



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	942 453 221
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	AL NORDLIA 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:	Mona
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.05.2024

### 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, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 546 072	3 075 666
Annen driftsinntekt	2	50 400	1 841 734
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 596 472</b>	<b>4 917 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	154 035	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10		
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	4 405 709	5 944 151
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 559 744</b>	<b>6 092 481</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-963 272</b>	<b>-1 175 081</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 008	2 129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 186 075	579 194
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 183 067</b>	<b>-577 065</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 146 339</b>	<b>-1 752 146</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 146 339</b>	<b>-1 752 146</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-2 146 339	-1 752 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 146 339</b>	<b>-1 752 146</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	10, 15	36 467 200	36 467 200
Sum varige driftsmidler		36 467 200	36 467 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 467 200	36 467 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		59 032	55 352
Andre fordringer		457 745	391 539
Sum fordringer		516 777	446 891
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 680 346	3 581 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 680 346	3 581 745
Sum omløpsmidler		2 197 123	4 028 636
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 664 323</b>	<b>40 495 836</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	7 322 244	5 175 904
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 322 244</b>	<b>-5 175 904</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 318 044</b>	<b>-5 171 704</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	13, 15	25 737 246	24 659 837
Øvrig langsiktig gjeld	14, 15	19 914 000	19 914 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 651 246</b>	<b>44 573 837</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		324 682	1 090 912
Annen kortsiktig gjeld		6 438	2 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>331 120</b>	<b>1 093 704</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 982 366</b>	<b>45 667 541</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 664 323</b>	<b>40 495 837</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 470940

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 942 453 221  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL NORDLIA 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: Mona  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

#### 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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 942 453 221  
AL NORDLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 546 072	3 075 666
Annen driftsinntekt	2	50 400	1 841 734
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 596 472</b>	<b>4 917 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	154 035	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10		
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	4 405 709	5 944 151
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 559 744</b>	<b>6 092 481</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-963 272</b>	<b>-1 175 081</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 008	2 129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 186 075	579 194
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 183 067</b>	<b>-577 065</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 146 339</b>	<b>-1 752 146</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 146 339</b>	<b>-1 752 146</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-2 146 339	-1 752 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 146 339</b>	<b>-1 752 146</b>



Organisasjonsnr: 942 453 221  
AL NORDLIA 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	10, 15	36 467 200	36 467 200
Sum varige driftsmidler		36 467 200	36 467 200

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

Sum anleggsmidler		36 467 200	36 467 200
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		59 032	55 352
Andre fordringer		457 745	391 539
Sum fordringer		516 777	446 891

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 680 346	3 581 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 680 346	3 581 745

Sum omløpsmidler		2 197 123	4 028 636
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 664 323</b>	<b>40 495 836</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	12	7 322 244	5 175 904
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 322 244</b>	<b>-5 175 904</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 318 044</b>	<b>-5 171 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	25 737 246	24 659 837
Øvrig langsiktig gjeld	14, 15	19 914 000	19 914 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 651 246</b>	<b>44 573 837</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		324 682	1 090 912
Annen kortsiktig gjeld		6 438	2 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>331 120</b>	<b>1 093 704</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 982 366</b>	<b>45 667 541</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 664 323</b>	<b>40 495 837</b>



Organisasjonsnr: 942 453 221  
AL NORDLIA 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**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.





## **NORDLIA BORETTSLAG**

### **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 02.05.24**

**Lillestrøm, den 8.4.22**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Nordlia Borettslag avholdes 2.5.24 kl 18 00 på Sten Tærud skole, Gjoleidveien 21, 20 19 Skedsmokorset ( ved kirken ).

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### **2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

#### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

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

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm, 8.4.24

I styret for Nordlia Borettslag

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

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING I NORDLIA BRL 2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

Driftsresultatet utgjør kr – 963 272, samlet resultat utgjør minus  
Kr -2 146 339. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler er kr 1866 002

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2023 blir godkjent.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

Forslaget er som budsjettet kr 145 000, styreleder har som ekstern  
kr 75 000

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år (utvider styret)

C) Valg av 2 varamedlemmer

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av 1 delegater og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling



## Nordlia Borettslag

### Styrets årsberetning 2023

#### 1. Generell informasjon

##### 1.1 Tillitsvalgte

Styret har fra generalforsamlingen 3.5.23 bestått av:

