



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 081 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ANDRESBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 073 050	2 001 658
Sum inntekter		2 073 050	2 001 658
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	70 514
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 525	17 631
Annen driftskostnad		2 352 739	1 731 250
Sum kostnader		2 503 134	1 819 395
Driftsresultat		-430 084	182 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 730	768
Sum finansinntekter		1 730	768
Annen finanskostnad		214 409	129 624
Sum finanskostnader		214 409	129 624
Netto finans		-212 679	-128 856
Ordinært resultat før skattekostnad		-642 763	53 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		-642 763	53 407
Årsresultat		-642 763	53 407
Totalresultat		-642 763	53 407
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-642 763	53 407
Sum overføringer og disponeringer		-642 763	53 407



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		18 614 448	18 614 448
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		464 647	535 172
Sum varige driftsmidler		19 079 095	19 149 620
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 324	
Sum finansielle anleggsmidler		32 324	0
Sum anleggsmidler		19 111 419	19 149 620
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	3 800
Andre fordringer		45 443	42 743
Sum fordringer		45 478	46 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		984 955	993 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		984 955	993 219
Sum omløpsmidler		1 030 433	1 039 762
SUM EIENDELER		20 141 852	20 189 382



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 332 617	8 975 380
Sum opptjent egenkapital		8 332 617	8 975 380
Sum egenkapital		8 335 617	8 978 380
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 393 064	6 999 409
Øvrig langsiktig gjeld		4 232 163	4 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 625 227	11 199 409
Sum langsiktig gjeld		11 625 227	11 199 409
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		174 054	412
Leverandørgjeld		6 954	1 475
Annen kortsiktig gjeld			9 705
Sum kortsiktig gjeld		181 008	11 593
Sum gjeld		11 806 235	11 211 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 141 852	20 189 382



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358825

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 081 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ANDRESBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 948 081 946
ANDRESBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 073 050	2 001 658
Sum inntekter		2 073 050	2 001 658
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	70 514
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 525	17 631
Annen driftskostnad		2 352 739	1 731 250
Sum kostnader		2 503 134	1 819 395
Driftsresultat		-430 084	182 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 730	768
Sum finansinntekter		1 730	768
Annen finanskostnad		214 409	129 624
Sum finanskostnader		214 409	129 624
Netto finans		-212 679	-128 856
Ordinært resultat før skattekostnad		-642 763	53 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		-642 763	53 407
Årsresultat		-642 763	53 407
Totalresultat		-642 763	53 407
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-642 763	53 407
Sum overføringer og disponeringer		-642 763	53 407



Organisasjonsnr: 948 081 946
ANDRESBAKKEN 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 18 614 448 18 614 448

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

464 647 535 172

Sum varige driftsmidler 19 079 095 19 149 620

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 32 324

Sum finansielle anleggsmidler 32 324 0

Sum anleggsmidler 19 111 419 19 149 620

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 35 3 800

Andre fordringer 45 443 42 743

Sum fordringer 45 478 46 543

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 984 955 993 219

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 984 955 993 219

Sum omløpsmidler 1 030 433 1 039 762

SUM EIENDELER 20 141 852 20 189 382

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 332 617	8 975 380
Sum opptjent egenkapital	8 332 617	8 975 380
Sum egenkapital	8 335 617	8 978 380
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 393 064	6 999 409
Øvrig langsiktig gjeld	4 232 163	4 200 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 625 227	11 199 409
Sum langsiktig gjeld	11 625 227	11 199 409
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	174 054	412
Leverandørgjeld	6 954	1 475
Annen kortsiktig gjeld		9 705
Sum kortsiktig gjeld	181 008	11 593
Sum gjeld	11 806 235	11 211 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 141 852	20 189 382



Organisasjonsnr: 948 081 946
ANDRESBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Andresbakken Borettslag

2. mars 2023

Selskapsnummer: 4760





Velkommen til årsmøte i Andresbakken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. mars 2023 kl. 17:00, Ingeberg Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Vedtektsendring

Med vennlig hilsen,

Styret i Andresbakken Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4760 Årsrapport 2022 Andresbakken Borettslag.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 70 000 kroner. Styret fordeler selv styrehonoraret.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Jan Egil Guribys periode er over og det skal derfor velges ny styreleder.

