



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 916 426  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DØLITUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 618 690	1 550 412
Annen driftsinntekt	2,12	485 723	557 824
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 104 413</b>	<b>2 108 236</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	49 063	49 063
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	1 265 436	842 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 314 499</b>	<b>891 256</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>789 914</b>	<b>1 216 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 271	427
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		301 232	195 230
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-298 961</b>	<b>-194 803</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>490 953</b>	<b>1 022 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>490 953</b>	<b>1 022 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	490 953	1 022 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>490 953</b>	<b>1 022 177</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 886 522	48 886 522
Sum varige driftsmidler		48 886 522	48 886 522
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		38 774	40 219
Sum finansielle anleggsmidler		38 774	40 219
Sum anleggsmidler		48 925 296	48 926 741
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 530	46 788
Andre fordringer		82 943	76 410
Sum fordringer		91 473	123 199
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		533 627	908 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		533 627	908 192
Sum omløpsmidler		625 100	1 031 391
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 550 396</b>	<b>49 958 132</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 854 549	10 363 596
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 854 549</b>	<b>10 363 596</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 857 149</b>	<b>10 366 196</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 212 456	5 920 665
Øvrig langsiktig gjeld		33 373 071	33 458 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 585 527</b>	<b>39 379 459</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		105 278	190 077
Annen kortsiktig gjeld		2 442	22 401
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 720</b>	<b>212 478</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 693 247</b>	<b>39 591 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 550 396</b>	<b>49 958 132</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 570024

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 916 426  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DØLITUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: C/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 979 916 426  
DØLITUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 618 690	1 550 412
Annen driftsinntekt	2,12	485 723	557 824
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 104 413</b>	<b>2 108 236</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	49 063	49 063
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 265 436	842 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 314 499</b>	<b>891 256</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>789 914</b>	<b>1 216 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 271	427
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		301 232	195 230
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-298 961</b>	<b>-194 803</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>490 953</b>	<b>1 022 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>490 953</b>	<b>1 022 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	490 953	1 022 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>490 953</b>	<b>1 022 177</b>



Organisasjonsnr: 979 916 426  
DØLITUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		48 886 522	48 886 522
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		38 774	40 219
Sum anleggsmidler		48 925 296	48 926 741
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		8 530	46 788
Sum fordringer		82 943	76 410
Sum fordringer		91 473	123 199
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		533 627	908 192
Sum omløpsmidler		533 627	908 192
Sum omløpsmidler		625 100	1 031 391
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 550 396</b>	<b>49 958 132</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 854 549	10 363 596
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 854 549</b>	<b>10 363 596</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 857 149</b>	<b>10 366 196</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 212 456	5 920 665
Øvrig langsiktig gjeld	33 373 071	33 458 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>38 585 527</b>	<b>39 379 459</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	105 278	190 077
Annen kortsiktig gjeld	2 442	22 401
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>107 720</b>	<b>212 478</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>38 693 247</b>	<b>39 591 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>49 550 396</b>	<b>49 958 132</b>



Organisasjonsnr: 979 916 426  
DØLITUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		6063.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		43000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



49063.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

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

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## **Innkalling til generalforsamling i Dølitunet Borettslag**

### **Generalforsamling Dølitunet Borettslag**

Tirsdag 23.mai 2024 kl.18:00 på Lykkebo (kjelleren) , Lerkevegen 6,

Jessheim

Etter generalforsamlingen vil det være beboermøte

Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme

### **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen**
- 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt**

### **2. Styrets årsberetning for 2023**

### **3. Årsoppgjøret for 2023**

#### **3.1 Årsoppgjøret for 2023**

Det vises til resultatregnskap og balanse i vedlagte regnskap, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

#### **3.2 Anvendelse av årsresultatet**

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.



#### 4. Styrehonorar

##### 4.1 Styrehonorar 2024

Styrehonoraret foreslås til kr 43.000. Honoraret fordeles internt av styret.

