



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 307 655
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE FOSSUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
Fredvang
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 962307655

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 928 799	2 520 485
Sum inntekter		2 928 799	2 520 485
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		43 350	
Annen driftskostnad		1 905 381	4 518 167
Sum kostnader		2 091 356	4 660 792
Driftsresultat		837 443	-2 140 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 900	17 466
Sum finansinntekter		9 900	17 466
Annen finanskostnad		903 107	760 602
Sum finanskostnader		903 107	760 602
Netto finans		-893 207	-743 136
Resultat før skattekostnad		-55 764	-2 883 444
Årsresultat		-55 764	-2 883 444
Totalresultat		-55 764	-2 883 444
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 764	-2 883 444
Sum overføringer og disponeringer		-55 764	-2 883 444



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 047 245	9 047 245
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		116 846	99 900
Sum varige driftsmidler		9 164 091	9 147 145
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 624	44 626
Sum finansielle anleggsmidler		6 624	44 626
Sum anleggsmidler		9 170 716	9 191 772
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 320	101 486
Sum fordringer		95 320	101 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 044 770	1 947 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 044 770	1 947 390
Sum omløpsmidler		1 140 090	2 048 876
SUM EIENDELER		10 310 806	11 240 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 309 495	7 253 731
Sum opptjent egenkapital		-7 309 495	-7 253 731
Sum egenkapital		-7 306 595	-7 250 831
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 433 383	15 779 064
Øvrig langsiktig gjeld		2 145 145	2 183 591
Sum annen langsiktig gjeld		17 578 528	17 962 655
Sum langsiktig gjeld		17 578 528	17 962 655
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 883	105 053
Leverandørgjeld		33 990	387 415
Annen kortsiktig gjeld			36 356
Sum kortsiktig gjeld		38 873	528 824
Sum gjeld		17 617 401	18 491 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 310 806	11 240 648



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455156

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 307 655
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE FOSSUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
Fredvang
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 962 307 655
NEDRE FOSSUM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 928 799	2 520 485
Sum inntekter		2 928 799	2 520 485
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		43 350	
Annen driftskostnad		1 905 381	4 518 167
Sum kostnader		2 091 356	4 660 792
Driftsresultat		837 443	-2 140 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 900	17 466
Sum finansinntekter		9 900	17 466
Annen finanskostnad		903 107	760 602
Sum finanskostnader		903 107	760 602
Netto finans		-893 207	-743 136
Resultat før skattekostnad		-55 764	-2 883 444
Årsresultat		-55 764	-2 883 444
Totalresultat		-55 764	-2 883 444
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 764	-2 883 444
Sum overføringer og disponeringer		-55 764	-2 883 444



Organisasjonsnr: 962 307 655
NEDRE FOSSUM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 047 245	9 047 245
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		116 846	99 900
Sum varige driftsmidler		9 164 091	9 147 145
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 624	44 626
Sum finansielle anleggsmidler		6 624	44 626
Sum anleggsmidler		9 170 716	9 191 772
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 320	101 486
Sum fordringer		95 320	101 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 044 770	1 947 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 044 770	1 947 390
Sum omløpsmidler		1 140 090	2 048 876
SUM EIENDELER		10 310 806	11 240 648

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900



Sum innskutt egenkapital	2 900	2 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 309 495	7 253 731
Sum opptjent egenkapital	-7 309 495	-7 253 731
Sum egenkapital	-7 306 595	-7 250 831
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 433 383	15 779 064
Øvrig langsiktig gjeld	2 145 145	2 183 591
Sum annen langsiktig gjeld	17 578 528	17 962 655
Sum langsiktig gjeld	17 578 528	17 962 655
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 883	105 053
Leverandørgjeld	33 990	387 415
Annen kortsiktig gjeld		36 356
Sum kortsiktig gjeld	38 873	528 824
Sum gjeld	17 617 401	18 491 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 310 806	11 240 648



Organisasjonsnr: 962 307 655
NEDRE FOSSUM 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 2025

Innkalling

S.nr. 4797

NEDRE FOSSUM BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NEDRE FOSSUM 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:

12. mai 2025 kl. 18:00, Hempa 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsberetning
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Sak fra styret, endring av vedtekter
9. Sak fra styret, endring av husordensregler
10. Endring av felleslån til IN-lån
11. Fjerne trær!
12. Fysisk eller digitalt årsmøte i 2026
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i NEDRE FOSSUM BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller rådgiver fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak

Kristina Samnøy Kronstad

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina S. Kronstad foreslått. Protokollvitne foreslås i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styrets årsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning legges frem til årsmøtet

Styrets innstilling
Styrets årsberetning tas til orientering.

