



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	968 597 531
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NESLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Linda
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	5 243 861	5 085 807
Annen driftsinntekt	2,14	399 764	388 536
Sum inntekter		5 643 625	5 474 343
Kostnader			
Lønnskostnad	3	680 905	720 519
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	12 237 132	13 821 459
Sum kostnader		12 918 037	14 541 978
Driftsresultat		-7 274 412	-9 067 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 619	67 437
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 245 996	830 012
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 242 377	-762 575
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-8 516 789	-9 830 210
Totalresultat		-8 516 789	-9 830 210
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	13	-8 516 789	-7 529 202
Overføringer til/fra annen egenkapital	13		-2 301 007
Sum overføringer og disponeringer		-8 516 789	-9 830 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 16	71 060 314	71 060 314
Sum varige driftsmidler		71 060 314	71 060 314
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 060 314	71 060 314
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		115 681	64 841
Andre fordringer		635 013	456 859
Sum fordringer		750 693	521 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 746	4 772 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 746	4 772 162
Sum omløpsmidler		2 932 439	5 293 862
SUM EIENDELER		73 992 753	76 354 176

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	12	8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	16 045 992	7 529 202
Sum opptjent egenkapital		-16 045 992	-7 529 202
Sum egenkapital		-16 037 592	-7 520 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	52 894 258	45 240 816
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	35 560 256	35 412 363
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		88 454 514	80 653 179
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 512 750	2 320 551
Annen kortsiktig gjeld		63 081	901 248
Sum kortsiktig gjeld		1 575 831	3 221 800
Sum gjeld		90 030 345	83 874 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 992 753	76 354 176



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 642884

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 597 531
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 968 597 531
NESLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	5 243 861	5 085 807
Annen driftsinntekt	2, 14	399 764	388 536
Sum inntekter		5 643 625	5 474 343
Kostnader			
Lønnskostnad	3	680 905	720 519
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	12 237 132	13 821 459
Sum kostnader		12 918 037	14 541 978
Driftsresultat		-7 274 412	-9 067 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 619	67 437
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 245 996	830 012
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 242 377	-762 575
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-8 516 789	-9 830 210
Totalresultat		-8 516 789	-9 830 210
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	13	-8 516 789	-7 529 202
Overføringer til/fra annen egenkapital	13		-2 301 007
Sum overføringer og disponeringer		-8 516 789	-9 830 210



Organisasjonsnr: 968 597 531
NESLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 16	71 060 314	71 060 314
Sum varige driftsmidler		71 060 314	71 060 314
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 060 314	71 060 314
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		115 681	64 841
Andre fordringer		635 013	456 859
Sum fordringer		750 693	521 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 746	4 772 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 746	4 772 162
Sum omløpsmidler		2 932 439	5 293 862
SUM EIENDELER		73 992 753	76 354 176
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	12	8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	13	16 045 992	7 529 202
Sum opptjent egenkapital		-16 045 992	-7 529 202
Sum egenkapital		-16 037 592	-7 520 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	52 894 258	45 240 816
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	35 560 256	35 412 363
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		88 454 514	80 653 179
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 512 750	2 320 551
Annen kortsiktig gjeld		63 081	901 248
Sum kortsiktig gjeld		1 575 831	3 221 800
Sum gjeld		90 030 345	83 874 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 992 753	76 354 176



Organisasjonsnr: 968 597 531
NESLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	381762.00	411480.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	84143.00	89039.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	215000.00	220000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets



680905.00

720519.00

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 GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Neslia Borettslag avholdes 18.04.2023,
Kl. 18:00 på Losby Gods, Losbyveien 270.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Lørenskog

I styret for Neslia 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 NESLIA BORETTSLAG 2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak innmeldt av Styret 03.03.2023. Endring i Vedtekter.

A) 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Nytt forslag:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

B) 12-1 Instruks for valgkomitéen - Før 1. februar hvert år sende sin innstilling til styret.

Nytt forslag:

12-1 Instruks for valgkomitéen - Før 15. mars hvert år sende sin innstilling til styret.