Styreleder, Helge Baisgård, Glimmerveien 57, Lørenskog, sitter for 1 år,  
Nestleder Per-Rune Pelsholen, Lensmann Haaversens vei 78, sitter for 2 år  
Styremedlem, Marie Johannessen, Lensmann Haaversens vei 48, sitter for 1 år  
Varamedlem, Liss M. Stensland, Lensmann Haaversens vei 20, sitter for 1 år  
Varamedlem, Malene Solvik, Lensmann Haaversens vei 32, sitter for 1 år

*Alle i styret er på valg, unntatt Per Rune Pelsholen i, det bør velges styremedlemmer med varierende periode for å sikre kontinuitet.*

Valgkomiteen består av:

Thomas Tvetbråten, Lensmann Haaversens vei 54  
Merethe Mathisen, Lensmann Haaversens vei 96

##### 1.2 Selskapsinformasjon, bygninger og adresser

Nordlia borettslag har organisasjonsnummer 942453221 og ble stiftet 17.12.1986

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

Bygningsadresser: Borettslaget består av 42 andelsboliger, fordelt på 13 bygninger med adressene Lensmann Haaversens vei 4-98.

Eiendommen har gnr 21 b og bnr 38 i Skedsmo Kommune.

##### 1.3. Forsikringer

###### Forsikring fellesarealer

Borettslaget er forsikret i Protector Forsikring ASA, polise nr 2724906. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv. Egenandel er pt. kr 20.000,-

###### Skadedyr

Dekning mot skadedyr er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, tlf 22 28 31 50, epost skade@hussoppen.no

###### Ved skade

For å melde skade til Protector, benyttes skademelding til Protector – sjekk nettside. Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes, sentralbord 24 13 18 00



Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon.

#### **Felleskostnader - forsikring**

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

#### **Forsikring – innbo**

Den enkelte beboer må tegne egen innboforsikring. Dette dekkes ikke av borettslagets forsikring

#### **1.4 Forretningsfører er BORI BBL**

Adresse Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

Fakturaadresse; Borettslaget ønsker å motta fakturaer til e-post [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no).

Merk med Nordlia Borettslag

#### **1.5 Kabel-TV og Bredbånd**

Tjenesten leveres av Telia, mobiltelefon 92405050

Du kan chatte med [Telia.no](https://www.telia.no)

#### **1.6 Driften av borettslaget**

Borettslaget har egen avtale med Bjørn Arne Lauten om snømåking, strøing og grønt.

Borettslaget har egen henger som kan leies etter avtale med styre. Nøkler/rekvisisjon kan fås ved kontakt med styre.

Borettslagets styre kan treffes i normal kontortid eller ved å sende mail til [nordliabrl@gmail.com](mailto:nordliabrl@gmail.com)

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### **1.7 El – bil lading garasjer i rekke**

Styret valgte Ohmia som leverandør til elbil ladere garasjehus, nå har de byttet navn til Aneo, tlf 46 42 60 00, mail [post.mobility@aneo.com](mailto:post.mobility@aneo.com).

#### **1.8 Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

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

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



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

Borettslaget har avtale med BORI om bruk av deres elektroniske løsning for oversikt, registrering og oppfølging av HMS aktiviteter. Internkontrollsystemet for borettslaget er ajourført. Det er utført kontroll av lekeplass og andelseierne har fått tilsendt skjema om egenkontroll.

Borettslaget internkontrollsystem tilfredsstillende HMS kravene.

## 2. Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 3.5.23, har styret gjennomført 7 styremøter. I tillegg kommer forberedelse og tilrettelegging av generalforsamling, behandling av budsjett og betaling av fakturaer via egen styreportal. Det er svart på mail og telefoniske henvendelser. Styret har også sendt ut forskjellige rundskriv, herunder HMS egenmelding skjema.

Det ble vedtatt at TV kostnaden skulle fordeles etter «nytte» på generalforsamlingen i 2023 og deretter fordeles likt med egen linje på krav felleskostnader. Endringen ble gjort pr. 1.7.23.

Det er ikke til å legge skjul på at særlig malerarbeidet har vært tidkrevende med samordning av stillasoppsetting, demontering og flytting, innenfor gitte tidsfrister for å unngå for store leiekostnader. En samordning har også vært gjort i forhold til snekkerarbeid og utskifting av dårlig panel. Det har vært gjennomført husbesøk og befaringer for å kunne vurdere behov for reparasjon av skader i panel, lister og hjørnekasser. Styret har hentet malerutstyr og maling fra Monter.

