Benk og bord ved møterom	1124 Skagengul
Ytterdør/ garasjeport	NCS 6030-R90B (korrigeret 15.06.1999 fra NCS 4926-B02G)

*Det er åpnet opp for hvite porter i tillegg til de opprinnelige blå og hvit skråstripe er ikke lenger påkrevd.*

## SØPPELHÅNTERING

Du skal bruke den søppelboden der din postkasse henger.

I søppelbodene er det papir- og restavfallsbeholdere, samt sekker til innsamling av plast og



matavfallsposer. Avfallsbeholderne er kun til husholdningsavfall, og det må ikke gjensettes glass, batterier, møbler, materialer eller annet i søppelbodene. Det er viktig å klemme pappemballasjen flat for at den skal ta minst mulig plass.

## **HEIS**

Borettslaget har serviceavtale med Viken Heis AS.

## **GENERELT OM SØKNADSPLIKT**

Enhver endring i form av bygg/ påbygg på borettslagets eiendom skal søkes styret. Det samme gjelder for andre vesentlige endringer av uteareal, som f.eks. utvidelse av platting/ terrasse og oppsetting av hagegjerde, frittstående flaggstenger eller lignende, samt alt utstyr for montering på fasader, herunder levegger, markiser, antenner, varmepumper og belysning. Før igangsetting av godkjent tiltak må tilstøtende nabo(er) underrettes.

## **UTBYGGINGSMULIGHETER**

All utbygging skal søkes styret. Tegninger på stuetilbygg og vindfang fås ved å kontakte styret. Det er andelseiers ansvar å sende byggesøknad til kommunen, bruke fagfolk, og anmode om ferdigattest.

## **UTSTYR TIL UTLÅN**

I boden på øvre parkeringsplass står bl.a. følgende utstyr:

Trillebår, takrennerenser, stikkspader, rett spade, løvriver, krafse, kultivator, grensaks, hekksaks (strøm), hekksaks (batteri), kantklipper (bensin), jernriver.

Borettslaget har en gressklipper primært til bruk på borettslagets fellesområder.

## **UTELYS**

Beboere kan bytte egne utelamper til led-lampe av type SG SOLO LED.

## **VEDLIKEHOLD AV EGEN HAGEFLEKK**

Hagene er en del av borettslagets fellesareal, men som andelseier av enebolig eller leilighet i underetasje med hage, har du privat bruksrett til hagen. At hagene holdes ryddige og pene er viktig for trivselen til alle i borettslaget, og derfor følger det noen plikter med bruksretten. Hagene er til rekreasjon for andelseieren og til visuell glede for naboene. Hagen skal ha gressplen som hovedinntrykk, og gressplenen skal klippes regelmessig.

## **SENTRALSTØVSUGER**

Eneboligene ble levert med individuell sugeenhet fra plassert i bod. Vedlikehold og utskifting bekostes av andelseier.

Leilighetene i blokk 2, 3 og 4 har støvsuger med felles motor i garasjekjelleren. Dette merkes ved at det er sug i rørene hvis en annen beboer allerede er i gang med støvsuging når din støvsuger tilkobles. Styret følger opp tømning av beholder og vedlikehold av støvsugeren.

Leilighetene i blokk 1 har individuell støvsuger. Styret har fortiden en avtale om at daglig leder av pensjonatet sørger for tømning av disse.

## **VENTILASJON OG KJØKKENVIFTER**

Alle boliger har mekanisk undertrykksventilasjon/ avtrekksanlegg som trekker luften ut av boligen, og spalteventil i overkant vinduskarm samt en større ventil i stuen som sørger for frisk luft inn.



Eneboligene har viftemotor plassert på loft, Leilighetene har viftemotor plassert i ventilasjonshette over komfyr.

Avtrekk fra bad og kjøkken skjer via kjøkkenviften i både leiligheter og eneboliger. For at viften skal gi ønsket effekt må den rengjøres regelmessig. Ved oppussing av kjøkken, må ventilasjonsvifte byttes til tilsvarende funksjon for å opprettholde avtrekk fra bad, og boligens øvrige innelima. *Det må altså ikke byttes til en ordinær ventilasjonsvifte med kullfilter.*

Det er viktig at ventilatoren ikke slås av, og at luftespalter og ventiler ikke stenges, også om vinteren. Dette er for å sørge for et godt innelima, og forebygge radonkonsentrasjon.