Forslag til vedtak
Skal ikke stemmes over

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024-2025.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes ved overføring av egenkapital



Vedlegg

2. 4797, Årsregnskap 2024.pdf

3. 4797 Nedre Fossum Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Styrets innstilling

Styret annærkjenner at borettslaget er i en økonomisk presset situasjon. Styret innstiller at honoraret kuttes med 20% fra 2024 til kr 100.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.

Sak 8

Sak fra styret, endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlagte forslag på nye vedtekter.

Styrets innstilling

Forslaget stemmes over som et forslag, og anbefales vedtatt.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter vedtas og innføres med umiddelbar virkning.

Vedlegg

4. Vedtakter Nedre Fossum borettslag, UTKAST.pdf



Sak 9

Sak fra styret, endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte forslag på nye husordensregler.

Styrets innstilling

Forslaget stemmes over som et forslag, og anbefales vedtatt.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtas og innføres med umiddelbar virkning.

Vedlegg

5. Husordensregler Nedre Fossum Borettslag, UTKAST.pdf

Sak 10

Endring av felleslån til IN-lån

Forslag fremmet av:
Vidar Langerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter flere ønsker og et formelt forslag, skal årsmøtet behandle sak om å gjøre om felleslånet til borettslaget til et IN-lån. Dette vil gjøre at hver enkelt andelseier kan betale ekstra på sin fellesgjeld. Se vedlegg for forklaring av IN-ordning og kostnader ved dette.

Styrets innstilling

Kostnadene for ordningen, samt de årlige utgiftene med det, er såpass stor at styret anbefaler å ikke gå gjennom med dette.

Det vil også være slik at når styringsrenten fra Norges Bank senkes i fremtiden, så vil mer av månedsleien til andelseierne gå inn til borettslagets driftskonto, som kan gjøre at det ikke blir behov for å inflasjons-øke månedsleien fremover.

Styrets innstilling er at generalforsamlingen ikke vedtak inngåelse avtale om IN-ordning.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak fremmes under årsmøtet.



Vedlegg

6. IN Ordning.png

7. IN Ordning forklaring.PNG

Sak 11

Fjerne trær!

Forslag fremmet av:

Monica Thoresen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det mulig at vi kan søke kommunen om de kan fjerne en god del av trærne som er på utsiden av våre gjerder?

De henger over i våre hager, og det blir mye løv og brask i takrenner, på våre terrasser og hager! Det blir også en mye bedre utsikt og mere sol!

Styrets innstilling

Styret legger saken frem for årsmøtet uten innstilling, og lar årsmøtet avgjøre forslaget.

Forslag til vedtak

Usikker på hva jeg skal skrive her!

Sak 12

Fysisk eller digitalt årsmøte i 2026

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er blandet meninger om årsmøtene skal være fysisk eller digitalt. Det kan det bestemmes på årets generalforsamling om årsmøte i 2026 skal være fysisk eller digitalt, hvis årsmøtet ønsker å bestemme det nå.

Styrets innstilling

Styret legger saken frem for årsmøtet uten innstilling, og lar årsmøtet avgjøre forslaget.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fysisk eller digitalt årsmøte i 2026
- Mot Fysisk eller digitalt årsmøte i 2026

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamling 2026 avholdes FYSISK
2. Generalforsamling 2026 avholdes DIGITALT

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer og opptil 3 varamedlemmer.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er at Pontus Eneman og Lene Hansen velges til styremedlemmer. Disse har imidlertid valgt å trekke sitt kandidatur.

Valgkomiteen har ikke innstilt noen varamedlemmer, og disse velges på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Ove Bekkum
- Vidar Langerud

Vidar har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som varamedlem. Vidar har vært aktiv i styret og tidligere utvalg, og er en resurs for borettslaget som tillitsvalgt.

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Kandidater velges på årsmøtet.

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 15

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av valgkomiteen Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsberetning 2024-2025

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Mathias Engeli Johansen
- Styremedlemmer: Lene Hansen og Pontus Eneman
- Vara: Anne Marthe Flugstad, Geir Ove Bekkum og Vidar Langerud.