### Styret har i året som er gått prioritert/hatt fokus på følgende hovedsaker:

**Takrehabilitering:** Takarbeidene som Drogseth AS utførte i 2018 og 2019 har ikke vært tilfredsstillende utført. Hus & Tilbygg ble engasjert av borettslaget for å utføre arbeidet med å reparere skader, herunder blikkenslagerarbeid i tråd med tidligere konsulentrapporter og feil som ble oppdaget underveis. Dette arbeidet pågikk i store deler av 2022 og ble ferdig januar/februar 2023. Alle tak er nå rettet i tråd med de anbefalinger som ble gitt, jfr årsmelding for 2022.

I tiden som er gått etter at takene er reparert av Hus & Tilbygg, har vi ikke påvist nye kondensskader.

Drogseth Bygg AS har imidlertid kjøpt fordringene fra konkursboet som var mot Nordlia BRL, fra DNB. De har via forliksrådet krevd en utsettelse av forfallsdatoen på fordringene, som med forliksrådets innstillingsdato pr 25.1.24 + 1 år ble vedtaket. Styret motsatte seg via advokat en utsettelse.

Forliksrådet besluttet å innstille «fordi det er lite sannsynlig at saken vil egne seg for videre behandling i forliksrådet». Da har Drogseth Bygg AS - 1 - år til på seg til eventuelt å stevne borettslaget for tingretten.

**Malerarbeid:** Det ble vedtatt på generalforsamlingen 3.5.23 at borettslaget skulle male boligene selv. Det var 10 år siden det sist var malt og behovet var godt synlig.

Styret sendte ut informasjon om hvordan de tenkte gjennomføringen kunne utføres. For å tilfredstille kravene til autorisasjon om oppsetting av stillas, ble det inngått avtale med stillasfirmaet



UCO. Fargene ble beholdt. Det ble forhandlet om priser på maling og en gunstig avtale ble inngått med Monter.

Det forventes at malingen skal holde 10-12 år med valgte malingstype OPUS Ekstremdekk (en beboer bisto med å forhandle fram en god avtale). En forutsetning før malerarbeidet kunne starte var også at dårlig panel/råteskader ble reparert. Kontroll ble gjennomført av panel, vinduslister, endekasser og endevegger på alle bygg. Den enkelte skulle også merke områder med skader etter vask/skraping. Målet er at kleddingen skal holde til neste gang det males.

Finansiering av malerarbeid, utskifting av panel, lister, hjørnekasser og leie av stillas, ble gjort ved å øke lånet med ytterligere kr 1.500.000,-.

Arbeidet kom i gang i juni med vask, senere 2 strøk maling, oppsett av stillas, fortløpende arbeid med reparasjon av panel, endekasser, vinduslister ol. I september/oktober var de fleste boliger malt, 3 boliger gjenstår hvor det er søkt om utsettelse. Noe mindre arbeid med panel hvor platting ligger mot denne, gjenstår. Det gjelder å finne løsninger som gir lufting. Resterende maler arbeid er planlagt juni/juli 2024.

At logistikken var utfordrende og krevde mye tid fra styret, er det ikke til å legge skjul på. Uten spesiell innsats fra flere, daglig, gikk det bra. Borettslaget er malt og styret takker for innsatsen fra beboerne.

Økonomisk holdt budsjettet for stillas og maling, mens snekkerarbeidet med skifte av panel på 8 endevegger, reparasjoner av endekasser, vinduslister, delvis skifte av panel på vegger, skifte av 2 vinduer, ble mer enn forutsatt. Vi har totalt brukt ca. kr 425.000 på stillas, ca. kr 140.000 på maling og ca kr 1.200.000 på snekkerarbeid og panel, lister ol, totalt kr 1.765.000. Styret anslår ca' kr 100.000 til gjenstående arbeider.

**Andre vedlikeholdsoppgaver:** Som nevnt står det noe arbeid igjen fra reparasjoner på panel ol etter malerarbeidet. Vi har også fått rapportert vanninntrengning og behov for arbeid på boder.

I desember og januar fikk vi meldt 12 skader knyttet til vedlikehold som: kondens på kjøkken med manglende fuktspærre, rør som fryser, verandadører som ikke fungerer eller det lekker kald luft grunnet manglende isolasjon, kondens på vinduer ol. Styret har fulgt opp med befaring og forslag til utbedringer. Vi har ikke hatt grunnlag for å knytte skadene til andelseiers vedlikeholdsplikt og da blir det borettslaget som må dekke kostnadene til utbedring. Noe av utbedringsarbeidet er forebyggende.