Under dusjing, klestørk og andre aktiviteter som skaper mye vanndamp, bør viftehastigheten økes. Dersom utluftingen blir for dårlig, resulterer det i fukt og evt. rim på innsiden av vinduer som kan videreutvikle seg til råte.

Borettslaget besørger rens av ventilasjonsanlegget, og andelseier plikter da å stille andelen til disposisjon for planlagt vedlikehold.

Siste ventilasjonsrens var i 2020 for eneboligene og 2022 for leilighetene.

## **VANNTILFØRSEL**

Det er lagt opp rør-i-rør system i alle eneboliger og leiligheter. Vannfordelingsskap i eneboligene sitter plassert på vegg i tilknytning til bad/ vaskerom i første etasje. Vannfordelingsskap må vedlikeholdes og evt. byttes av andelseier.

Stoppekran er plassert med tilkomst fra vannfordelingsskap i eneboligene, og i kjøkkenbenk i leilighetene. Andelseiere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekrana er, og jevnlig bevege den slik at den ikke «setter seg». Bytte av stoppekran bekostes av andelseier.

## **VARMTVANNBEREDER**

Hver bolig har separat varmtvannsbereder. Eneboligene har varmtvannsbereder plassert på bad i 2. etasje, mens leilighetene har varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder må kontrolleres jevnlig. Bereder må sjekkes for synlige skader, og spesielt for lekkasje rundt blandeventilen da dette har vist seg å være en svakhet på eldre varmtvannsberedere. Strømstøpselet må også kontrolleres, og det anbefales å bytte støpselet dersom det er varmt å ta på. I leilighetene må det jevnlig testes at waterguard rundt varmtvannsbereder fungerer, og at den ikke er en falsk trygghet. Bytte av varmtvannsbereder og waterguard bekostes av andelseier.

Ved vannskade på grunn av svakhet på varmtvannsbereder gjør forsikringsselskapet aldersfradrag på berederen, og egenandelen må betales av andelseier. Det oppfordres derfor til å bytte benkebereder i leilighetene tidligere en forventet levetid nås for varmtvannsberedere, da erfaringen i borettslaget tilsier at benkeberedere får svakheter tidligere enn forventet, og gjør en større skade siden de ikke er plassert på våtrom.

## **UTVENDIG KRAN**

Utvendige kraner på blokkene er ikke frostsikre. Disse stenges og åpnes for sesongen av styret.

Utvendige kraner for eneboligene er frostsikre, og må ikke stenges for vinteren. Dersom hageslanger o.l. ikke frakobles før det blir frost, kan dette medføre at kranen sprenge. Dette er den enkelte andelseiers ansvar.



## AVLØP

Avløp fra bad og vaskerom må kontrolleres jevnlig og rengjøres for lo, hår, såperester o.l. for å hindre gjentetting. Overløp kan gi følgeskader i leiligheter og eneboliger. Det gjøres oppmerksom på at forsikringen ikke dekker utett bad, kun følgeskader. Egenandelen må betales av andelseier som har vedlikeholdsansvaret.

## ANSVARFORHOLD VINDUER OG DØRER

Vedlikeholdsplikten hviler på andelseierne, mens borettslaget skal stå for utskifting. Reparasjon er vedlikehold. Det vil si at punkterte eller knuste ruter må utbedres/ erstattes av den enkelte andelseier. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Borettslaget står for utskifting av dør og vindu inkludert karm, iht. vedlikeholdsplanen.

Dersom andelseier selv ønsker å skifte ut sitt vindu, må dette søkes styret.

## TAKRENNER OG NEDLØP FOR ENEBOLIGENE

Takrenner og nedløp for eneboligene må sjekkes jevnlig og rengjøres ved behov for å unngå skader ved frost. For eneboligene er dette er andelseiers vedlikeholdsansvar.