Det er i perioden avholdt 7 ordinære styremøter, hvor 2 av de ble avholdt som digitale styremøter, samt 1 konstituerende styremøte og 2 økonomimøter med OBOS (obligatoriske møter). Det er også blitt avholdt et beboermøte i forbindelse med malejobben og flere andre ting som ble tatt opp. Der fikk beboerne si sin mening, og styret vedtok det som de fremmøtte beboermøtet ønsket.

Styret har fokusert på kostnadskontroll, og har jobbet for å innføre tiltak som er kostnadsbesparende. Dette gjenspeiles i arbeidet med forhandling av anbudet til maling av borettslaget, der vi nå ser at vi ikke trenger å ta opp så mye lån som først antatt, reforhandling av TV/internett-avalen, skjerping av hvem som kan kjøpe varer på borettslagets regning, og vedlikehold der styret har gjort flere oppgaver der det egentlig burde benyttes profesjonelle firma. Styret har satt i gang forhandling om borettslagets bygningsforsikring og strømvtales for å se om det er mulig å spare penger der også.

Styret har i kommende budsjett kuttet alt av poster som er økonomisk mulig, blant annet reise på konferanse i OBOS, drivstoff til maskiner, matpost til velferdsmøter, verktøy og redskap, styrehonorar og flere.

Styret har også sett over vedtektene og husordensreglene og revidert disse til å passe et borettslag, da disse er laget for et sameie. Disse vil bli lagt frem for generalforsamlingen sammen med flere andre saker som generalforsamlingen skal behandle.

Denne årsberetningen er på vegne av alle i styret, og gjenspeiler arbeidet som har foregått siden forrige generalforsamling.

Mvh

Styret ved Mathias Engeli Johansen



NEDRE FOSSUM BORETTSLAG ORG.NR. 962 307 655, KUNDENR. 4797

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 520 052	1 225 574
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-55 764	-2 883 444
Tilbakeføring av avskrivning	14	43 350	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-60 296	-99 900
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	3 663 678
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-345 681	-384 911
Innsk. øremerk. bankkto		-444	-945
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-418 835	294 478
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 101 217	1 520 052
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 140 090	2 048 876
Kortsiktig gjeld		-38 873	-528 824
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 101 217	1 520 052



NEDRE FOSSUM BORETTSLAG ORG.NR. 962 307 655, KUNDENR. 4797

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 867 628	2 338 886	3 028 000	2 851 134
Andre inntekter	3	61 171	181 599	0	32 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 928 799	2 520 485	3 028 000	2 883 134
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-100 000
Avskrivninger	14	-43 350	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 223	-7 839	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-91 565	-86 955	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-103 821	-37 439	-25 000	-40 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-677 696	-3 205 246	-363 000	-133 000
Forsikringer		-208 778	-171 940	-189 000	-229 000
Kommunale avgifter	9	-478 332	-644 991	-531 000	-551 000
Energi/fyring		-25 010	-28 278	-32 500	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 580	-200 455	-201 000	-211 932
Andre driftskostnader	10	-89 577	-129 225	-137 000	-67 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 091 356	-4 660 792	-1 727 800	-1 494 132
DRIFTSRESULTAT		837 443	-2 140 308	1 300 200	1 389 002
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 900	17 466	0	15 000
Finanskostnader	12	-903 107	-760 602	-925 000	-927 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-893 207	-743 136	-925 000	-912 000
ÅRSRESULTAT		-55 764	-2 883 444	375 200	477 002
Overføringer:					
Udekket tap		-55 764	-2 883 444		



NEDRE FOSSUM BORETTSLAG
ORG.NR. 962 307 655, KUNDENR. 4797

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 612 153	8 612 153
Tomt		435 092	435 092
Andre varige driftsmidler	14	116 846	99 900
Miljøbankkonto, øremerket		6 624	44 626
SUM ANLEGGSMIDLER		9 170 716	9 191 772
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		52 983	52 013
Andre kortsiktige fordringer		0	49 472
Underregnskap	15	42 337	0
Driftskonto OBOS-banken		963 760	1 869 205
Sparekonto OBOS-banken		81 010	78 185
SUM OMLØPSMIDLER		1 140 090	2 048 876
SUM EIENDELER		10 310 806	11 240 648



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Udekket tap	16	-7 309 495	-7 253 731
SUM EGENKAPITAL		-7 306 595	-7 250 831

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 433 383	15 779 064
Borettsinnskudd	18	2 140 065	2 140 065
Avsetning bomiljøtiltak	19	5 080	43 526
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 578 528	17 962 655

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		33 990	387 415
Påløpte renter		4 883	78 284
Påløpte avdrag		0	26 769
Annen kortsiktig gjeld		0	36 356
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 873	528 824

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	20	18 640 065	18 640 065
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 17.02.2025

Styret i Nedre Fossum Borettslag

Mathias Engeli Johansen /s/

Lene Hansen Eneman /s/

Pontus Eneman /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av vann og avløp som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen.