Styrets anbefaling: At Generalforsamlingen godkjenner forslag til endringer i pkt. 8-1 Styret (1) og 12-1 Instruks for valgkomitéen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av valgkomité for 1 år

C) Valg av 2 delegater og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling



Neslia Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven 2018. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Britt Ellen Egge-Herje	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	: Paal Kristoffersen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Hilde Bexrud	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Trond Rinnan	(valgt for 1 år i 2022)
: Lisbeth Gregersen	(valgt for 1 år i 2022)
: May Viola Egge-Sund	(valgt for 1 år i 2022)
: Inger Helen Hoff	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomité:

: Hilde Bexrud (styremedlem)
: Paal Kristoffersen (styremedlem)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

: Britt Ellen Egge-Herje og Hilde Bexrud
--

SELSKAPSFORMASJON

Neslia Borettslag ble stiftet 1996 og har organisasjonsnummer 968597531. Borettslaget består av 84 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr. 88, bnr. 28 og 29 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er 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 det nye styret avholdt 1 ekstraordinær generalforsamling (digitalt) for valg av ny Styreleder. Det er avholdt 9 styremøter, inkludert 2 overleveringsmøter med forrige Styreleder. Det er avholdt 1 beboermøte.



Blant behandlede saker:

- *Omfattende og krevende vedlikeholdsprosjekt. Vært i tett dialog med borettslagets Prosjektleder. Økonomioppfølging, diverse befaringer/oppfølginger, samt logistikkvarslinger med håndverkere (entreprenør og malerfirma) og beboere*
- *Budsjettarbeid i tett dialog med BORI*
- *Opplåning på eksisterende lån pga. store kostnader forbundet med vedlikeholdsprosjektet*
- *Byttet bank fra Handelsbanken til Boligbanken ASA*
- *Innført nettbasert HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Sendt ut Egenkontrollskjema til beboere. Delt ut batterier til røykvarslere ifm. befaringer*
- *Forsikringsskader*
- *Økning felleskostnader*
- *Godkjenning av nye andelseiere/sendt ut velkomstinformasjon*
- *Løpende vedlikehold av heisene, garasjereportene, og diverse dørlåser i alle 3 blokkene*
- *Kartlagt og sørget for at godkjente Elbil-ladere er oppmontert for bebore med elbiler/Hybridbiler, iflg. Ny lov pr. 1. juli 2022.*
- *Trefelling – et større prosjekt med ekstern trefeller, og dertil 2 dugnader med super innsats fra oppmøtte beboere*
- *Vårdugnad fellesområder mai 2022*
- *Styret innførte ny kommunikasjon i juni 2022, dvs. felles varsling pr. SMS. Meget god respons fra flere beboere. Også en del kommunikasjon via e-post (papirkopi til beboere uten e-posttilgang)*
- *Styret innførte digitale styremøter fra juni 2022 med digital signering*
- *Opprettet avtale med Plantehallen (fakturabasert), for beplantning i fellesområdene*
- *Oppfølging leverandøravtaler, et kontinuerlig arbeid*
- *Erfaringsutvekslinger med nærliggende borettslag*
- *Antall solgte leiligheter: 3*

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

Godkjent av styret, den 15.03.2023.



INFORMASJON OM NESLIA BORETTSLAG

Neslia Borettslag ble stiftet 1996.

Borettslagets styre treffes via e-post: styret@neslia.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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.

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 potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker 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.

Styret har inngått en avtale med BORI angående nettbasert HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), og kartlegging av borettslaget. Styret har deltatt på HMS-kurs med oppfølging fra BORI.

Det ble sendt ut et Egenkontrollskjema pr. e-post 12.12.2022 til beboerne, samt papirkopi til beboere uten e-posttilgang (skjemaet skulle ikke i retur, kun for egensjekk ift. beboers plikt).

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.

VAKTMESTERTJENESTE OG RENHOLD

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjeneste (ORV ble oppkjøpt høsten 2022).

VEKTERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING

Borettslaget har ingen avtale med vektertjeneste.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Hver andel disponerer egen p-plass i garasjeanleggene. Anleggene er klargjort for el-billadere. Hver enkelt beboer kontakter Aneo (www.aneo.com) for oppmontering av el-billader, og inngåelse av abonnement.



NØKLER

Nøkler/portåpnere kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte beboer.

BRUKSOVERLATING/UTLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jfr. Borettslagsloven.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV/BREDBÅND

Tjenesten(e) leveres av TELIA Norge AS.

Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–20, lørdag kl. 09–17 eller søndag kl. 10–15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se

<https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

ENERGIMERKING

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

Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Vedlikehold	År
Utbedring 1 terrasse i 5. etg. nr. 2, samt 1 terrasse i nr. 3, 3.etg. Nye fliser, membran, støp, nye terrassedører	2022
Oppmontering nye portelefoner med kamera	2022
Uteområder: Felling av store trær langs Nesåsvn. 1-3 og 5-7, samt nr. 2-4	2022
Utbedret alle toppterrasser med nye renner, fliser, påstøp, membran, og nye terrassedører. Skiftet ut skadet panel. Malt opp himlinger på terrasser. Nye renner og sluk på øvrige balkonger. Polyurea er påsmurt alle renner. Skiftet skadet panel. Nye nedløpsrør i blokk A, B og C.	2021/2022
Maling av blokk, A, B og C – alle fasader og vinduer, sykkelboder	2021/2022
Rens av avløps- og ventilasjonssystem i alle enheter	2021
Ladeanlegg bygget/tilrettelagt av Ohmia Charging (senere Aneo) i blokk A, B og C, for oppmontering av elbilladere etter behov. Anlegget eies/driftes av Aneo	2020
Pilotprosjekt toppterrasse i nr. 5. Membran med oppbrett, toppmembran på terrasse og i renna, påstøp, nye fliser. Murstein fjernet, og murt opp igjen. Skiftet skadet panel. Ny terrassedør	2020
Kapping/felling av busker og trær langs Nesåsvn. 1-7	2020
Montert ny veibom ved Nesåsvn. Nr. 1	2020
Toppterrasser utbedret i nr. 1-3, nr. 2-4 og nr. 5-7. Heldekkende membran	2018
Byttet heiswire i nr. 3	2017
Asfaltering av inngangspartier i nr. 1-3, og nr. 5	2016



Oppgradering p-plass ved nr. 1-3, utebelysning og anlagt grillplass mellom nr. 3 og nr. 5	2016
Byttet heisdør i nr. 7	2016
Oppgradering/utbedring av 2 terrasser	2016
Installasjon av avfallsbrønner	2016
Rensking og sikring av fjell ved nr. 7, samt gjerde og port ved nødutgang	2015
Oppgradering av uteområder ved nr. 2-4, ny utendørsbelysning blokk A, B og C	2015
Maling av Blokk A, og bakside av blokk B og C	2015
Byttet heisdør i nr. 3	2015
Byttet heiswire i nr. 2	2014
Asfaltering av diverse områder rundt garasjer	2014
Byttet heisdør i nr. 5	2014
Maling av Blokk B og C (fremside + vinduer på ender)	2014
Isolasjon i garasjer Blokk B og C er kledd med plater	2013
Byttet samtlige dørterskler i trappegangene	2013
Byttet heiswire og heisdør i nr. 4	2013
Skifte av systemlås	2012

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets planer.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret via Profinans AS, polisnr. 1493719. Vakttelefon: 24131888.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.