## LOFT

Alle eneboliger og leiligheter med loft må med jevne mellomrom sjekke sitt loft for fuktskader, og se spesielt etter lekkasje rundt pipe og ventilasjonsrør.

## EIENDOMSMEGLERE

Ved salg av boliger bes eiendomsmeglere ta kontakt med BORI BBL for bestilling av megleropplysninger og Nes kommune for meglerpakke.

Borettslagets styre kan kontaktes på [mollerstua@borimail.no](mailto:mollerstua@borimail.no)

## VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Etablert infrastruktur for elbil ladere i fellesgarasje	2023
Montert manglende stigetrinn på 15 stk. A-hus	2023
Rengjort og malt heissjakten	2023
Byttet bærewire på heis	2023
Service på heis utført iht. serviceavtale	2023
Byttet nødlys i fellesgarasje	2023
Byttet all belysning i fellesgarasje til LED lamper	2023
Lagt støtmatter på lekeplassen	2023
Radonmåling	2023
Klipp av busker og trær, vår og høst, iht. beskjæringsplan	2023
Malt gulv og dører i garasjeganger	2023
Tilstandsvurdering av lekeplass	2023
Ny trapp i terreng mot Gjerderudvegen	2023
Tilstandsvurdering av lekeplassen	2023
Hevet to overvannskummer	2023
Malt søppelskurene på torget	2023
Type vedlikehold	Årstall
Byttet alt gatelys på hus og stolper til LED lamper	2022
Byttet alle lamper i trappeoppgangene til LED lamper	2022
Byttet to ytterdører iht. tilstandsrapport	2022



Ny heisalarm, fra fastlinje til GSM	2022
Ventilasjonsrens utført i alle leiligheter	2022
Helbeslag på blokkenes dobbelpiper	2022
Utarbeidelse av tilstandsrapport på takvinduer	2022
Tilstandsvurdering av ytterpanel	2022
Service på heis utført iht. serviceavtale	2022
Klipp av busker og trær, vår og høst, iht. beskjeringsplan	2022
Innkjøp av tre robotgressklippere for de store plenene	2022
Brannslukkingsapparater er hengt opp i trappeoppgangene og på møterommet	2022
Byttet fjærer på garasjeport	2022
<b>Type vedlikehold</b>	<b>Årstall</b>
Byttet syv ytterdører iht. tilstandsrapport	2021
Ettersyn av tak og piper utført på blokkene	2021
Service på heis utført iht. serviceavtale	2021
Service på garasjeport utført iht. serviceavtale	2021
Hevet en overvannskum på torget	2021
Grundig rengjøring av gulv, vegg og tak i garasjeanlegget, samt rens av kabelgater og rør i taket	2021
Klipp av busker og trær, vår og høst, iht. beskjeringsplan	2021
Satt opp utelys på boden på øvre parkering	2021
<b>Type vedlikehold</b>	<b>Årstall</b>
Rens av ventilasjonsanlegg er utført i 30 av 34 hus	2020
Renset takrenner på blokk 3 på siden mot Svarverudvegen	2020
Justert syv ytterdører	2020
Fylt kaldasfalt i hjulspor ved den lille portalen	2020
Vasket og malt søppelboden ved Møllerstua 6	2020
Vasket og malt redskapsboden på øvre p-plass	2020
Montert opp varmeovn i trappeoppgangen 2. etasje i blokk 3	2020
Skiftet to varmeovner på møterommet	2020
Byttet tre svalgangsllys til LED	2020
Skiftet ytterdør til møterommet	2020
Skiftet ut ødelagte fliser i trappeoppgang ved heis	2020
Skiftet ut omrammingsbord rundt vindu i gavelvegg blokk 2	2020
Montert netting i piper på blokk 4	2020
Byttet tak på lekehuset	2020
Vask av gulv i garasjekjeller	2020
<b>Type vedlikehold</b>	<b>Årstall</b>
Skiftet ti ytterdører og justert fire	2019
Ryddet i komposthaugen og kjørt bort stor kvist og trevirke	2019
Montert låser i svalgangsdørene i blokk 3	2019
Asfaltert innkjøringen til Møllerstua fra Gjerderudvegen	2019
Skiftet to av varmeovnene i heissjakten	2019
Montert sensorlyskaster i svalgangstrappen i blokk 2	2019
Frest opp stubber etter tujaer hogget i 2018, og klargjort for beplantning	2019