Som følge av dette blir inntektene og kostnadene på vann og avløp lavere. En eventuell kostnad som skal belastes boligselskapet blir kostnadsført påfølgende år.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 649 984
Kabel-TV	201 144
Garasjeleie	16 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 867 628

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra mijøfond	44 626
Nettinnbetalinger	14 033
Utleie	2 512
SUM ANDRE INNETEKTER	61 171

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625
------------------------------	----------------

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 2023/2024, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 970, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 223.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-66 497
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 324
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-103 821
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Morten Skancke AS - Malerarbeid	-218 750
---------------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-218 750
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-335 492
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-55 686
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 956
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-998
---------------------------------	------

Kostnader dugnader	-814
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-677 696
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-97 893
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-254 565
-----------------------	----------

Feieavgift	-12 468
------------	---------

Renovasjonsavgift	-113 406
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-478 332
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 934
Verktøy og redskaper	-7 792
Driftsmateriell	-2 928
Snørydding	-49 765
Andre fremmede tjenester	-485
Andre kostnader tillitsvalgte	-970
Andre kontorkostnader	-90
Drivstoff biler, maskiner osv.	-418
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-1 748
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-89 577

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 269
SUM FINANSINNEKTER	9 900

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-903 105
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-903 107

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	6 163 825
Tilgang 2000	774 290
Tilgang 2015	137 256
Tilgang 1999	1 536 783
SUM BYGNINGER	8 612 153

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.30/bnr.23

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

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

Robotklipper		
Kostpris	60 296	
Avskrevet i år	-10 050	
		50 246
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	99 900	
Avskrevet i år	-33 300	
		66 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		116 846

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-43 350
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**UNDERREGNSKAP VANN OG AVLØP****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-160 200
SUM INNETEKTER	-160 200

KOSTNADER

Foreløpige kostnader vann og avløp	202 537
SUM KOSTNADER	202 537

SUM UNDERREGNSKAP VANN OG AVLØP	42 337
--	---------------

Oppstillingen viser vann- og avløpskostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-6 363 822	
Økning 2022	-6 472 500	
Økning 2023	-3 663 678	
Nedbetalt tidligere	720 936	
Nedbetalt i år	345 681	
		-15 433
		383
		-15 433
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		383

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977. -2 140 065

SUM BORETTSINNSKUDD -2 140 065

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -5 080

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -5 080

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 140 065
Pantelån	15 433 383
TOTALT	17 573 448

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 612 153
Tomt	435 092
TOTALT	9 047 245



Til generalforsamlingen i Nedre Fossum Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Fossum Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 3

20 av 47

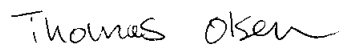
4797 Nedre Fossum Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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, 21. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



Vedtekter

for Nedre Fossum borettslag org nr 962 307 655

vedtatt på ordinær generalforsamling den 14. mai 2013 med endringer vedtatt i ordinær generalforsamling 12. mai 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Fossum 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 28.12.11, tidligere Hamar og Omegn Boligbyggelag.

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) 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.

(5) 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.

(6) 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.

Forslag til endring:

- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om avslag på søknad om godkjenning komme fram til erververen senest 20 dager etter overtakelse av andelen.

- (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.

Forslag til endring:

- (5) Erververen har rett til å bruke boligen fra overtakelse, så lenge søknaden er kommet til styre minst 14 dager før overtakelse finner plass.

- (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.

Forslag til endring

- (6) Den forrige andelseieren er ansvarlig for betaling av felleskostnader frem til overtakelse er funnet sted, gitt at søknad om godkjenning av ny andelseier er mottatt av styret minst 14 dager før overtakelse, 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 husstandsfellesskap 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. Boret 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.

Forslag til endring

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til næringsvirksomhet 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.

Forslag til endring:

(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 fritt overlate bruken av hele boligen de neste tre årene,
- andelseieren er en juridisk person.