Vi satte av kr 300 000 til vedlikehold og dette beløpet er nok brukt 1. halvår. Styret må vurdere om arbeider 2 halvår kan dekkes innenfor dagens økonomi eller det må gjøres andre justeringer. Borettslaget har hatt et etterslep på vedlikehold. Skal bygningsmassen tas vare på må arbeidene gjøres.

Hvis mulig vil borettslagets forsikring bli vurdert benyttet, men det forutsetter at skaden dekkes i tråd med vilkår

Det er behov for en mer systematisk planlegging av vedlikehold og det bør gjøres på en slik måte at det også settes av midler til gjennomføring. Løsningen på dette vil være å få utarbeidet en vedlikeholdsplan. Styret har imidlertid ikke prioritert dette arbeidet, det er også en kostnad knyttet til dette. Tilbudene vi har innhentet spriker og andre oppgaver har hatt høyere prioritet. Meglere etterspør om borettslaget har en vedlikeholdsplan. Styret vil ta stilling til dette 2 halvår 24.



## **Innemiljø**

Da boligene ble bygd hadde alle boliger separate ventilasjonsanlegg som sørget for avtrekk fra kjøkken bad, WC og vaskerom. Alle boliger var sikret balansert ventilasjon. Styret har ikke en total oversikt over situasjonen i dag. Vi er kjent med at ca 10 – 12 boliger ikke lenger har anlegg som fra start da det bl.a. ikke gjøres skifte av filter.

Slik vedtektene er i borettslaget, hviler dette ansvaret på andelseier. Det er mulig å ha et godt innemiljø ved at en har fjernet eksisterende ventilasjonsanlegg, noe styret imidlertid ikke anbefaler. Da må en vite hva en gjør og bl.a. få installert gode vifter i våtrom, ventilasjon i kjøkken ol. De som nå har dårlig innemiljø og ikke har viftene i gang hele tiden, bør få anlegget sjekket av Aarseth Ventilasjon og gjøre nødvendige utbedringer. Vifter som støyer og slås av som følge av dette, må byttes,

## **Vannrør som fryser**

Det er kjent at borettslaget har problemer med at vannet fryser på bl.a. soverom 2 etg i rekkehusene (røroverganger mellom boligene), bad/WC 1 etg og rør til utekraner. Noen har etterisolert, men langt fra alle.

Styret har derfor valgt å etterisolere ytterligere 4 boliger etter at vannet frøys i desember. På denne måten unngår vi fremtidige vannskader/forsikringskader.

Styret gikk ut med et varsel i høst for å minne andelseierne om faren for frostskaider.

## **Vannmåler til borettslaget**

Styret inngikk avtale med BRAVIDA for å utføre arbeidet med montering av 2 vannmålere. Det er 2 vanninntak til borettslaget. Prosessen med å få montert vannmåler i den gamle kummen har vært tidkrevende da det viste seg at vannet ikke kunne stenges etter vanlige rutiner som stenge eller fryse rør, flere stengningsventiler i området var defekte. I juni fikk vi det tilslutt til. Fom juli dvs 2 halvår 2023 er beregnet etter installert vannmåler.

Vannmålerne leses digitalt av kommunen. Vi antar en besparelse pr år på ca kr 100.000 til kr 150 000.

## **TV avtale med Telia**

Avtalen som borettslaget har, ble tegnet i 2011 og dekker ikke bredbånd. Styret har bedt om en reforhandlet avtale som innebærer oppgradering av det tekniske og som også dekker bredbånd. Noen av problemene som er meldt styret i forhold til dårlige signaler, kan knyttes til behovet for oppjustering av det tekniske.

## **Julegrantenning**

Det ble også i år gjennomført et flott julearrangement med god tilslutning.

## **Dugnader**

Det er utført vår og høstdugnad med god tilslutning. Vi takker for innsatsen

## **Rettslig tvist**

Styret har ingen rettslig tvist.



### 3. Regnskapet for 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr – 963 272 og et negativt årsresultat på – kr 2 146 339.

Arbeidskapitalen, dvs likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2023 kr 1.866 002.

Det ble gjort en økning av fellesgjelden på kr 1,5 mill , totalt pr 31.12.23 er fellesgjelden kr 25.737 245, rente pr 31.12.23 er på 5,6%.