Grundig rengjøring av gulv, vegg og tak i garasjeanlegget, samt rens av kabelgater og rør i taket	2019
<b>Type vedlikehold</b>	<b>Årstall</b>
Utarbeidelse av tilstandsrapport på samtlige ytterdører hvorav justering av fire dører er utført og planlagt skifte av ti dører	2018
Drenering av hager fra Møllerstua 20-26	2018
Skilting av, og stengsel i portalen mot Hagaskogvegen	2018
Hogget tujaer inne på feltet som var for store	2018
Montert kodelås på inngangsdør i trappehuset	2018
<b>Type vedlikehold</b>	<b>Årstall</b>
Renset takrenner og nedløp på blokkene	2017
Mose på tak fjernet på blokkene på Møllertorget	2017
Belegget på torget er lagt om på dugnad	2017
Gangbru mellom blokkene er reparert og forsterket	2017
<b>Type vedlikehold</b>	<b>Årstall</b>
Maling av hus: 6 av 34 hus er malt siste år. Alle hus er malt i periode 2015-2016	2016
Maling av blokker: 25 av 33 leiligheter er malt siste år. Alle malt i perioden 2015-2016	2016
<b>Type vedlikehold</b>	<b>Årstall</b>
Maling av hus, 28 av 34 er malt	2015
Maling av en blokk, 8 av 33 leiligheter	2015
Ny sentralstøvsuger til blokker og garasjeanlegg	2015
<b>Type vedlikehold</b>	<b>Årstall</b>
Oppstart vask og maling av boligmassen	2014
Dreneringsgrøft ved Møllerstua 1-7	2014
Utskifting av tak på lekehuset og sikring av lekeapparater	2014
<b>Type vedlikehold</b>	<b>Årstall</b>
Alle avløpskummer rensset	2013
Vannbordbeslag er lagt på hele boligmassen	2013
Utført vindusmalerarbeid på hus og leiligheter	2013
Oppført rekkverk på Møllertorget	2013
Renset avtrekkssystemet på hele bygningsmassen	2013
<b>Type vedlikehold</b>	<b>Årstall</b>
Utført vindusmalerarbeid på hus og leiligheter	2012
Renset nedløp og takrenner på hele boligmassen	2012
Kontrollert og tettet pipebeslag på hele boligmassen	2012
Alle tak er kontrollert. Lekkasje og konstruksjonsfeil reparert	2012
Gravd opp og asfaltert deler av borettslagets veier/ fellesareal	2012
Reparert vannskade i oppgangen ved klokketårnet	2012



**Møllerstua Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

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



Møllerstua Borettslag org.nr. 979118201



## Resultatregnskap 2023

Møllerstua Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	5 850 828	5 777 101	5 839 608	6 131 588
Annen driftsinntekt		0	22 952	11 400	12 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 850 828</b>	<b>5 800 053</b>	<b>5 851 008</b>	<b>6 144 188</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	262 430	262 430	262 430	263 000
Konsulenttjenester	3	171 489	185 266	179 315	155 000
Kontingenter	4	31 785	27 339	30 600	32 000
Rep og vedlikehold	5	297 108	666 139	185 000	87 000
Forsikringer		219 174	210 094	224 340	245 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 103 986	1 007 870	1 070 000	1 214 000
Energi og fyring	7	83 731	133 469	145 000	70 000
Kabel-TV og telefoni		424 549	381 582	400 000	456 000
Driftskostnader	8	89 098	118 783	158 000	98 000
Leiekostnader		1 700	0	0	0
Andre driftskostnader	9	40 337	27 264	24 700	34 749
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		72 431	333	3 000	62 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 797 818</b>	<b>3 020 568</b>	<b>2 682 385</b>	<b>2 717 748</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>3 053 010</b>	<b>2 779 485</b>	<b>3 168 623</b>	<b>3 426 440</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		18 998	6 090	0	0
Finanskostnad		609 109	282 405	402 700	752 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-590 111</b>	<b>-276 315</b>	<b>-402 700</b>	<b>-752 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 462 899</b>	<b>2 503 170</b>	<b>2 765 923</b>	<b>2 674 440</b>
Overført til annen egenkapital	12	2 462 899	2 503 170	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 462 899</b>	<b>2 503 170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Møllerstua Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Møllerstua Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 16	70 815 099	70 815 099
Tomt	10, 16	5 193 443	5 193 443
Sum varige driftsmidler		76 008 542	76 008 542
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		618 822	544 341
Kundefordringer		85 228	83 006
Sum fordringer		704 050	627 347
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 547 169	2 647 662
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 251 219</b>	<b>3 275 009</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 259 761</b>	<b>79 283 551</b>