- a. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- b. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- c. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers 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 14 dager etter at søknaden har kommet frem til borettslaget styret, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 (90) døgn i løpet av året uten godkjenning. Styret skal få beskjed via Vibbo om datoer der boligen er overlatt til andre.

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

Forslag til endring

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det kun regnes som overlating av bruk hvis ingen av andelseierne ikke bor i boligen.

(4) 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.

(3) Andelseier må søke styret om oppføring av redskapsboder, hytter, o.l. som i samsvar med det til en hver tid gjeldende byggeforskrifter som gjelder for ikke søkepliktig oppsetting. (under 15m²)

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, varmtvannsbereider 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 karmner.



(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 veranda, balkong og lignende.

Forslag til nytt punkt:

(4) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av terrasse, balkong og terrasse. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, beising, terrassevask, og maling.

(5) 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.

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

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

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

Forslag til endring

(8) Oppdager andelseieren skade i/på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å melde fra om dette skriftlig til styret innen 3 dager etter at det er forventet at andelseier skal ha oppdaget dette.

(9) 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 vedlikeholdsplikt

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

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

5-3 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) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds en kalendermåneds 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 av alvorlig grad, 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

- Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, med inntil 3 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Alle verv kan gjenvelges.

- Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Forslag til endring

(Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved skriftlig valg. Hvis det kun er en kandidat velges styrelederen ved akklamasjon, med mindre minst 3 andelseiere krever skriftlig valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 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 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.



HUSORDENSREGLER FOR NEDRE FOSSUM

BORETTSLAG GENERELT

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

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at evt. Egne husstandmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboere i borettslaget oppfordres til å ta hensyn til hverandre. Det skal være ro i borettslaget mellom 23:00-06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på noe annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 23:00, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og dette tillates i tidsrommet:

På hverdager 07:00-20:00

På lørdager: 10:00-18:00

På søndager/helligdager gjelder norsk lov om helligdagsfred



PARKERING

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser, parkering foran leilighet kun for kort periode ved på- og avlesning. Parkering skal ikke sperre inn mot boliger i forhold til evt. Utrykningskjøretøy.

Forslag til endring:

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser, og foran eiers repsiktive leilighet. Parkering skal ikke sperre inn mot boliger i forhold til evt. Utrykningskjøretøy. Kun ladende biler kan benytte nedre parkering på plasser som er markert `Reservert plass kun for ladende kjøretøy`.

Hensetting av campingvogn i borettslaget er ikke tillatt. Men det kan søkes styret om tillatelse for 1 dag i forbindelse med ferie, og skal da settes på øvre parkering.

Forslag til endring:

Hensetting av campingvogn i borettslaget tillates i 7 dager, og skal da settes innerst på øvre parkering. Campingvogn kan i korte opphold stå ved boligene i forbindelse ved klargjøring til ferie. Dette skal begrense seg til et minimum, og campingvognen kan ikke blokkere andre biler eller plass for utrykningskjøretøy i noen grad.

Hensetting av bil på parkeringsplass der garasje plass disponeres bør ikke forekomme. Egne garasjeregler for de som disponerer garasje.

Ekstra lange biler, lastebiler o.l skal ikke parkeres nede i borettslaget. Benytt øvre parkering.

Hengere kan stå på øvre parkering.

DYREHOLD

Beboere som ønsker holde dyr, inngår avtale om dette med styret. Avtaleskjema får du/dere ved henvendelse til styret, og gjelder alle dyr.

Mislighold av avtale betraktes som brudd på husordensregler.



BRUKSOVERLATING

All bruksoverlating (tidl. framleie) skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseier får pga. hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

KORTIDSUTLEIE

Dersom man leier ut leiligheten sin i kortere periode og ikke bor der selv samtidig, skal styret varsles om utleieperiode og hvor mange leiligheten er leid ut til.

VEDLIKEHOLD

Pliker i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom ved like er fordelt mellom andelseier og borettslag. Andelseier skal sørge for forsvarlig vedlikehold



innenfor boligen og tilhørende ytre rom, samt terrasse og balkong. Det vises til vedtektens pkt. 5 som regulerer dette. Borettslaget har ansvaret for ytre vedlikehold av selve boligen, med unntak av terrasse og balkong. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes av fellesutgifter.