#### 5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag til årets generalforsamling.

#### 6. Valg av tillitsvalgte

##### 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Forslag fra Valgkomiteen:

Ann Iren Fosshaug for 2 år                      Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 404

Tor Martin Bærum for 2 år                      Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 401

##### 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag fra Valgkomiteen:

Karin Martinsen                      Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 403

Line Amlien                      Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 102

**Til varamedlemmer velges:**

##### 6.3 Valg av representanter til generalforsamlingen i Romsaas grønt

Forslag fra Valgkomiteen:

Representant: Bergsvein Bårdstu                      Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 304

Vararepresentant: Tor Martin Bærum                      Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 401

##### 6.4 Valg av representanter til BORIs generalforsamling

Forslag fra Valgkomiteen:

Delegat: Bergsvein Bårdstu                      Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 304

Vararedelegat: Tor Martin Bærum                      Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 401

##### 6.5 Valg av valgkomite

Forslag fra styret:

Jon Longva                      Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 107

Heidi Furuseth                      Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 204



## Dølitunet Borettslag - Styrets årsberetning 2023

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Bergsvein Bårdstu
Styremedlem	Ann Iren Fosshaug
Styremedlem	Tor Martin Bærum
Varamedlem	Karin Martinsen
Varamedlem	Line Amlien

Valgkomite  
Jon Longva  
Heidi Furuseth

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:  
Bergsvein Bårdstu som delegat  
Tor Martin Bærum som varadelegat

Delegater til generalforsamlingen i Romsås grønt 2023:  
Bergsvein Bårdstu som delegat  
Tor Martin Bærum som varadelegat

### Selskapsinformasjon

Dølitunet Borettslag har organisasjonsnummer 979916426  
Borettslaget består av 26 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning

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

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 979916426@bori.no.  
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Dølitunet Borettslag, 979916426.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Dølitunet Borettslag ble stiftet 28.04.1998.

Borettslaget består av 26 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Gardermovegen 32, 2050 Jessheim

Eiendommen har gnr 132 bnr 258 og 259 i Ullensaker kommune kommune.



## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

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

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen.

## Styrets arbeid

Det er i 2023 avholdt 5 styremøter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

Av andre større saker kan nevnes:

- Gerd Trondsen og May Melbye har sørget for at blomster blir plantet og vedlikeholdt.
- Malerarbeider er startet med murvegg. Maling er dyrt og en renovering av malte plater må fordeles over flere år.
- Gangveien mot Gardermovegen 28 er utjevnet, men ikke asfaltert.
- Det ble avholdt beboermøte etter generalforsamlingen i 2023.
- Det er utsendt en del mail og SMS til beboerne.
- Avlesning av målere for Elbiler er utført. Bori sender ut fakturaene.
- Avtale om nye Elbilmålere er inngått
- Skråning ned mot Odelsveien 1-2-3 er ryddet.
- Det er plantet hekk på kanten mot skråningen.
- Styret har fulgt opp gravearbeidene i forbindelse med vannledning til Gardermovegen 28. Vi er ikke fornøyde med det som er gjort, men vanskelig å få innrømmelser på at det er for dårlig.
- Belysning i garasjen er skiftet ut med led. Panelovn er satt opp i heisinngang.
- Mye arbeide med heis som stadig stoppet sommeren 2023.
- Garasjeport utbedret.
- Vask av svalganger og garasje utført av Ullensaker Vaktmestertjenester.
- Container for storavfall satt til disposisjon

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

## Regnskapet for 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 789914 og et positivt årsresultat på kr 490.953

Ved IN-innbetalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales.

Uten reduksjon restansvar utgjør driftsresultatet kr 825776, og samlet årsresultat kr 334823.

Disponible midler 31.12.23 er kr 517.380. Dette gir en nedgang på kr 301.533 siden 1.1.23



Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

## Kommentarer til større avvik mellom regnskap og

### budsjett:

- **Strøm:** Strømkostnadene har hatt en positiv utvikling etter at ledlys ble installert i garasjen.
- **Kommunale avgifter:** Kommunale avgifter har økt en del siden 2022.
- **Rep og vedlikehold:** Styret har valgt å bruke en god del mer på vedlikehold enn budsjettet. Det har også blitt påført en del ekstra kostnader på reparasjoner.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt spesielle avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

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

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2024

### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2024.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning i forhold til 2023.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt noe økning i løpet av 2024.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

1. Maling av plater på vegg.
2. Oppfølging av ny hekk.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

### Slettes om det ikke er IN-ordning

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende. Innbetaling må skje ved terminforfall (vanligvis 30.3, 30.6, 30,9 og 30.12) og minste-



beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORI's klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes, kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

## Forsikring

### Felleskostnader

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

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger mm er forsikret i Protector Forsikring ASA (Ace), polise nr 1727922-1.1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

### Ved skade

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

### For andre forsikringsselskap:

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

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

### Om vedtektfestet:

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

## Forkjøpsrett

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

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.