Balanserapport 2023 for Møllerstua Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Møllerstua Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	6 700	6 700
Annen egenkapital	12	36 003 538	33 540 639
<b>Sum egenkapital</b>		<b>36 010 238</b>	<b>33 547 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	16 640 276	19 146 654
Borettsinnskudd	15, 16	25 969 776	25 969 776
Sum langsiktig gjeld		42 610 052	45 116 430
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		633 082	605 452
Annen kortsiktig gjeld	17	6 389	14 330
Sum kortsiktig gjeld		639 471	619 783
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 249 523</b>	<b>45 736 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 259 761</b>	<b>79 283 551</b>

Møllerstua Borettslag

Trude Elisabeth Bue  
Styrets leder

Kjell Holmen  
Styremedlem

Hege Torbergesen  
Styremedlem

Sven Erik Dølvik  
Styremedlem

Dag Thorvik  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Møllerstua Borettslag



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	2 847 948	2 552 070	2 847 858	2 864 588
3602 Ekstraordinære felleskostnader	10 920	0	0	0
3603 Stipulerte renter	402 660	210 529	402 700	752 000
3604 Stipulerte avdrag	2 589 300	3 014 502	2 589 050	2 515 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>5 850 828</b>	<b>5 777 101</b>	<b>5 839 608</b>	<b>6 131 588</b>

Ekstraordinære felleskostnader gjelder Møllerstua Utvikling AS, da de er med på å dekke kostnader som snømåking, strøing, feiing og strøm til gatelys til Møllerstua Borettslag.

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	230 000	230 000	230 000	230 000
Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430	32 430	33 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>262 430</b>	<b>262 430</b>	<b>262 430</b>	<b>263 000</b>



Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har fått dekket utgifter for styremiddag 14. desember på kr 5 261.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### **Note 3 Konsulenttjenester**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Revisjon	5 313	5 313	5 600	6 000
Forretningsførerhonorar	142 519	142 256	148 715	149 000
Juridisk bistand	19 532	32 813	25 000	0
Vakthold/securitas	0	4 884	0	0
Annen fremmed tjeneste	4 125	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>171 489</b>	<b>185 266</b>	<b>179 315</b>	<b>155 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.  
Annen fremmed tjeneste gjelder inspeksjon utført av Radonmannen AS i andre kvartal.

### **Note 4 Kontingenter**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kontingent NBBL	31 785	27 339	30 600	32 000
<b>Sum kontingenter</b>	<b>31 785</b>	<b>27 339</b>	<b>30 600</b>	<b>32 000</b>



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	51 244	9 722	5 000	20 000
Vedlikehold elektro	74 548	7 000	0	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	33 992	1 508	25 000	20 000
Vedlikehold heis	129 620	54 121	20 000	13 000
Vedlikehold garasjer	0	39 574	10 000	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	20 000	0
Vedlikehold eiendom	0	0	5 000	0
Vedlikehold ventilasjon	3 266	54 688	0	0
Vedlikehold brannsikring	0	11 399	0	0
Dugnadskostnader	4 439	2 565	0	4 000
Egenandel forsikringskader	0	10 000	0	10 000
Større	0	475 563	100 000	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>297 108</b>	<b>666 139</b>	<b>185 000</b>	<b>87 000</b>

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	832 183	1 007 870	810 000	912 000
Eiendomsskatt	271 803	0	260 000	302 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>1 103 986</b>	<b>1 007 870</b>	<b>1 070 000</b>	<b>1 214 000</b>

## Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	55 043	133 469	145 000	70 000
Strøm til elbil ladeanlegg	28 688	0	0	0
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>83 731</b>	<b>133 469</b>	<b>145 000</b>	<b>70 000</b>



## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	0	-3 000	15 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	89 098	75 656	80 000	98 000
Gressklipping	0	46 127	63 000	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>89 098</b>	<b>118 783</b>	<b>158 000</b>	<b>98 000</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	0	5 000
Driftskostnader ladeanlegg	7 558	0	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	119	500	0
Renholdsartikler	568	0	0	4 000
Driftskostnader	0	1 112	0	0
Verktøy og redskaper	2 165	10 977	5 000	5 000
Inventar	500	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	4 655	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	89	0	0	0
Annet driftsmateriale	747	0	0	0
Lisenser/software	913	0	0	999
Aviser, tidsskrifter, bøker	0	913	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	247	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	5 261	1 310	2 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	6 286	7 224	12 000	8 000
Velferdskostnader	6 561	1 181	2 000	4 000
Gave, ikke	1 789	889	0	0
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 540	3 200	2 750
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>40 337</b>	<b>27 264</b>	<b>24 700</b>	<b>34 749</b>



## Note 10 Anleggsmidler

	<b>Plentraktor</b>	<b>Tomt</b>	<b>Bygninger</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	25 000	5 193 443	70 815 099
Anskaffelseskost pr.31.12	25 000	5 193 443	70 815 099
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 000	0	0
Bokført verdi pr.31.12	0	5 193 443	70 815 099
Anskaffelsesår	2001	1997	1998

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

## Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 6 700 fordelt på 67 à kr. 100.

## Note 12 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	33 540 639	31 037 469
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 462 899	2 503 170
Sum opptjent egenkapital 31.12	36 003 538	33 540 639

## Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Pantelån	3 618 133	4 152 638
Pantelån 2	5 761 386	6 698 058
Pantelån 3	5 395 921	6 369 384
Pantelån 4	1 864 836	1 926 574
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>16 640 276</b>	<b>19 146 654</b>



## Note 14 Pantelån

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 2,19%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2022	2 000 000	
Nedbetalt tidligere	73 426	
Nedbetalt i år	61 738	
Lånesaldo 31.12		1 864 836
Beregnet innfrielsesdato: 05.02.2043		

### **Husbanden**

Renter 31.12.23: 3,70%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 1999	19 435 000	
Nedbetalt tidligere	13 065 616	
Nedbetalt i år	973 463	
Lånesaldo 31.12		5 395 921
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2029		

### **Husbanden**

Renter 31.12.23: 3,50%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 1999	19 095 000	
Nedbetalt tidligere	12 396 942	
Nedbetalt i år	936 672	
Lånesaldo 31.12		5 761 386
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2029		

### **Husbanden**

Renter 31.12.23: 2,90%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 1999	10 625 000	
Nedbetalt tidligere	6 472 362	
Nedbetalt i år	534 505	
Lånesaldo 31.12		3 618 133
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2030		

**Sum langsiktig gjeld** **16 640 276**

## Note 15 Borettsinnskudd

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



## Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	42 610 052	45 116 430
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	76 008 542	76 008 542
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	78 623 111	78 623 111

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	310	0
Andre påløpte kostnader	6 079	14 330
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>6 389</b>	<b>14 330</b>

## Note 18 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 655 226</b>	<b>773 747</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	2 462 899	2 503 170
Opptak langsiktige lån	0	2 000 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 506 378	-2 621 690
B. Årets endring i disponible midler	-43 478	1 881 479
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 611 748</b>	<b>2 655 226</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 251 219	3 275 009
- Kortsiktig gjeld	639 471	619 783
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 611 748</b>	<b>2 655 226</b>