Neslia Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Neslia Borettslag org.nr. 968597531



Resultatregnskap 2022

Neslia Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 243 861	5 085 807	5 093 346	6 418 396
Annen driftsinntekt	2	76 150	67 005	60 000	60 000
Nedskrivning IN-gjeld	14	323 614	321 531	0	0
Sum driftsinntekter		5 643 625	5 474 343	5 153 346	6 478 396
Kostnader					
Lønnskostnad	3	680 905	720 519	575 000	251 000
Konsulenttjenester	4	188 623	288 209	197 800	203 800
Kontingenter	5	34 276	33 977	31 750	35 000
Rep og vedlikehold	6	9 464 884	11 401 532	5 283 000	543 000
Forsikringer		197 541	187 566	193 600	203 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	1 166 448	1 043 940	1 100 000	1 300 000
Energi og fyring	8	211 385	145 290	125 000	150 000
Kabel-TV og telefoni	9	513 783	277 684	290 000	550 000
Driftskostnader	10	390 085	341 213	331 300	371 300
Andre driftskostnader		70 108	102 049	44 000	41 000
Sum driftskostnader		12 918 037	14 541 978	8 171 450	3 648 700
Driftsresultat før finansposter		-7 274 412	-9 067 635	-3 018 104	2 829 696
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 619	67 437	2 000	2 000
Finanskostnad		1 245 996	830 012	837 000	1 960 000
Sum finansposter		-1 242 377	-762 575	-835 000	-1 958 000
Årsresultat		-8 516 789	-9 830 210	-3 853 104	871 696
Overført til annen egenkapital	13	0	-2 301 007	0	0
Overført udekket tap	13	-8 516 789	-7 529 202	0	0
Sum disponering		-8 516 789	-9 830 210	0	0

Resultatrapport 2022 for Neslia Borettslag



Balanse 31.12.2022

Neslia Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	71 060 314	71 060 314
Sum varige driftsmidler		71 060 314	71 060 314
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		71 060 314	71 060 314
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		552 463	454 307
Kundefordringer		115 681	64 841
Andre fordringer		82 549	2 552
Sum fordringer		750 693	521 700
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 181 746	4 766 762
Skattetrekkonto		0	5 400
Sum omløpsmidler		2 932 439	5 293 862
SUM EIENDELER		73 992 753	76 354 176

Balanserapport 2022 for Neslia Borettslag



Balanse 31.12.2022

Neslia Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	8 400	8 400
Udekket tap	13	-16 045 992	-7 529 202
Sum egenkapital		-16 037 592	-7 520 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	52 894 258	45 240 816
IN-Gjeld	14	10 386 806	10 238 913
Borettsinnskudd	15	25 173 450	25 173 450
Sum langsiktig gjeld		88 454 514	80 653 179
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 512 750	2 320 551
Annen kortsiktig gjeld		63 081	901 248
Sum kortsiktig gjeld		1 575 831	3 221 800
Sum gjeld		90 030 345	83 874 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 992 753	76 354 176

Neslia Borettslag

Britt Ellen Egge-Herje
Styrets leder

Paal Eskild Kristoffersen
Styremedlem

Hilde Eriksen Bexrud
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Neslia Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avdrag I	71 670	0	0	0
Avdrag IN	884 129	982 604	984 000	850 000
Generelle felleskostnader	3 198 600	3 198 600	3 198 542	3 518 396
Kabel-TV/Bredbånd	49 392	49 392	48 804	90 000
Renter IN	762 348	560 539	567 000	1 160 000
Stipulerte rentekostnader	270 072	270 072	270 000	800 000
Strøm	7 650	24 600	0	0
Sum felleskostnader	5 243 861	5 085 807	5 093 346	6 418 396

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	76 150	67 005	60 000	60 000
Sum andre driftsinntekter	76 150	67 005	60 000	60 000



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	334 000	360 000	270 000	0
Feriepenger	47 762	51 480	20 000	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	215 000	220 000	220 000	220 000
Arbeidsgiveravgift	77 409	81 780	62 000	31 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	6 734	7 259	3 000	0
Sum lønnskostnader	680 905	720 519	575 000	251 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022.

Styret har også fått dekket utgifter i forbindelse med beboermøte med kr 7 394, ref. note 5.