## Kabel-TV og bredbånd

### **Telia**

Tjenesten leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon. [TV, internett og mobil | Telia](#)

## Parkering og lading av bil

Det gis tillatelse, etter søknad, til å sette opp en strømkontakt med strømmåler ved tilhørende garasjeplass. Egenandel til Borettslaget er kr. 8000 som blir fakturert via BORI. Strøm hentes fra anvist sikrings boks med 16 A kurs. Mer informasjon om dette gis av borettslagsleder.

Vi anbefaler at Næss Elektriske, tlf 63 93 45 00 blir brukt til fremføring og montering av stikkontakt. Ved feil på stikkontakt anbefaler vi også at Næss Elektriske benyttes,

## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Ullensaker Vaktmestertjenester AS om

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

Styret kan kontaktes med mail til [dolitunet@borimail.no](mailto:dolitunet@borimail.no) (obs ny mailadresse) Borettslagets leder kan også kontaktes pr telefon.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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

Dølitunet Borettslag,  
Jessheim, 05.mai 2024

Ann Iren Fosshaug Sign    Bergsvein Bårdstu    Sign    Tor Martin Bærum Sign



**Dølitunet Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

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



Dølitunet Borettslag org.nr. 979916426



## Resultatregnskap 2023

Dølitunet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 618 690	1 550 412	1 619 226	1 710 224
Annen driftsinntekt	2	0	49 763	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	12	485 723	508 061	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 104 413</b>	<b>2 108 236</b>	<b>1 619 226</b>	<b>1 710 224</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	49 063	49 063	49 063	54 768
Konsulenttjenester	4	96 516	96 971	105 258	101 330
Kontingenter	5	11 803	10 609	0	12 000
Rep og vedlikehold	6	508 908	152 333	489 000	193 998
Forsikringer		52 293	49 279	53 400	57 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		242 314	205 674	220 000	267 000
Energi og fyring		62 708	85 237	91 000	70 000
Kabel-TV og telefoni		104 523	92 526	97 000	116 000
Driftskostnader	7	139 488	105 984	103 000	128 000
Kostnader til fellessameier		18 219	12 023	0	16 500
Andre driftskostnader	8	28 665	31 558	92 000	30 598
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 314 499</b>	<b>891 256</b>	<b>1 299 721</b>	<b>1 048 193</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>789 914</b>	<b>1 216 980</b>	<b>319 505</b>	<b>662 031</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		2 271	427	0	0
Finanskostnad		301 232	195 230	294 714	357 194
<b>Sum finansposter</b>		<b>-298 961</b>	<b>-194 803</b>	<b>-294 714</b>	<b>-357 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>490 953</b>	<b>1 022 177</b>	<b>24 791</b>	<b>304 837</b>
Overført til annen egenkapital	11	490 953	1 022 177	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>490 953</b>	<b>1 022 177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Dølitunet Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Dølitunet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	43 569 763	43 569 763
Tomt	9, 14	5 316 759	5 316 759
Sum varige driftsmidler		48 886 522	48 886 522
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		38 774	40 219
Sum finansielle anleggsmidler		38 774	40 219
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 925 296</b>	<b>48 926 741</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		82 943	76 410
Kundefordringer		8 530	46 788
Sum fordringer		91 473	123 199
Bankinnskudd, kasse o.l.		533 627	908 192
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>625 100</b>	<b>1 031 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 550 396</b>	<b>49 958 132</b>

