



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 945 085 894  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GARTNERJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tobias  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	713 820	667 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>713 820</b>	<b>667 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	3,4,5,6	667 854	2 306 620
<b>Sum kostnader</b>		<b>696 379</b>	<b>2 335 145</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 441</b>	<b>-1 667 957</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 918	8 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		47 683	20 987
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 765</b>	<b>-12 543</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 325</b>	<b>-1 680 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-22 325</b>	<b>-1 680 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-22 325	-1 680 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 325</b>	<b>-1 680 500</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	7, 12	12 987 303	12 987 303
Sum varige driftsmidler		12 987 303	12 987 303
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 987 303	12 987 303
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 843	3 672
Andre fordringer		58 712	81 600
Sum fordringer		62 555	85 272
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 379	211 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 379	211 332
Sum omløpsmidler		303 933	296 604
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 291 236</b>	<b>13 283 906</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	6 500	6 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	4 595 559	4 617 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 595 559</b>	<b>4 617 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 602 059</b>	<b>4 624 384</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	10	1 718 691	1 771 332
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 888 000	6 888 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 606 691</b>	<b>8 659 332</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		82 249	
Annen kortsiktig gjeld		236	190
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 485</b>	<b>190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 689 176</b>	<b>8 659 522</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 291 236</b>	<b>13 283 906</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 614535

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 945 085 894  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GARTNERJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tobias  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2023



Organisasjonsnr: 945 085 894  
GARTNERJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	713 820	667 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>713 820</b>	<b>667 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	667 854	2 306 620
<b>Sum kostnader</b>		<b>696 379</b>	<b>2 335 145</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 441</b>	<b>-1 667 957</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 918	8 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		47 683	20 987
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 765</b>	<b>-12 543</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 325</b>	<b>-1 680 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-22 325</b>	<b>-1 680 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-22 325	-1 680 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 325</b>	<b>-1 680 500</b>



Organisasjonsnr: 945 085 894  
GARTNERJORDET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	7, 12	12 987 303	12 987 303
Sum varige driftsmidler		12 987 303	12 987 303
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 987 303	12 987 303
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 843	3 672
Andre fordringer		58 712	81 600
Sum fordringer		62 555	85 272
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 379	211 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 379	211 332
Sum omløpsmidler		303 933	296 604
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 291 236</b>	<b>13 283 906</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	9	4 595 559	4 617 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 595 559</b>	<b>4 617 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 602 059</b>	<b>4 624 384</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 718 691	1 771 332
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 888 000	6 888 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 606 691</b>	<b>8 659 332</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		82 249	
Annen kortsiktig gjeld		236	190
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 485</b>	<b>190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 689 176</b>	<b>8 659 522</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 291 236</b>	<b>13 283 906</b>



Organisasjonsnr: 945 085 894  
GARTNERJORDET 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**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnkostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3525.00	3525.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25000.00	25000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28525.00	28525.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i **Gartnerjordet Borettslag** avholdes tirsdag 13 juni 2023 kl. 18.00 på terrassen i Midtveien 37 (Tove Grøtta). Regner det, er alternativ dato *torsdag 15. juni, samme tid og sted*. (Ta gjerne med en stol).

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Fjellhamar, juni 2023

Styret

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand til møteleder.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING Gartnerjordet Borettslag 2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått. Årsberetningen vedlegges, og tas til etterretning

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet dekkes av opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Andre honorarer

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Styret foreslår flere endringer i borettslagets vedtekter. Endringene fremkommer ved at teksten er understreket.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Leder - Vidar Akselsen- sitter til 2024

B) Et styremedlem - Ailin Blankvannsbråten- sitter til 2024

C) Valg av ett styremedlem for 2 år

D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

E) Valg av valgkomité for 1 år

F) Valg av 1 delegerte til BORIs generalforsamling den 16. juni 2022. *Styreleder foreslås.*



## Gartnerjordet Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

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

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Vidar Akselsen
Styremedlem	:	Tove Grøtta (på valg 2023)
Styremedlem	:	Ailin Blankvandsbråten
Varamedlem	:	Vibeke Søyland (på valg 2023)
Varamedlem	:	Jarle Opseth (på valg 2023)

### STYRETS ARBEID

Styret har arbeidet med følgende saker siden ordinær generalforsamling i mai 2022.