Borettslaget har i perioden hatt 1 deltidsansatt. Prosjektleder for rehabilitering. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	148 086	160 272	165 000	170 000
Juridisk rådgivning	781	94 094	5 000	5 000
Revisjon	5 625	5 625	5 800	5 800
Teknisk bistand	0	0	5 000	5 000
Tilleggstjenester	24 131	27 305	17 000	8 000
Vedlikeholdsplan	10 000	913	0	10 000
Sum konsulenttjenester	188 623	288 209	197 800	203 800

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	838	5 765	4 000	2 000
Bygninger	193 765	183 712	190 000	200 000
Forretningsførsel	148 086	160 272	165 000	170 000
Garasjer	19 431	0	0	0
Generalforsamling	21 685	20 867	5 000	6 000
Inventar	0	5 068	0	0
Juridisk rådgivning	781	94 094	5 000	5 000
Kabel-TV/Bredbånd	513 783	277 684	290 000	550 000
Kommunale avgifter	1 166 448	1 043 940	1 100 000	1 300 000
Kontormaskiner	0	0	2 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	7 394	14 070	6 000	6 000
Kurs, møter, konferanser	389	0	4 000	4 000
Lisenser/software	6 920	6 920	7 000	5 000
NBBL/BORI	34 276	33 977	31 750	35 000
Nøkler, låser, skilt	14 926	19 838	3 000	3 000
Porto	0	159	0	0
Rekvisita	154	5 912	6 000	6 000
Renhold	0	281	0	0
Revisjon	5 625	5 625	5 800	5 800
Sikringsfond	3 776	3 854	3 600	3 600
Skadedyrbekjempelse	24 632	21 540	21 300	21 300
Strøm	211 385	145 290	125 000	150 000
Søppeltømming / container	17 460	10 517	20 000	20 000
Teknisk bistand	0	0	5 000	5 000
Tilleggstjenester	24 131	27 305	17 000	8 000
Vaktmester	328 562	309 156	290 000	330 000
Vedlikeholdsplan	10 000	913	0	10 000
Velferd	4 696	19 335	3 000	3 000
Verktøy og redskaper	1 540	0	1 500	1 500
Sum annen driftskostnad	2 772 248	2 419 927	2 313 450	2 854 700



Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	509	0	10 000	10 000
Brannsikring	51 673	46 001	40 000	40 000
Bygninger	88 039	140 204	5 000	50 000
Dugnad	2 102	0	3 000	3 000
Egenandel	0	4 000	10 000	10 000
Eiendom	0	181 609	50 000	50 000
Elektro	0	23 255	5 000	5 000
Garasjer	3 971	27 057	5 000	5 000
Heis	244 606	148 030	150 000	150 000
Større vedlikehold	8 978 108	10 556 635	5 000 000	200 000
Utvendig anlegg	85 580	38 541	5 000	20 000
Ventilasjon	0	103 950	0	0
VVS	10 296	132 250	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	9 464 884	11 401 532	5 283 000	543 000

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	1 166 448	1 043 940	1 100 000	1 300 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 166 448	1 043 940	1 100 000	1 300 000

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	211 385	145 290	125 000	150 000
Sum energi og fyring	211 385	145 290	125 000	150 000



Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	513 783	277 684	290 000	550 000
Sum kabel-TV og telefoni	513 783	277 684	290 000	550 000

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	19 431	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	24 632	21 540	21 300	21 300
Sjøpeltømming / container	17 460	10 517	20 000	20 000
Vaktmester	328 562	309 156	290 000	330 000
Sum driftskostnader	390 085	341 213	331 300	371 300

Note 11 Anleggsmidler

	Inventar	Bygninger
Anskaffelseskost pr 01.01.	287 371	71 060 314
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	287 371	71 060 314
Akkumulerte avskriv. pr 31.12.	287 371	
Akkumulerte nedskriv. Pr 31.12.	0	0
Bokført verdi pr 31.12.	0	71 060 314
Årets avskrivinger		
Antatt levetid i år	5	

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 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 8 400 fordelt på 84 andeler à kr. 100.



Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-7 529 202	2 301 007
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-8 516 789	-9 830 210
Sum opptjent egenkapital 31.12	-16 045 992	-7 529 202

Note 14 Pantelån

Kreditor	Handelsbanken	Handelsbanken	Boligbanken	Boligbanken
Lånenr	94927017827	94927038115	96660151246	96660155837
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2010	2020	2022	2022
Rentesats	3,74 %	3,74 %	3,74 %	3,74 %
Beregnet innfridd			30.06.2052	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp	49 500 000	15 000 000	24 077 618	28 813 510
Lånesaldo 01.01:	30 240 816	15 000 000	-	-
Avdrag i perioden	30 240 816	15 000 000	-	-
Lånesaldo 31.12:	-	-	24 080 748	28 813 510
Saldo 5 år frem i tid			21 804 675	25 127 631
Andelssaldo 01.01.:				10 238 913
Innbetalt IN i perioden				471 507
Nedskrevet andelssaldo i perioden				323 614
Andelssaldo 31.12:				10 386 806
Sum pantegjeld for lån	-	-	24 080 748	39 200 316

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

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 15 Borettsinnskudd

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



Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	88 454 514	80 653 179
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	71 060 314	71 060 314
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	99 673 450	89 673 450

Note 17 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01.	2 072 062	13 206 407
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	- 8 516 789 -	9 830 210
Låneopptak	52 894 258	-
Fradrag for avdrag langsiktig lån	- 45 240 816 -	1 517 519
IN-nedbetaling	471 507	-
Nedskrivning IN-gjeld	- 323 614 -	321 531
B. Årets endring i disponible midler	- 715 454 -	11 669 260
C. Disponible midler pr 31.12		
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 932 439	5 293 862
- Kortsiktig gjeld	1 575 831	3 221 800
= Disponible midler 31.12	1 356 608	2 072 062



37 Årsregnskap 2022.pdf

Navn Dato
Kristoffersen, Paal Eskild **2023-03-24**

Identifikasjon

 **bankID** Kristoffersen, Paal Eskild
FR MOBIL

Navn Dato
Egge-Herje, Britt Ellen **2023-03-24**

Identifikasjon

 **bankID** Egge-Herje, Britt Ellen
FR MOBIL

Navn Dato
Bexrud, Hilde Eriksen **2023-03-24**

Identifikasjon

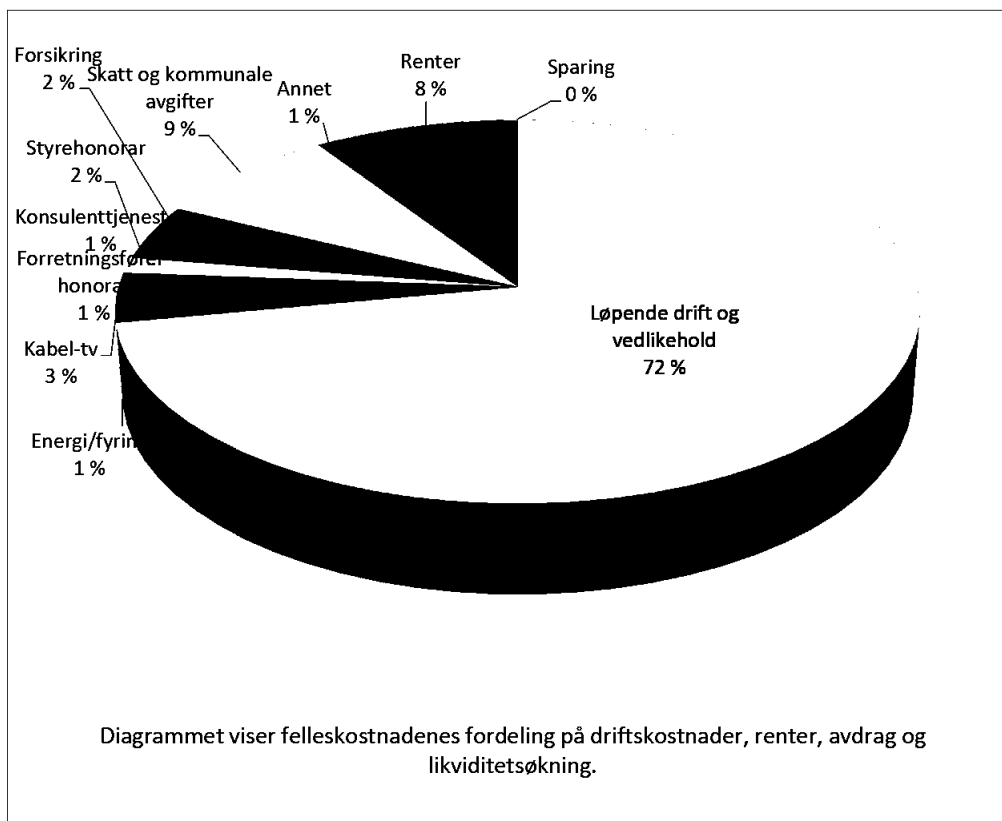
 **bankID** Bexrud, Hilde Eriksen
FR MOBIL