## 430 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn Dato  
**Dølvik, Sven Erik** 2024-03-14

Identifikasjon  
 bankID™ Dølvik, Sven Erik

Navn Dato  
**Torbergsen, Hege** 2024-03-14

Identifikasjon  
 bankID™ Torbergsen, Hege  
PA MOBIL

Navn Dato  
**Holmen, Kjell** 2024-03-17

Identifikasjon  
 bankID™ Holmen, Kjell

Navn Dato  
**Thorvik, Dag** 2024-03-15

Identifikasjon  
 bankID™ Thorvik, Dag

Navn Dato  
**Bue, Trude Elisabeth** 2024-03-19

Identifikasjon  
 bankID™ Bue, Trude Elisabeth



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



Til generalforsamlingen i Møllerstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllerstua Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 462 899. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 22. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

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

03/22/2024 14:47:02

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



# Vedtekter

for

## Møllerstua borettslag

*Org nr 979 118 201 tilknyttet Boligbyggelaget Romerike, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.6.1997, sist endret den 25.04.2022*

### **1. Innledende bestemmelser**

#### ***1-1 Formål***

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

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

(1) Borettslaget ligger i Nes kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

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

### **2. Andeler og andelseiere**

#### ***2-1 Andeler og andelseiere***

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan ROBO eller selskap eid av ROBO og Nes kommune til sammen eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

#### ***2-2 Sameie i andel***

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

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



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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### ***3-1 Hovedregel for forkjøpsrett***

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### ***3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende***

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



### ***3-3 Nærmere om forkjøpsretten***

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### ***4-1 Boretten***

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Søknad om tillatelse til å holde dyr rettes til styret. Det er tillatt å holde hund dersom dyreholdet ikke er til vesentlig sjenanse for de andre brukerne av eiendommen. Hunden skal holdes i bånd på borettslagets område.

(6) Til hver av eneboligene og leilighetene i 1.etg. i blokkene er det knyttet bruksrett til hageparseller som vist på bebyggelsesplan, inkludert arealer på inngangssiden.

(7) Til hver av eneboligene er det knyttet bruksrett til carport med to biloppstillingsplasser. Til hver av leilighetene i blokk 1-4 er det knyttet bruksrett til en parkeringsplass i garasjekjeller. Borettslaget har til sammen 33 plasser i garasjekjeller, hvorav 3 er beregnet for bevegelsehemmede. Hver leilighet får anvist en fast plass, men styret har rett til å omdisponere plasser, spesielt der dette er aktuelt pga beboeres behov for plasser for bevegelsehemmede.



(8) Det er forbud mot å lade elbil i ordinær stikkontakt (Schuko). Det er heller ikke tillatt å lade elbil via skjøteledning. Det er kun tillatt å lade elbil og andre ladbare kjøretøy med utstyr som borettslaget har tilrettelagt for, og/ eller godkjent.

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør,



sikringssskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Borettslaget er av myndighetene pålagt å ha tilsyn med at rømningsluker ved enden av svalgangene i 3. etasje ikke tildekkes og at åpning ikke hindres, f.eks. ved at det plasseres tunge gjenstander helt eller delvis på lukene.

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

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

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

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

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

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

### ***5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt***

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

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

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



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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### ***6-1 Mislighold***

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

### ***6-2 Pålegg om salg***

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

### ***6-3 Fravikelse***

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### ***7-1 Felleskostnader***

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

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

### ***7-2 Borettslagets pantesikkerhet***

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### ***8-1 Styret***



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

### ***8-2 Styrets oppgaver***

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

### ***8-3 Styrets vedtak***

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

### ***8-4 Representasjon og fullmakt***

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



## **9. Generalforsamlingen**

### ***9-1 Myndighet***

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### ***9-2 Tidspunkt for generalforsamling***

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

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

### ***9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling***

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

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

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

### ***9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling***

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

### ***9-5 Møteledelse og protokoll***

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

### ***9-6 Stemmerett og fullmakt***

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



**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

***10-1 Inhabilitet***

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

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

***10-2 Taushetsplikt***

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

***10-3 Mindretallsvern***

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

***11-1 Vedtektsendringer***

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer



***11-2 Forholdet til borettslovene***

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

Vedtekter for Møllerstua borettslag, s.10 av 10



**TRIVSELSREGLER MØLLERSTUA BORETTSLAG  
(Vedtatt på Generalforsamling 27.04.2015)**

*Et godt bomiljø krever at alle beboere tar hensyn til hverandre, og bidrar til ro og orden. Trivselsreglene er et hjelpemiddel for alle som oppholder seg i borettslaget. Beboeren er ansvarlig for å følge reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.*

§1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, de er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av husstandsmedlemmer og av andre som gis adgang til leiligheten/huset. Leiligheten/huset må brukes slik at den ikke sjenerer andre. Dog ikke slik at «normal» opptreden og livsform må endres. Trivselsreglene skal sikre beboerne orden og hygge i hjemmet og utemiljø.