#### **a) Fullført maling av bygningsmassen**

-Medvirket til at andelseierne sluttførte arbeidet med å male egne andeler. Det omfattet ikke de gavlvegger som ikke er tilgjengelige med stige, da disse er borettslagets ansvar.

#### **b) Gjennomgang av borettslagets bygningsmasse, fellesområder og gårdsplasser.**

Etter innspill fra beboermøte i mai ble det foretatt en grundig vurdering av status på borettslagets bygningsmasse, fellesområder og gårdsplasser. Styret utarbeidet en liste der tiltakene ble prioritert.

Bygningsmassen: Det ble avdekket råte på flere gavlvegger, garasjevegg, mønebord og andre enkeltstående bord.

Det ble innhentet tre tilbud og styret gikk for tilbudet fra Øyeren Bygg A/S. Arbeidet utføres våren 2023. Det ble også inngått avtale om maling av gavlvegger og andre flater med Jan-Terje Stokseth.

Skitte av kledning og malerarbeid skal finansieres ved låneopptak.

-Rengjøring av hustak og takrenner/ kontroll av taksten. Arbeidet ble utført i november og hensikten var å rydde takene for mose. Det ble avdekket behov for skifte enkelte taksten på flere hustak.

Fellesområder: Planlagt vedlikehold utføres på fellesdugnad våren 2023.

Gårdsplasser: Behov for utbedringer av asfalt. Tilbud fra to leverandører ble innhentet med plan om utbedringer våren 2023.

-En "vaktmesteravtale" ble inngått med Terje Østerud, som utførte oppgaver etter avtale med styret.



## Status brannutstyr,våtrom,ventilasjon,bruk av TV/internett og inneklime i boligene

Hensikten med undersøkelsen var å kartlegge forhold som i hovedsak er andelseierens ansvar, men deler av undersøkelsen inngår i Helse, Miljø og sikkerhet (HMS) arbeidet som er styrets ansvar å følge opp. Kartleggingen ble gjennomført som spørreundersøkelse der alle svarte. Styret fulgte opp avvik.

## Felles innkjøp av varmtvannsberedere.

Basert på svarene i spørreundersøkelsen ble det innhentet tilbud på skifte og montering av varmtvannsbereder. Fem andelseiere benyttet seg av tilbudet.

## **b) Snøbrøyting/Strøing**

-Brøyting og strøing har blitt utført innen kontraktfestet tidsfrist, men var tidvis preget av "slurv". Dette ble tatt opp med leverandøren.

## **c) Økonomi.**

### Regnskapet for 2022

Borettslagets driftsutgifter gikk i overskudd før fratrekk av lånekostnader. Etter finansielle kostnader ble det imidlertid underskudd på 22.325,- kroner. Årsaken til underskuddet skyldtes et "overforbruk" på 85 793 kroner i budsjettposten Reparasjoner og vedlikehold. Som i sin helhet ble benyttet til rengjøring av takene.

For andre kommentarer vises til behandling av regnskap for 2022.

### Budsjett for 2023

Det ble tidlig klart i budsjettprosessen at borettslagets fellesutgifter økte mer enn hva daværende husleie dekket. De fleste poster i fellesutgiftene økte med gjennomsnittlig med 7% og vann og avløp (kommunale avgifter) økte med 25%. I tillegg kom økte lånekostnader som følge av flere rentehevinger.

På bakgrunn av kostnadsutviklingen på fellesutgiftene besluttet styret:

- prioritere utbedringer av bygningene, inkludert maling. Øvrige utbedringer som skifte av enkelte boddører, asfaltering av gårds plass etc. ble utsatt.
- øke husleien med 10% fra 1. januar 2023- varslet 1.12.22.

Det ble iverksatt tiltak for å redusere fellesutgiftene (der det var mulig)

Følgende besparelser ble oppnådd før årsskiftet;

- Forsikringsavtalen (Gjensidige) ble reforhandlet og premien redusert med 27 000 kroner i forhold til budsjettet sum.
- Brøyteavtalen med Frode Gran ble reforhandlet og den faste delen av kontrakten ble redusert med 5000 kroner.

Sett i lys av den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet, vil styret undersøke mulighetene for ytterligere reduksjon av fellesutgiftene.

Borettslagets likviditet (kontantbeholdning) var ved utgangen av året ikke tilfredsstillende. Det skyldes at styret har belastet driftskonto for vedlikehold



fremfor å foreta låneopptak.