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



Kostnadsfordeling fra årsregnskapene 2020-2021 og 2022





Til generalforsamlingen i Neslia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neslia Borettslag som viser et underskudd på NOK 8 516 789. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. mars 2023
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
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

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

27.03.2023 22.14.44

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.



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Britt Ellen Egge-Herje..... for 1 år (Gjenvalg)

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Hilde Bexrud..... (Ikke på valg).....
2. Navn: Paal Kristoffersen..... (Ikke på valg).....

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: May Viola Egge-Sund..... Adresse.....
2. Navn: Inger Helen Hoff..... Adresse.....
3. Navn: Morten Pedersen..... Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Paal Kristoffersen..... Adresse.....
2. Navn: Hilde Bexrud..... Adresse.....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås :

1. Navn: Britt Ellen Egge-Herje..... Adresse.....
2. Navn: Hilde Bexrud Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås :

1. Navn:Paal Kristoffersen Adresse.....

Dato 09/03-2023

I valgkomitéen for Neslia Borettslag

Hilde Bexrud..... Paal Kristoffersen.....

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter



Vedtekter for Neslia Borettslag

org nr 968 597 531.

tilknyttet **Boligbyggelaget Romerike**

vedtatt på konstituerende generalforsamling 26.mars 1998, sist endret på ordinær generalforsamling den 19. mars 2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Neslia 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 Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.

(3) Styret er ansvarlig for at borettslaget har en autorisert forretningsfører. Styret står fritt til å velge den leverandør de mener gir de beste tjenestene basert på innhentede tilbud.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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



2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (1) 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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



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. Dersom enkelte beboere ikke overholder avtaler med leverandører av vedlikeholdstjenester som er felles vedtatt for borettslaget i styremøte eller ved generalforsamling, skal de faktiske merkostnader dette påfører borettslaget belastes den aktuelle beboer. Styret og forretningsfører gis fullmakt til å innkreve disse kostnader på lik linje med øvrige felleskostnader i borettslaget

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

(6) Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på vedlikehold tilsvarende det styret mener kunne vært utført på dugnad. Kostnaden for dette kan ved behov belastes felles driftskostnader slik at nødvendig vedlikehold blir utført. Styret gis videre fullmakt til å belønne de andelseiere som bidrar med dugnadsarbeid for laget, med en sum tilsvarende 1/84 del av den estimerte kostnaden, i form av reduserte felleskostnader el. Videre gis styret fullmakt til å honorere de beboere som bidrar vesentlig utover normal innsats, med en stipulert timesats basert på medgått tid.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §



5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. De øvrige styremedlemmene velges for to år. Styremedlem kan gjenvelges, og velges for ett eller to år. Varamedlemmer velges for ett år, og kan gjenvelges for ett år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan ved behov velge en 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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Valgkomiteens sammensetning og arbeid

12-1 Instruks for valgkomitéen

Valgkomitéen skal:

- Velges av den ordinære generalforsamlingen.
- Bestå av 2-4 andelseiere (primært en fra hver blokk).
- Blant sine medlemmer velge en leder. Styret varsles om valget.
- Før 1.januar hvert år avklare behovet for nye styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer til valgkomitéen.
- Publisere aktuelle verv for alle beboere gjennom oppslag eller rundskriv, selv om sittende styre-/varamedlemmer og medlemmer av valgkomitéen ønsker gjenvalg.
- Påse at det ikke er inhabilitet ift. styrets medlemmer og varamedlemmer eller medlemmer av valgkomitéen, ved at disse har nære familierelasjoner eller sammenfallende økonomiske interesser.
- Før 1. februar hvert år sende sin innstilling til styret.