Borettslaget måtte grave og lage en ny kum for ett av vannledningene for å få installert måler. Sålangt har ikke borettslaget mottatt faktura på ca kr 250 000 for dette arbeidet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsmelding er avgitt. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### 4. Kostnadsutvikling / budsjett for 2024

#### Renter og lån

Vi har i budsjettet beregnet med 5, 85% rente.

#### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Vi har budsjettet med ca 10%

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er beholdt på nivå som 23.

#### Reparasjon og vedlikehold

Vi har avsatt noe til maling av 3 boliger og generelt vedlikehold bygg på kr 300 000. Det må gjøres en ny vurdering for 2. halvår i tråd med likviditet og revidert budsjett for denne posten ut året.

#### Øvrige kostnader

Det forventes økning av for øvrig økning av faste avtaler som brøyting, forretningsførsel ol. etter prisindeks, ellers en prisøkning på ca 7 %.

### 5. Innkomne forslag

**Styret har ikke mottatt forslag til behandling på generalforsamlingen**



**6. Signering av årsmelding**

Det er ikke lengre krav om signering av årsmeldingen. Denne er godkjent av styret.

*Godkjent av styret, den 8.4.2024*



**Al Nordlia Borettslag**

## **Årsoppgjør 2023**

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



Al Nordlia Borettslag org.nr. 942453221



## Resultatregnskap 2023

Å1 Nordlia Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 546 072	3 075 666	3 592 646	3 917 970
Annen driftsinntekt	2	50 400	1 841 734	0	46 200
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 596 472</b>	<b>4 917 400</b>	<b>3 592 646</b>	<b>3 964 170</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	154 035	148 330	153 330	164 035
Avskrivninger	10	0	0	4 200	0
Konsulenttjenester	4	234 619	253 901	164 500	206 999
Kontingenter		18 051	17 138	20 100	17 200
Rep og vedlikehold	5	2 323 096	4 253 224	1 477 000	504 998
Forsikringer		191 864	179 750	214 200	212 800
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		932 017	870 084	870 000	910 000
Energi og fyring	6	28 282	50 476	50 000	67 000
Kabel-TV og telefoni	7	197 151	159 602	170 000	200 700
Driftskostnader	8	135 125	120 875	120 000	112 500
Leiekostnader		293 036	0	0	50 000
Andre driftskostnader	9	52 467	39 102	39 000	56 980
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 559 744</b>	<b>6 092 481</b>	<b>3 282 330</b>	<b>2 503 212</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-963 272</b>	<b>-1 175 081</b>	<b>310 316</b>	<b>1 460 958</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		3 008	2 129	900	3 000
Finanskostnad		1 186 075	579 194	1 124 491	1 374 159
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 183 067</b>	<b>-577 065</b>	<b>-1 123 591</b>	<b>-1 371 159</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 146 339</b>	<b>-1 752 146</b>	<b>-813 275</b>	<b>89 799</b>
Overført udekket tap	12	-2 146 339	-1 752 146	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-2 146 339</b>	<b>-1 752 146</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Å1 Nordlia Borettslag



## Balanse 31.12.2023

AI Nordlia Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	29 760 000	29 760 000
Tomt	10, 15	6 707 200	6 707 200
Sum varige driftsmidler		36 467 200	36 467 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 467 200</b>	<b>36 467 200</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		457 745	391 539
Kundefordringer		59 032	55 352
Sum fordringer		516 777	446 891
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 680 346	3 581 745
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 197 123</b>	<b>4 028 636</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 664 323</b>	<b>40 495 836</b>

Balanserapport 2023 for AI Nordlia Borettslag



## Balanse 31.12.2023

AI Nordlia Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Udekket tap	12	-7 322 244	-5 175 904
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 318 044</b>	<b>-5 171 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	25 737 246	24 659 837
Borettsinnskudd	14, 15	19 914 000	19 914 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 651 246</b>	<b>44 573 837</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		324 682	1 090 912
Annen kortsiktig gjeld		6 438	2 793
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>331 120</b>	<b>1 093 704</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 982 366</b>	<b>45 667 541</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 664 323</b>	<b>40 495 837</b>

AI Nordlia Borettslag

Helge Baisgård  
Styrets leder

Per-Rune Pelsholen  
Styremedlem

Marie Johannessen  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for AI Nordlia Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapskikk 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	1 970 448	2 102 214	2 061 647	1 989 745
3603 Stipulerte renter	1 124 592	400 056	1 124 491	1 374 159
3604 Stipulerte avdrag	406 608	559 896	406 508	394 166
3606 Kabel TV/bredbånd	91 224	0	0	200 700
3630 Refusjon felleskostnader	-46 800	0	0	-40 800
3632 Strøm	0	13 500	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 546 072</b>	<b>3 075 666</b>	<b>3 592 646</b>	<b>3 917 970</b>

Refusjon felleskostnader gjelder forhåndsfakturert dugnadsbidrag som refunderes faktiske deltakere.