Det betyr at borettslagets likviditet må styrkes for å tilfredsstille kravet fra forretningsfører (BORI). (minimum 250 000 kr. i kontanter). Det kan gjøres ved at 3-5% av husleieinnbetalingene "spares".

#### **d) Skader i andelsleiligheter**

Styret mottok henvendelse fra tre andelseiere om vann/fuktskader. Et tilfelle der badegulv/sluk forårsaket en lekkasje, som også berørte andelseier i underetasjen. I det andre tilfellet hadde kondens i ventilasjonsanlegg medført fuktskade på tak i rom i bolig. Det er foretatt nødvendige midlertidige utbedringer for å forhindre ytterligere skader. Styret vil i samarbeid med andelseierne medvirke til en løsning der skaden utbedres permanent.

#### **e) Beboermøter**

Det ble arrangert to møter; ett etter generalforsamlingen i mai måned, der fokus var forslag til utbedringer/vedlikehold. I august ble det diskutert bruken av dugnad kontra det å belaste fellesutgiftene. Det ble ikke foretatt noen konklusjon, da ikke alle andelseiere var til stede

#### **f) Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)**

Styret har etter beste evne etterlevd kravene i internkontrollforskriften.

#### **g) Administrasjon**

For å planlegge og gjennomføre de sakene som er nevnt over er det avholdt fem styremøter. I tillegg til en utstrakt informasjonsutveksling med planlegging av og oppfølging av styrevedtak.

Informasjonen til andelseierne er formidlet enten på papir, Facebook- gruppe og via SMS.

Styret har også engasjert seg i arbeidet med få på plass skilting for småveiene rundt Grønli barnehage, inkludert Midtveien.

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

Godkjent av styret, den 2. juni 2023



**Gartnerjordet Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

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



Gartnerjordet Borettslag org.nr. 945085894



## Resultatregnskap 2022

Gartnerjordet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	713 820	667 188	713 904	783 376
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>713 820</b>	<b>667 188</b>	<b>713 904</b>	<b>783 376</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	28 525	28 525	28 525	28 525
Konsulenttjenester	3	65 090	64 449	60 300	62 000
Kontingenter		6 121	6 024	6 121	6 121
Rep og vedlikehold	4	146 793	1 824 418	61 000	1 042 000
Forsikringer		87 715	77 171	81 100	90 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		207 092	186 710	214 700	227 800
Energi og fyring		2 378	4 559	5 800	3 500
Kabel-TV og telefoni		81 000	81 000	85 000	86 700
Driftskostnader	5	60 176	45 426	57 500	64 900
Andre driftskostnader	6	11 489	16 864	14 200	13 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>696 379</b>	<b>2 335 145</b>	<b>614 246</b>	<b>1 625 346</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>17 441</b>	<b>-1 667 957</b>	<b>99 658</b>	<b>-841 970</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		7 918	8 444	100	100
Finanskostnad		47 683	20 987	45 000	69 500
<b>Sum finansposter</b>		<b>-39 765</b>	<b>-12 543</b>	<b>-44 900</b>	<b>-69 400</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 325</b>	<b>-1 680 500</b>	<b>54 758</b>	<b>-911 370</b>
Overført til annen egenkapital	9	-22 325	-1 680 500	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-22 325</b>	<b>-1 680 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Gartnerjordet Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Gartnerjordet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	12 987 303	12 987 303
Sum varige driftsmidler		12 987 303	12 987 303
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 987 303</b>	<b>12 987 303</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		58 712	81 600
Kundefordringer		3 843	3 672
Sum fordringer		62 555	85 272
Bankinnskudd, kasse o.l.		241 379	211 332
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>303 933</b>	<b>296 604</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 291 236</b>	<b>13 283 906</b>

Balanserapport 2022 for Gartnerjordet Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Gartnerjordet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	6 500	6 500
Annen egenkapital	9	4 595 559	4 617 884
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 602 059</b>	<b>4 624 384</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 718 691	1 771 332
Borettsinnskudd	11	6 888 000	6 888 000
Sum langsiktig gjeld		8 606 691	8 659 332
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		82 249	0
Annen kortsiktig gjeld		236	190
Sum kortsiktig gjeld		82 485	190
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 689 176</b>	<b>8 659 522</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 291 236</b>	<b>13 283 906</b>