I tillegg er to styremedlemmer, to varamedlemmer, to medlemmer i valgkomiteen og to medlemmer i velferdskomiteen på valg.

Følgende er valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rita Veidahl

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Øveraas
- Marit Einang

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Berit Nymoen
- Mattis Myrvang Evenrud

Valg av 2 medlem i valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem i valgkomite:

- Lene Hagen
- Marianne Johnsen

Valg av 2 velferdskomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- Anne Berit Nymoen.



- Inger Lise Nymoen

Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Obos sin generalforsamling foregår digitalt i juni.

Det kreves at delegaten er medlem i Obos, eier en bolig i Andresbakken Borettslag og bor i denne selv. Representanten trenger ikke sitte i styret.

Det skal velges 1 delegat og en varadelegat.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Busterud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rita Veidahl

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektenes § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (1) kommer det frem at alt som ikke spesifikt listet opp under vedtektenes § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt er borettslagets vedlikeholdsplikt.

I dette ligger det at vedlikehold av terrasse og balkong er borettslagets ansvar.

I Andresbakken Borettslag har det vært praktisert at andelseieren selv skifter dekke på sin balkong og terrasse, selv om vedtektene sier noe annet.

Membran på terrassene er modne for utskiftning og i den forbindelse ønsker styret å presisere at det er borettslaget som har ansvar for å skifte dekket på terrasser og balkonger. Fagkyndige anbefaler at det ikke legges flis på membran, da dette kan føre til at membranen får kortere levetid, noe som igjen fører til lekkasjer. Derfor er det også tatt inn i forslaget til nye vedtekter at det kun skal legges treheller som dekke på terrasser og



balkonger.

Forslag til vedtektsendring følger. I vedlegget med vedtekter er endringen markert i rødt.

5-1

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på terrasse, balkong og lignende, samt rengjøre og overflatebehandle tredekke på terrasse og balkong.

5-2

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, terrassemembran og tredekke på terrassen, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved skifte av dekke på terrasse og balkong skal det legges trelemmer.

Styrets innstilling

Styret ser denne vedtektsendringen som nødvendig før man kan fortsette det nødvendige vedlikeholdsarbeidet av membran og terrasser og balkonger for øvrig for å sikre at investeringene varer så lenge som mulig.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet.

Vedlegg

2. Vedtekter med endringsforslag i rødt.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Egil Guriby	Andresbakken 29
Styremedlem	Andreas Busterud	Andresbakken 5
Styremedlem	Trond Jakobsen	Andresbakken 10
Styremedlem	Anders Arnseth Moen	Andresbakken 9
Styremedlem	Rita Veidahl	Andresbakken 25
Varamedlem	Erling Bjurbeck	Bjørgedalsvegen 610
Varamedlem	Anne Berit Nymoen	Andresbakken 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Jan Egil Guriby		Andresbakken 29
Varadelegert		
Trond Jakobsen		Andresbakken 10

Valgkomiteen

Helge Frang	Andresbakken 30
Lene Hagen	Andresbakken 24
Ingunn Sæther	Andresbakken 19

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 95199013 og e-post jan.guriby@gmail.com. Se Andresbakken Borettslags hjemmeside på vibbo.no/andresbakken for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no/andresbakken.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Andresbakken Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Andresbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948081946, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

25 65

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

Andresbakken Borettslag har ingen ansatte. 7 av 34

4760 Årsrapport 2022 Andresbakken Borettslag.pdf



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av balkonger grunnet fuktskader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



Styrets arbeid

Styret har i perioden 8.mars 2022 – 2.mars 2023 avholdt 12 styremøter.

Budsjett og regnskapsmøte med Obos er gjennomført i oktober 2022 og februar 2023 – styreleder og sekretær har deltatt på disse.

Generalforsamling/årsmøte 2022 ble avholdt 8.mars 2022.

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt i mai 2023.

I tillegg er det avholdt to beboermøter - ett i februar 2022 og ett ifm årsmøte 2022.

Styret vedtok å rehabilitere totalt 5 terrasser i leilighet nr 16, 17 og 25 på grunn av vannlekkasje. Ferdigbefaring er gjennomført og styret har påpekt valg av toppbord og utførelse på trelemmer.