Balanserapport 2023 for Dølitunet Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Dølitunet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	2 600	2 600
Annen egenkapital	11	10 854 549	10 363 596
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 857 149</b>	<b>10 366 196</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	5 212 456	5 920 665
IN-Gjeld	12	9 244 974	9 330 697
Borettsinnskudd	13	24 128 097	24 128 097
Sum langsiktig gjeld		38 585 527	39 379 459
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		105 278	190 077
Annen kortsiktig gjeld	15	2 442	22 401
Sum kortsiktig gjeld		107 720	212 478
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 693 247</b>	<b>39 591 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 550 396</b>	<b>49 958 132</b>

Dølitunet Borettslag

Bergsvein Bårdstu  
Styrets leder

Tor Martin Bærum  
Styremedlem

Ann Iren Fosshaug  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Dølitunet Borettslag



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	1 009 248	989 389	1 009 188	1 039 464
3611	Andel renter IN	301 230	196 118	294 714	357 194
3612	Andel avdrag IN	308 212	364 904	315 324	313 566
<b>Sum felleskostnader</b>		<b>1 618 690</b>	<b>1 550 412</b>	<b>1 619 226</b>	<b>1 710 224</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El bil/ladeanlegg	0	49 763	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>49 763</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	43 000	43 000	43 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 063	6 063	6 063	6 768
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>49 063</b>	<b>49 063</b>	<b>49 063</b>	<b>54 768</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har fått dekket utgifter for styremiddag i forbindelse med juletider.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 550	4 550	4 900	5 000
Forretningsførerhonorar	77 941	77 800	81 333	81 330
Andre forvaltningstjenester	14 025	13 708	14 025	15 000
Teknisk bistand	0	0	5 000	0
Vedlikeholdsplan	0	913	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>96 516</b>	<b>96 971</b>	<b>105 258</b>	<b>101 330</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	11 803	10 609	0	12 000
<b>Sum kontingenter</b>	<b>11 803</b>	<b>10 609</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>



## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	174 438	0	20 000	100 000
Vedlikehold VVS	0	0	20 000	0
Vedlikehold elektro	97 364	109 242	20 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	140 867	1 141	400 000	15 000
Vedlikehold heis	59 042	27 039	20 000	50 000
Vedlikehold garasjer	35 967	1 000	5 000	9 999
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	0	10 000
Vedlikehold brannsikring	1 230	13 911	4 000	3 999
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>508 908</b>	<b>152 333</b>	<b>489 000</b>	<b>193 998</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	110 500	45 938	53 000	60 000
Renholdstjenester	11 560	43 536	0	13 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	30 000	25 000
Gressklipping	17 428	16 510	20 000	30 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>139 488</b>	<b>105 984</b>	<b>103 000</b>	<b>128 000</b>

## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	10 043	10 196	10 500	11 000
Søppeltømming/containerer	4 068	3 571	7 000	5 000
Driftskostnader	0	11 161	67 000	0
Nøkler, låser og skilt	347	0	0	999
Lisenser/software	913	0	0	999
Kostnader tillitsvalgte	5 122	0	0	2 000
Generalforsamling/årsmøte	1 348	2 200	5 000	5 000
Velferdskostnader	3 566	850	0	2 000
Gave, ikke	858	1 180	0	1 200
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 500	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>28 665</b>	<b>31 558</b>	<b>92 000</b>	<b>30 598</b>



## Note 9 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	5 316 759	43 569 763
Anskaffelseskost pr.31.12	5 316 759	43 569 763
Bokført verdi pr.31.12	5 316 759	43 569 763
Anskaffelsesår	2004	2004

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

## Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 600 fordelt på 26 à kr. 100.

## Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	10 363 596	9 341 419
Tilført til/fra EK fra årets resultat	490 953	1 022 177
Sum opptjent egenkapital 31.12	10 854 549	10 363 596

## Note 12 Panteilån

### DNB BANK ASA

Renter 31.12.23: 3,45%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Ekstraordinær innfrielse

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 20.07.2036

24 773 100

18 852 435

308 209

400 000

5 212 457



Andelssaldo 01.01	9 330 697
Innbetalt IN i perioden	400 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden	485 723
<b>Andelssaldo 31.12.</b>	<b>9 244 974</b>
<b>Sum pantegjeld for lån</b>	<b>14 457 431</b>
<hr/>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 212 457</b>

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

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

#### **Note 13 Borettsinnskudd**

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

#### **Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	38 585 527	39 379 459
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	48 886 522	48 886 522
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	49 074 300	49 074 300