UTEOMRÅDET

Vern om plener og beplantning. Sykling og unødig tråkking over andres plen må unngås. All søppel legges i dertil bestemte søppeldunk. Unngå søl utenfor. Beboer har ansvar for å holde orden på sin egen gårds plass og hage.

Fotballsparking o.l aktivitet henvises til banene ved Hempa skole (etter skoletid). Dette gjelder ikke barn under 8 år vedr. ball lek. Kasting av stein og andre tunge gjenstander bør ikke forekomme.

Hærverk på lekeplass av unger i borettslaget erstattes av andelseier. Grovt hærverk av eiendom/eiendeler i borettslaget gjort bevist vil politianmeldes.

BILKJØRING

Med tanke på barna og andre i borettslaget bør det kjøres med stor forsiktighet i borettslaget. Styret anbefaler Generalforsamlingen anbefaler en fart på 20 km/t hele døgnet.

REDSKAP

Det står trillebår, stiger, spader og river i boden til borettslaget, dette kan lånes av beboere i borettslaget. Ta kontakt med styret ved behov. Ting som ødelegges erstattes av beboer.

FORSIKRING

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo og løsøre



må andelseier/beboer selv tegne.



BRANNVERNUTSTYR

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarslere og brannslukkingsapparat. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller utflytting. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvernutstyr.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarslere og brannslukkingsapparat. Andelseier er ansvarlig for å skifte batteri på røykvarslere. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller utflytting. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvernutstyr.

OVERTREDELSER

Klager som ikke gjøres opp mellom de enkelte naboer, rettes skriftlig til styret. Gjentatte overtredelser av reglementet kan medføre salgspålegg av andelen.

SØKNAD

All forandring utvendig skal søkes styret, og godkjennes før det gjennomføres. Arbeid skal fullføres innen 6 mnd etter godkjent søknad. Ellers må det søkes på nytt. Arbeid som gjøres uten søknad kan styret kreve at det fjernes.

Dette gjelder også utvendig elektrisk arbeid, settes opp etter godkjent norsk standard av fagarbeider.

Standard mål/farger i hele borettslaget.

Skillevegger: størrelse godkjennes av styret på forhånd.

Gjerde: samme standard i hele borettslaget, tilsvarende gjerde mot skog/elv.

Borettslaget dekker materialer til gjerder der det står gjerder fra før, og det har blitt



tilstrekkelig vedlikeholdt. Borettslaget dekker materialer til gjerder langs skog/elv og mellom Hempa skole og øvre parkering. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av gjerder på deres område. Der gjerder går over flere andelseieres område er disse ansvarlig for vedlikehold sammen.

Farger som skal brukes i borettslaget:

Farge husvegg/gjerder: 9907 Sink/Zink

Farge vindu: 1453 bomull



ELBILLADER

Oppsett av elbillader skal søkes om. I borettslaget skal det kun lades fra godkjent ladestasjon, og ikke stikkontakt. Monteres av fagarbeider.

Senere meldinger fra styret skal gjelde på lik linje som husordensreglementet.



Vedlegg 6 til sak 10. Endring av felleslån til IN-lån

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslag og boligaksjeselskaper

Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag.

Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på **kr 5 000,-** for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum **kr 10 000,-** og maksimum **kr 20 000,-** pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. **Pris kr 26 500,-.**



Vedlegg 7 til sak 10. Endring av felleslån til IN-lån

Her er litt informasjon om IN-ordningen:

Hva går endringen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andeier i borettslaget å innbetale sin andel av fellesgjelden. IN-ordningen medfører at andeierne betaler avdrag og renter direkte. Rentebestemmelser vil derfor påvirke andeierens direkte. En andeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Autoforsikolde

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, bokføre håndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/forsikrer om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/forsikrers pantobligasjon (såkalt innredert) i bankens/långrens obligasjon.

De andeierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andeierne innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumbeløpet ved hver innbetaling er kr 500,00, og det kan bare foretas innbetaling ved fellesgjeldens terminertid, to ganger pr år/halvår. Borettslaget må ha styringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagens styringsnett. Jeg ser at dere allerede har GB-avtale, så dette er svært godt. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvordan konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andeierne?

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturane for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygningen, snømåling mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andeierne som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andeierne som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye lån/oppkjøp i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir anskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med drift av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at de inngår egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader for andeierne

Andeierne som ønsker å innsi sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtalen.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 4797 Selskapsnavn: NEDRE FOSSUM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.