Spyling av alle rør er gjennomført vår/sommer 2022 og skadene som ble avdekket er utbedret.

Det er i løpet av 2022 satt opp nye utelamper ved garasjene og ved ladestasjonene.

Vi har byttet leverandør fra Fjordkraft til Elaway for elbilladere.

Styret har signert ny avtale med Altibox. Arbeidet med installasjon og overgang vil skje i løpet av sommer 2023.

Branntilsyn er gjennomført i februar 2023. Pulverapparatene er ikke godkjent, og styret kjøper inn nye til alle leiligheter.

Nabo er varslet med oppfordring om å sikre/utbedre løse steiner på oversiden. Det har ikke skjedd noe i løpet av 2022, og styret har ikke gjort noe mer for å løse dette.

Vi har gjennomgått borettslagets vedtekter og husordensregler. Styret har vedtatt en justering av husordensreglene. Forslag til endringer i vedtekter tas opp i generalforsamling.

Alle beboere er ansvarlige for vedlikehold av felles utearealer.

Vi setter pris på at alle tar i et tak når de har anledning – også utenom dugnadene.

Vinterstid gjelder dette spesielt snømåking i trapper og foran postkassene.

Vi har også litt utfordringer når det gjelder søppelsortering, og vi håper alle bidrar slik at vi slipper unødige kostnader her.

Det ble gjennomført 3 dugnader i 2022 – to på våren og en på høsten.

Vi hadde også en hyggelig sommerfest i juni 2022, og håper å gjenta dette i 2023 – med enda flere deltakere.

Det ble tatt opp nytt lån/refinansiering ifm rehabilitering av terrassene.

Borettslaget har i dag ca 7,5 mill i lån.

Styret bruker Vibbo aktivt til å holde beboerne orientert om viktige saker.

I tillegg er det sendt ut et infoskriv til alle beboere i oktober 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Ordinært vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 324 000 kroner til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Hamar kommune

Det er budsjettet med 626 000 kroner til kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Andresbakken Borettslag.

Lån

Andresbakken Borettslag har lån i Dnb.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst har forretningsførerhonoraret økt med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 19% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Andresbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Andresbakken Borettslag som 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4.900 Årsrapport 2022 Andresbakken Borettslag.pdf



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>.

Hamar, 13. februar, 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
statsautorisert revisor





ANDRESBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 081 946, KUNDENR. 4760

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 028 169	873 680	1 028 169	849 425
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-642 763	53 407	386 700	575 900
Fradrag for aktivering el-bil lading		0	-211 576	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	70 525	17 631	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	7 600 000	7 100 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån	15	-7 206 345	-6 804 973	-332 000	-428 000
Innsk. øremerk. Bankkto		-161	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-178 744	154 489	54 700	147 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		849 425	1 028 169	1 082 869	997 325
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 030 433	1 039 762		
Kortsiktig gjeld		-181 008	-11 593		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		849 425	1 028 169		



ANDRESBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 081 946, KUNDENR. 4760

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 052 744	1 994 136	2 053 000	2 443 000
Ladeinntekter EL-bil		20 007	6 822	0	16 000
Andre inntekter	3	300	700	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 073 051	2 001 658	2 053 000	2 459 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-8 714	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-61 800	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-70 525	-17 631	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 700	-5 300	-5 300	-6 600
Forretningsførerhonorar		-87 470	-84 920	-87 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-15 022	-32 618	-65 000	-70 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-1 311 036	-694 764	-300 000	-324 000
Forsikringer		-70 002	-65 984	-75 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-584 080	-553 609	-567 000	-626 000
Energi/fyring		-52 318	-46 527	-33 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 372	-165 571	-170 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-44 740	-75 957	-140 000	-52 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 503 134	-1 819 395	-1 528 300	-1 558 100
DRIFTSRESULTAT		-430 084	182 263	524 700	900 900
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 730	768	0	0
Finanskostnader	12	-214 409	-129 624	-138 000	-325 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-212 679	-128 856	-138 000	-325 000
ÅRSRESULTAT		-642 763	53 407	386 700	575 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	53 407		
Fra opptjent egenkapital		-642 763	0		



ANDRESBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 081 946, KUNDENR. 4760

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 433 965	18 433 965
Tomt		180 483	180 483
Andre varige driftsmidler	14	464 647	535 172
Miljøbankkonto, øremerket		32 324	0
SUM ANLEGGSMIDLER		19 111 419	19 149 620
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	3 800
Forskuddsbetalte kostnader		45 443	42 743
Driftskonto OBOS-banken		982 571	59 264
Sparekonto OBOS-banken		2 384	226 940
Innestående i andre banker		0	707 015
SUM OMLØPSMIDLER		1 030 433	1 039 762
SUM EIENDELER		20 141 852	20 189 382
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		8 332 617	8 975 380
SUM EGENKAPITAL		8 335 617	8 978 380
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 393 064	6 999 409
Borettsinnskudd	16	4 200 000	4 200 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	32 163	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 625 227	11 199 409
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 954	1 475
Påløpte renter		74 868	412
Påløpte avdrag		99 186	0
Annen kortsiktig gjeld		0	9 705
SUM KORTSIKTIG GJELD		181 008	11 593



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 141 852	20 189 382
Pantstillelse	18	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 06.02.2023
Styret i Andresbakken Borettslag

Jan Egil Guriby

Andreas Busterud

Trond Jakobsen

Anders Arnseth Moen

Rita Veidahl

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 012 544
Garasjeleie	36 000
Ekstra garasje	3 000
Motorvarmerleie	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 052 744

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie av tilhenger	300
SUM ANDRE INNTEKTER	300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 303
SUM KONSULENTHONORAR	-15 022

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt AS	-121 865
Nordbolig Hamar AS	-845 545
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-967 410
Drift/vedlikehold bygninger	-71 880
Drift/vedlikehold VVS	-129 678
Drift/vedlikehold elektro	-40 460
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 218
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 585
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 700
Egenandel forsikring	-19 851
Kostnader dugnader	-1 253
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 311 036

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-178 661
Vann- og avløpsavgift	-263 723
Feieavgift	-21 384
Renovasjonsavgift	-120 312
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-584 080

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 897
Vaktmestertjenester	-2 006
Snørydding	-18 196
Gressklipping	-6 093
Andre fremmede tjenester	-656
Trykksaker	-1 548
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-1 482
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-1 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 740

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 125
Renter av sparekonto i OBOS-banken	605
SUM FINANSINNTEKTER	1 730

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-111 321
Renter og gebyr på lån i DNB	-103 088
SUM FINANSKOSTNADER	-214 409

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1981	10 788 044
Tilgang 2001	60 800
Tilgang 2007	6 636 261
Tilgang 2008	591 496
Tilgang 1998	357 365
SUM BYGNINGER	18 433 965

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.25/bnr.65

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Kostpris	201 227	
Tilgang 2002	140 000	
		341 227

Ladebokser elbil

Kostpris 2021	211 576	
Avskrevet tidligere	-17 631	
Avskrevet i år	-70 525	
		123 420

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **464 647****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-70 525****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB BANK ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-7 100 000	
Nedbetalt tidligere	100 591	
Nedbetalt i år	6 999 409	
		0

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2022	-7 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	206 936	
		-7 393 064

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 393 064****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981.	-4 200 000	
-------------------	------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD **-4 200 000****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-32 163	
-------------------------	---------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-32 163**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 200 000
Pantelån	7 393 064
Påløpte avdrag	99 186
TOTALT	11 692 250

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 433 965
Tomt	180 483
Garasjer	341 227
TOTALT	18 955 675



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6609501. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Vedtekter

for Andresbakken borettslag, org. nr. 948 081 946

vedtatt på ordinær generalforsamling den 17.04.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.2011, tidligere Hamar og Omegn Boligbyggerlag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen



3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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



- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på terrasse, balkong og lignende, samt rengjøre og overflatebehandle tredekke på terrasse og balkong.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, terrassemembran og tredekke på terrassen, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved skifte av dekke på terrasse og balkong skal det legges trelemmer.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens



§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 forretningsfører 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.



9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 tjuen 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare



avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.03.23

Selskapsnummer: 4760 **Selskapsnavn:** Andresbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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