§2 Det skal være ro i leilighetene/ husene fra kl. 23.00-07.00 på virkedager. Det er ikke tillatt å banke og bore i leilighetene etter kl. 21.00 på hverdager, på lørdager etter kl. 18.00.

På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene/ husene.

Ved større selskaper med fare for støy, skal det settes opp/sendes ut nabovarsel i god tid på forhånd.

Eventuelt klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer, hvis ikke dette er mulig skal klage rettes skriftlig til styret.

§3 Henvendelser til styret  
Alle henvendelser, forslag og klager til styret skal skje skriftlig.

§4 Oppsetting av gjerde, frittstående flaggstenger, terrasser og innkledning av balkong skal styrebehandles. Vesentlige endringer av uteareal skal styrebehandles før iverksetting.  
Alt utstyr for montering på fasader for eksempel markiser, antenner etc. kan bare settes opp med godkjenning fra styret. Tilbygg/ påbygging, innsetting av nye/ andre vinduer og andre arbeider som krever byggemelding, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes kommunen.

§5 Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på område foran husene. All parkering skal skje i garasje/ carport. Gjester henvises til gjesteparkeringsplassen. Det må påberegnes at veien i området blir benyttet som lekeareal for barn, slik at ferdsel med bil må ta hensyn til dette. Det anbefales å rygge inn i egen garasje da dette øker sikkerheten mot påkjørsel,



spesielt hva angår barn, betraktelig. Det kan opparbeides parkering mellom husene der det er plass, og hvis naboen ikke har innvendinger.

§6 Balkonger og vinduer i leilighetene skal ikke brukes til risting av tepper og sengetøy. Tøy skal ikke henge på balkongen på søndager og helligdager. Det skal ikke henses ski, kjelker, sykler, barnevogner, verktøy eller annet i veier, på svalganger, i trapper, kjellergang eller garasjekjeller (unntatt egen parkeringsplass). Dette fordi svalganger, trapper og internveier er rømningsvei ved brann.

§7 Garasjeport til kjeller i blokk 3 og dører fra trapperom til garasjekjeller skal til enhver tid være låst.

#### §8 Avfall

Søppel skal sorteres i henhold til krav fra kommunen og pakkes inn og legges i de respektive containerne i søppelbodene. Se sorteringsanvisning i søppelbodene.

Brannfarlig avfall skal ikke kastes i søppelcontainerne.

#### §9 Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Eier av hund, katt eller andre dyr forplikter seg til å fjerne evt. ekskrementer fra borettslagets område omgående.

Klager på dyr skal rettes til dyreeier eller sendes skriftlig til styret.

Dyrehold skal godkjennes av styret.

#### §10 Fellesrom/kafe

Alle beboere har rett til å benytte fellesrom/ kafe. Nøkkel fås av styret. Det gjelder særskilte ordensregler for bruk av fellesrommet/ kafe, disse fås utlevert sammen med nøkkel. Dersom ordensregler for fellesrom/kafe ikke overholdt, kan styret nekte fremtidig utlån. Styret eller generalforsamlingen fastsetter om fellesrom/kafe skal være til fri benyttelse eller om det skal betales leie til borettslaget for eksempel ved bruk til lukket selskap.

#### §11 Bruksoverlating.

Søknad om bruksoverlating sendes styret og godkjenning skal foreligge før fram leietakeren flytter inn. Ved ulovlig bruksoverlating vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannens hjelp. Andelseiere har ansvar ovenfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av leietakeren. Leietakeren skal overholde trivselsreglene. Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret i utleieperioden.

#### §12 Generelt

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan



borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen. Eventuelle tvister om anvendelse av trivselsreglene behandles av styret. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av reglene.