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	1 839 334	0	0
Dugnad	50 400	2 400	0	46 200
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>50 400</b>	<b>1 841 734</b>	<b>0</b>	<b>46 200</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	135 000	130 000	135 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	19 035	18 330	18 330	19 035
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>154 035</b>	<b>148 330</b>	<b>153 330</b>	<b>164 035</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	7 094	4 850	5 500	8 000
Forretningsførerhonorar	109 251	104 544	104 000	104 000
Andre forvaltningstjenester	0	840	5 000	6 000
Juridisk bistand	85 877	57 031	20 000	30 000
Teknisk bistand	18 648	65 098	0	25 000
Vedlikeholdsplan	0	21 538	0	24 000
HMS	13 750	0	0	9 999
Annen fremmed tjeneste	0	0	30 000	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>234 619</b>	<b>253 901</b>	<b>164 500</b>	<b>206 999</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold bygg	2 057 879	3 745 800	1 200 000	300 000
Vedlikehold VVS	105 181	71 186	75 000	30 000
Vedlikehold elektro	0	359 987	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	38 646	54 714	10 000	20 000
Vedlikehold garasjer	0	18 850	5 000	10 000
Vedlikehold ventilasjon	91 795	1 328	150 000	99 999
Vedlikehold brannsikring	0	0	10 000	10 000
Dugnadskostnader	9 595	1 359	2 000	9 999
Egenandel forsikringsskader	20 000	0	10 000	20 000
Større	0	0	10 000	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>2 323 096</b>	<b>4 253 224</b>	<b>1 477 000</b>	<b>504 998</b>

## Note 6 Energi og fyring

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Elektrisitet (strøm)	17 717	47 200	50 000	55 000
Strøm til elbil ladeanlegg	10 565	3 276	0	12 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>28 282</b>	<b>50 476</b>	<b>50 000</b>	<b>67 000</b>

## Note 7 Kabel-TV og telefoni

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kabel TV/bredbånd	197 151	159 602	170 000	200 700
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>197 151</b>	<b>159 602</b>	<b>170 000</b>	<b>200 700</b>



## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snebrøyting/strøing/feiling	85 125	77 125	70 000	70 000
Gressklipping	50 000	43 750	50 000	42 500
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>135 125</b>	<b>120 875</b>	<b>120 000</b>	<b>112 500</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	3 523	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	19 984	18 329	15 000	21 000
Sjoppetømming/container	11 719	11 858	10 000	14 000
Verktøy og redskaper	3 191	0	1 000	1 992
Nøkler, låser og skilt	0	0	1 000	1 992
Annet driftsmateriale	4 448	0	0	996
Kontorrekvisita	0	0	1 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	573	0	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	4 743	5 517	6 000	7 000
Velferdskostnader	1 886	0	3 000	2 000
Porto	0	998	500	1 000
Øredifferanser	0	0	0	1 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	1 500	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>52 467</b>	<b>39 102</b>	<b>39 000</b>	<b>56 980</b>



## Note 10 Anleggsmidler

	<b>Løkestativ</b>	
Anskaffelseskost pr.01.01	27 861	
Anskaffelseskost pr.31.12	27 861	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	27 861	
Anskaffelsesår	2009	

	<b>Bygning</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	29 760 000	6 707 200
Anskaffelseskost pr.31.12	29 760 000	6 707 200
Bokført verdi pr.31.12	29 760 000	6 707 200
Anskaffelsesår	1987	1987

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. 4200 fordelt på 42 à kr.100.