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



## Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	2 442	0
Andre påløpte kostnader	0	22 401
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2 442</b>	<b>22 401</b>

## Note 16 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>818 913</b>	<b>659 765</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	490 953	1 022 177
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-308 209	-364 899
Nedskrivning IN-gjeld	-485 723	-508 061
Endringer i andre langsiktige poster	1 445	9 932
B. Årets endring i disponible midler	-301 533	159 148
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>517 380</b>	<b>818 913</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	625 100	1 031 391
- Kortsiktig gjeld	107 720	212 478
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>517 380</b>	<b>818 913</b>



## 436 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn Dato  
**Bårdstu, Bergsvein** **2024-04-25**

Identifikasjon

 **bankID** Bårdstu, Bergsvein

Navn Dato  
**Bærum, Tor Martin** **2024-04-10**

Identifikasjon

 **bankID** Bærum, Tor Martin

Navn Dato  
**Fosshaug, Ann Iren** **2024-04-11**

Identifikasjon

 **bankID** Fosshaug, Ann Iren



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



Til generalforsamlingen i Dølitunet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dølitunet Borettslag som viser et overskudd på NOK 490 953. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



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

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

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

Lillestrøm, 29. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

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

04/29/2024 23:11:50

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



## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE Dølitunet Borettslag 2024

### 1. Som styremedlemmer foreslås:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 1. Navn: Ann Iren Fosshaug for 2 år | Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 404 |
| 2. Navn: Tor Martin Bærum for 2 år  | Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 401 |

### 2. Som varamedlemmer foreslås:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. Navn: Karin Martinsen | Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 403 |
| 2. Navn: Line Amlien     | Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 102 |

### 3. Som valgkomité foreslås:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. Navn: Jon Longva    | Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 107 |
| 2. Navn: Heidi Furueth | Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 204 |

### 4. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås \*):

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. Navn: Bergsvein Bårdstu | Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 304 |
|----------------------------|---|

### 5. Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås \*):

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 1. Navn: Tor Martin Bærum | Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 401 |
|---------------------------|---|

### 6. Som delegat til ROMSAAS GRØNTs generalforsamling foreslås:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. Navn: Bergsvein Bårdstu | Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 304 |
|----------------------------|---|

### 7. Som varadelegat til ROMSAAS GRØNTs generalforsamling foreslås:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 1. Navn: Tor Martin Bærum | Adresse: Dølitunet Borettslag Enhet 401 |
|---------------------------|---|

Dato: 05.05.2024

I valgkomiteen for Dølitunet Borettslag

Jon Longva

Heidi Furueth

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

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

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

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



## Vedtekter for Dølitunet Borettslag

Org nr 979 .916 426 tilknyttet BORI (Romerike Boligbyggelag), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28 04 1998, sist endret den 28.mars 2020

### 1. Innledende bestemmelser

#### **1-1 Formål**

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

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

- (1) Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

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

- (1) Andelene skal være på kroner 100 — ett hundre kroner.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI eller selskap eid av BORI eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til



## Vedtekter for Dølitunet Borettslag

- borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
  - (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

- (i) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.



## Vedtekter for Dølitunet Borettslag

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

### 4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke, over 30 døgn i året, uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - Andelseieren er en juridisk person
  - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
  - Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.
  - Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
  - Styret/BBL skal sende skriftlig svar på søknaden innen 2 måneder.
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
5. Korttidsutleie Andelseier kan overlate bruken av egen bolig til andre, uten søknad til styret, i inntill 30 dager pr. år. Både utleie og utlån regnes med i antall dager. BBL kan ikke bestemme at korttidsutleie kan skje i større omfang enn 30 dager pr. år. Det er ikke krav om at andelseier oppholder seg i boligen i utleieperioden. Andelseier sender melding til styret om hvem som disponerer boligen i utleieperioden.
6. Ved bruksoverlating har andelseier pliktig å informere leietakere om BRLs vedtekter, BRLs ordensregler. Andelseier plikter å følge opp eventuelle brudd på ordensreglene i forhold til leietak

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige drarer med kammer.