HUSORDENSREGLER FOR NESLIA BORETTSLAG

Vedtatt ved Generalforsamling 2. mars 2010

1 Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2 Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300 – 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 2300, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i leiligheten som medfører støvende arbeid, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet 0700 – 2000 på hverdager og 1300 – 1800 på lørdager, søndager og helligdager.

3 Bruk av leiligheten og evt. tilknyttede arealer

At leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At stoppekran anmodes å stenges ved fravær som varer 3 dager eller mer.

At ventiler på kjøkken, stue og soverom holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i leiligheten.

At avtrekksviften rengjøres hvert år (filter og skovlene på motor) på grunn av brannfare.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Du kan grille på terrassen når det brukes el- eller gassgrill.

Ta hensyn til øvrige beboere (stekos/røyk), og vær oppmerksom på brannfaren.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra terrasser eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra terrassen samt holde avløp åpne.

Det er tillatt med blomsterkasser på terrassen når de henger på innsiden av rekkverket. Jord i blomsterkassene må skiftes hvert år, bl.a. for problemer med mark.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger eller utearealer, sette opp levegger, varmpumper eller lignende. Borettslaget er tilknyttet et kabelnett med rikt utvalg av TV-kanaler. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller lignende på utvendig veggflate, terrasser eller andre steder på borettslagets eiendom.

Arbeid med golv, herunder skifte av membran, legging av ny membran, varmekabler og skifte av sluk, skal alltid utføres av autoriserte fagarbeidere. At arbeid er faglig utført, skal dokumenteres med samsvarserklæring/våtromssertifikat osv., dvs. at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regler. Alle endringer av bad skal godkjennes av styret som kan gi anbefalinger i forhold til hvilke regler som gjelder i laget. Brudd på dette punktet vil juridisk være brudd på husleiekontrakten og vedlikeholdspikten/husordensreglene.

Det foreligger forskrifter (1999) som stiller krav til at alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert fagpersonell. Det skal utarbeides samsvars- erklæring som eier/beboer har plikt til å oppbevare ved eventuell kontroll av el-tilsynet eller andre. Dersom dette ikke overholdes er det å betrakte som brudd på husleiekontrakten/ husordensreglene.

4 Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealer.

Restavfall legges i borettslagets container merket "restavfall", papir/papp i cont. merket "papir".

Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

Fellessarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres i sykkelstativ (rom under trapp) eller på garasje plass. Sykler skal ikke settes i gangareal (utenfor leilighetene).

Det er røykeforbud i fellesareal (ganger, trapper, heiser og garasjearealer), jf røykeloven.

Mat for dyr/fugler skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til området.

Forbudet gjelder også mating av fugler på terrassen.

Fellesdører, garasjedører og inngangsdører skal alltid være låst.

5 Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gangveiene og foran blokkene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Bom skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Tildelt garasje plass skal benyttes før fellesparkering ute.

Gjeste parkeringen er for beboernes gjester. Beboere kan bytte/leie ut garasjeplasser innad i borettslaget. Styret skal informeres.

De 6 handicap-plassene (2 i hver garasje) tildeles av styret etter behov.

Det skal ikke parkeres større nyttekjøretøy på borettslagets område. Campingvogner. Båter, tilhengere, uregistrerte motor kjøretøy og lignende skal ikke hensesettes på lagets område.

6 Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier sørges for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ekskrementer etter dyret skal fjernes,- husk tilsyn/båndtvang. Båndtvang gjelder hele året på borettslagets område.

7 Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.