## Note 12 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-5 175 904	-3 423 758
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-2 146 339	-1 752 146
Sum opptjent egenkapital 31.12	-7 322 244	-5 175 904

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



## Note 13 Pantelån

### BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 5,6 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig lånebeløp	25 000 000	
Nedbetalt tidligere	340 163	
Nedbetalt i år	410 432	
Lånesaldo 31.12		24 249 405
Beregnet innfrielsesdato: 14.06.2052		
Sum langsiktig gjeld		24 249 405

### BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 5,6 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig lånebeløp 2023	1 500 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	12 159	
Lånesaldo 31.12		1 487 841
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2052		
Sum langsiktig gjeld totalt		25 737 245

## Note 14 Borettsinnskudd

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

## Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	45 651 246	44 573 837
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	36 467 200	36 467 200
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	46 414 000	44 914 000

Tinglyst pant i henhold til pantattest.



**Note 16 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 934 932</b>	<b>-36 618</b>
<b>B. Endringer disponible midler:</b>		
Årets resultat	-2 146 339	-1 752 146
Opptak langsiktige lån	0	4 723 697
Fradrag for avdrag langsiktig lån	1 077 409	0
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-1 068 930</b>	<b>2 971 550</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 866 002</b>	<b>2 934 932</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	2 197 123	4 028 636
- Kortsiktig gjeld	331 120	1 093 704
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 866 002</b>	<b>2 934 932</b>



## 296 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato  
**Baisgård, Helge** 2024-03-01

Identifikasjon

 bankID Baisgård, Helge


Navn Dato  
**Johannessen, Marie E** 2024-02-29

Identifikasjon

 bankID Johannessen, Marie E

Navn Dato  
**Pelsholen, Per-Rune Høglo** 2024-02-29

Identifikasjon

 bankID Pelsholen, Per-Rune Høglo



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



Til generalforsamlingen i AL Nordlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Nordlia Borettslag som viser et underskudd på NOK 2 146 339. 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, 7. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe 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)*

03/07/2024 15:55:10

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.



Valgkomiteens innstilling til valg av styret i Nordlia borettslag 2024

Styret består i dag av:

- Styreleder – ekstern
- 2 styremedlemmer
- 2 varamedlemmer

De plassene som er på valg, er:

- Styreleder, for 1 år.
- 1 styremedlem, for 2 år. Dette foreslås økt til 2 styremedlemmer.
- 2 varamedlemmer til styret, for 1 år.
- 2 valgkomitemedlemmer, for 1 år.

Innstilling fra valgkomite:

Styreleder: Ekstern styreleder Vidar Kolstad i henhold til avtale mellom Vidar og styret.

Styremedlemmer: Marie Johannessen nr. 48 og Hanna Hegge nr. 22

Varamedlemmer: 1. vara Heidi Ørnes nr. 8, 2. vara Vilde Karoline Roan Toresen nr. 56

Valgkomite: Ole Kristian Karlsen nr. 10 og Morten Stokken nr. 76



# Vedtekter

for

## Nordlia borettslag

*Org nr 942 453 221 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.12.1986, sist endret den 25.10.21.*

### **1. Innledende bestemmelser**

#### ***1-1 Formål***

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

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

### **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.

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Derneft har bolig søker utpekt av Lillestrøm kommune forkjøpsrett til hver tredje andel som overdras. Antall andelseiere som er tilvist leilighet av kommunen må til enhver tid ikke overstige 35 % av borettslagets andeler. Derneft har 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) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde inntil 2 husdyr pr leilighet på betingelse av at katter steriliseres, hunder alltid holdes i bånd og at andre dyr holdes i bur.

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

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:



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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

(8) I de tilfeller der andelseier har foretatt endringer av fasade/bygg (f.eks innsetting av vinduer som ikke er på originale tegninger, takløft, påbygg etc.), ligger vedlikeholdsansvaret for dette hos den enkelte andelseier i fem år etter at endringen er godkjent av styret/generalforsamlingen. Det er andelseiers ansvar at nødvendig godkjenning kan fremvises. Etter fem år tilfaller vedlikeholdsansvaret borettslaget. For tiltak/endringer utført etter GF 2019 forutsettes det at godkjent søknad samt dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført kan fremvises for at ansvaret skal overføres til borettslaget. Det er andelseiers ansvar at nødvendig godkjenning og dokumentasjon kan fremvises.