## Vedtekter for Dølitunet Borettslag

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning bide til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (i) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som frøige av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 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.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet



## Vedtekter for Dølitunet Borettslag

### 7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
  - (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
- 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
- For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,



## Vedtekter for Dølitunet Borettslag

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til genera/forsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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



## Vedtekter for Dølitunet Borettslag

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe sprarsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### 10-2 Taushetsplikt

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

#### 10-3 Mindretallsvern

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

### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### 11-2 Forholdet til borettslovene

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



## Husordensregler for Dølitunet Borettslag

Vedtatt 2020

### 1. Formål og omfang

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

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

Andelshaverne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelsandelshaverne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

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

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Dette gjelder blant annet bruk av vaskemaskin, tørketrommel og selvgående støvsuger.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Klager på støy må rettes til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer med oppslag på infotavlene. Dette arbeidet tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–19:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Søn- og helligdager. Ingen aktivitet



### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Andelseierens vedlikeholdsplikt finnes i Vedtektenes avsnitt 5

Noen tilleggspunkter. Huseier er ansvarlig for

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelsandeshaver må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelshaveren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre bygningsmessige inngrep i yttervegger/utearealer, gjennomgående bærevegger og rør/kabler. Det skal også søkes om å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

### 4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Sortering skal skje i henhold til regler i Ullensaker Kommunes Renovasjons- og avfallskalender som alle andelseiere får fra kommunen minst en gang pr. år. Enkelte typer avfall må den enkelte selv transportere til avfallsdeponiet på Dal Skog. Glass og metallemballasje kastes i beholdere som er satt opp ved OBS. Isopor er restavfall og må legges i poser. Ved store mengder må dette leveres på Dal Skog. Det samme gjelder bygningsmateriale. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noen art.

Arm på dører med automatisk åpner skal ikke hektes av. Ved flytting/transport av større gjenstander anbefales det å bruke gangen fra garasjen.

Fellesdører skal alltid være låst.



## 5. Kjøring og parkering

Alle leiligheter er tildelt en plass i garasjen. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale, trevirke, mat, elektrisk utstyr, hvitevarer, tekstiler eller møbler i garasjen. Dette av hensyn til brannsikkerhet og risiko for tiltrekking av gnagere.

Uteparkeringsplassene på borettslagets område er forbeholdt gjester. De er ikke for beboernes egne biler.

Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet.

## 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelshaver aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

## 7. Brannvern

Alle leiligheter er fra de var nye utstyrt med godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat.

Den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for funksjonskontroll, men borettslaget styre bistår med funksjonskontroll av de opprinnelig monterte røykvarslere på fastsatte tidspunkter. Det er likevel den enkelte andelshaver som er ansvarlig for kostnader til vedlikehold og nødvendig utskifting. Dersom andelshaver ønsker å montere annet godkjent brannvarslerutstyr er dette tillatt, men andelshaveren må da selv forestå funksjonstester.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget

Ved leilighetsoverdragelse skal alt brannvernutstyr og alarmkoder (brann og innbrudd) følge leiligheten.

## 8. Framleie

Se vedtektene 4-2.



## **9. Tilgang til strømuttak for El-bil**

Borettslaget har satt opp et sikringsskap i garasjen med strømmåler. Det må inngås avtale mellom styret og andelseier for montering og bruk av stikkontakt. Den enkelte andelsandelslshaver må selv bekoste trekk av ledning fra sikringsskapet til sin parkeringsplass. Det betales en tilknytningsavgift for kostandene borettslaget har hatt til installasjon og vedlikehold av fellesanlegget. Styret vil sørge for å avlese strømmåler pr. parkeringsplass en gang pr. år og fakturerer andelslshaver for bruken.

## **10. Utleie av parkeringsplass i felles garasjeanlegg**

Til hver leilighet følger det med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Dersom man selv ikke ønsker å benytte seg av parkeringsplassen, kan denne leies ut til øvrige andelsandelslshavere i borettslaget som har behov for mer enn en parkeringsplass. Parkeringsplassen kan ikke leies ut til andre enn beboere i DølitUNET Borettslag.

## **11. Generelt**

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

## **12. Brudd på ordensreglene**

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

Kontaktopplysninger

Mailadresse: [dolitunet.borettslag@gmail.com](mailto:dolitunet.borettslag@gmail.com)