(9) Lading av elbil/hybrid skal kun foregå på godkjent tilkoblingspunkt. Myndighetenes krav og bestemmelser skal til enhver tid følges. Dette reguleres av «Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap». Se [www.dsb.no](http://www.dsb.no) for informasjon. De andelseiere/beboere som henter strøm fra eget sikringsskap, må ha opplegg iht myndighetenes krav (gjelder både i garasje og ved bolig). Dette må kunne dokumenteres før lading finner sted. De som henter strøm fra fellesanlegg (garasje nr 4-62), må legge opp egen, godkjent kurs fra fordelerskap og avtale må inngås med borettslaget for bruk av strøm før lading finner sted. Alt el-arbeid skal utføres av godkjent fagperson og dokumentasjon må fremlegges. Alle kostnader knyttet til dette, dekkes av beboer. Borettslaget forbeholder seg retten til å slå av strømmen dersom lading finner sted på annet tilkoblingspunkt enn nevnt over. Kostnader knyttet til dette faktureres beboer, samt et gebyr for urettmessig bruk av strøm.

## ***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) 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.



(3) 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.

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

(5) For andelseiere som har bad med innlagt varmekabler koblet til via ringmursvarmen fra opprinnelig byggherre gjelder at borettslaget er ansvarlig for å opprettholde standard dersom ringmursvarme ryker. Dette betyr at ny varme i baderomsgulv blir etablert kostnadsfritt for beboer. Andelseier må selv sørge for ny membran og flislegging.

(6) Borettslaget vil bytte ut alle varmtvannsberedere som er eldre enn fra 2010. Når denne jobben er utført vil videre ansvar rundt varmtvannsbereder ligge på andelseier.

(7) Borettslaget har ansvar for å vedlikeholde Villavent–ventilasjonsanlegg. Med vedlikehold menes årlig ettersyn og bytte av filter. Borettslaget dekker 1 skifte av originalt anlegg fra byggedato. Etter dette er anlegget den enkelte andelseiers ansvar med unntak av kontroll og filterbytte. Borettslaget tar ikke ansvar for kanaler. Dersom andelseier ønsker å fjerne Villavent–anlegget, skal styret informeres om dette. Lagets vedlikeholdsplikt jmf. dette punkt, vil da opphøre i sin helhet.

## **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 panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

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

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og minimum 2 men ikke flere enn 4 andre medlemmer samt 2 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 borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## Husordensregler for Nordlia Borettslag

Vedtatt på generalforsamling den 13. mai 2002  
sist endret ordinær GF 08.04.15

### 1. Innledning

**Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.**  
**Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap.**  
**Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget.**

### 2. Henvendelser til styret

**Alle henvendelser, forslag, skader og klagesaker skal skje skriftlig. Feil og mangler på bygninger, felles tekniske anlegg og lignende meldes til styret snarest mulig. Arbeider som skal belastes borettslaget kan bare rekvireres av styret, eller etter avtale med styret.**

### 3. Støy

**Beboerne må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehagligheter for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 22.00 og 07.00. I dette tidsrommet må radio, stereoanlegg og TV dempes og det må unngås instrumentspilling. Klager på støy må rettes til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.**

### 4. Utendørs orden

**Fotballparking, ballslåing eller annen lek som medfører fare for andre, skal foregå på egnede plasser.**

### 5. Dyrehold / husdyr

**Det er tillatt å holde 2 husdyr pr. leilighet med betingelse at katter skal være sterilisert, hunder skal alltid være i bånd og andre dyr skal holdes i bur. Hundeeier plikter å fjerne hundens etterlatenskaper.**  
**Katteeieren plikter å følge normal skikk og bruk for husdyrhold, hvilket blant annet innebærer å tilstrebe at katten gjør sitt formødne på et egnet sted under eierens kontroll. Dette for å forhindre at andre beboere blir plaget av lukt og uønsket avføring på fellesområdene og private områder. Videre**



**pålegges katteeier å sørge for at katten holdes inne på natten, og når katteeier selv er bortreist. Det påligger enhver eier av husdyr å sørge for at avføringen plukkes opp og avhendes på egnet måte, slik at dette ikke blir til sjenanse for øvrige beboere.**

## **6. Bruk av leilighet**

**Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som fører til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer. Andelseier/fremleietaker plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Herunder menes bl.a. forhold som foringer leilighetens/borettslagets verdi utover alminnelig slitasje. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger.**

## **7. Parkering/kjøring**

**Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kollo. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til utrangerte kjøretøy. Beboere skal fortrinnsvis parkere i garasje.**

## **8. Framleie**

**Søknad om framleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Ved ulovlig framleie vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannens hjelp. Framleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av framleietakeren. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innefor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.**

## **9. Generelt**

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