Gartnerjordet Borettslag

Vidar Akselsen  
Styrets leder

Tove Grøtta  
Styremedlem

Ailin Elise Blankvandsbråten  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Gartnerjordet Borettslag



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	615 888	667 188	615 904	669 476
Stipulerte avdrag	52 932	0	53 000	44 400
Stipulerte rentekostnader	45 000	0	45 000	69 500
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>713 820</b>	<b>667 188</b>	<b>713 904</b>	<b>783 376</b>



### Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	25 000	25 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525	3 525	3 525
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>28 525</b>	<b>28 525</b>	<b>28 525</b>	<b>28 525</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	1 000	1 100
Forretningsførsel	53 852	52 336	53 900	56 300
Revisjon	4 325	4 325	4 400	4 600
Teknisk bistand	6 000	0	0	0
Tilleggstjenester	0	6 875	1 000	0
Vedlikeholdsplan	913	913	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>65 090</b>	<b>64 449</b>	<b>60 300</b>	<b>62 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Annet	0	387	0	0
Bygninger	101 540	162 501	55 000	10 000
Dugnad	3 621	0	0	5 000
Garasjer	5 800	6 250	2 000	2 000
Større vedlikehold	31 250	1 642 950	0	950 000
Utvendig anlegg	0	0	2 000	50 000
Ventilasjon	0	0	2 000	25 000
VVS	4 582	12 329	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>146 793</b>	<b>1 824 418</b>	<b>61 000</b>	<b>1 042 000</b>

## Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brøyting/strøing/feiing	54 249	39 576	50 000	58 400
Søpeltømming / container	5 927	5 850	7 500	6 500
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>60 176</b>	<b>45 426</b>	<b>57 500</b>	<b>64 900</b>



## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	396	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	1 000	1 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>0</b>	<b>396</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
Generalforsamling	2 753	7 653	8 000	3 000
Kostnader tillitsvalgte	1 350	0	0	0
Velferd	280	6 035	4 000	2 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>4 383</b>	<b>13 688</b>	<b>12 000</b>	<b>5 000</b>
Gave, ikke	5 911	0	0	6 000
Øredifferanser	-4	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	2 781	1 200	1 200
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>7 107</b>	<b>2 780</b>	<b>1 200</b>	<b>7 200</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>11 489</b>	<b>16 864</b>	<b>14 200</b>	<b>13 200</b>

## Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger	Vaktmesterleilighet
Anskaffelseskost pr 01.01.	12 968 160	19 143
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	12 968 160	19 143
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0
<u>Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Bokført verdi pr 31.12</u>	<u>12 968 160</u>	<u>19 143</u>
Antatt levetid i år		

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 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 6 500 fordelt på 15 à kr. 500.

## Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	4 617 884	6 298 384
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-22 325	-1 680 500
Sum opptjent egenkapital 31.12	4 595 559	4 617 884

## Note 10 Pantelån

### HANDELSBANKEN

Renter 31.12.22: 3,85%, løpetid 25 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

1 800 000

Nedbetalt tidligere

28 668

Nedbetalt i år

52 641

Lånesaldo 31.12

1 718 691

Beregnet innfrielsesdato: 06.07.2046

Sum langsiktig gjeld

1 718 691

## Note 11 Borettsinnskudd

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



### Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	8 606 691	8 659 332
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	12 987 303	12 987 303

### Pant og sikkerhetsstillelse

### Note 13 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>296 414</b>	<b>205 582</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-22 325	-1 680 500
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-52 641	1 771 332
B. Årets endring i disponible midler	-74 966	90 832
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>221 448</b>	<b>296 414</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	303 933	296 604
- Kortsiktig gjeld	82 485	190
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>221 448</b>	<b>296 414</b>



Til generalforsamlingen i Gartnerjordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gartnerjordet Borettslag som viser et underskudd på NOK 22 325. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](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, 4. juni 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](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



## **SELSKAPSINFORMASJON**

(mai 2023)

Gartnerjordet Borettslag ble stiftet 1.1.1989 og har organisasjonsnummer 945085894.

Borettslaget består av 15 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger. I tillegg har hver andel egen bod og garasje.

Eiendommen har gnr 107 bnr 2297 i Lørenskog kommune.

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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL, som også er forretningsfører.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

**Vedtektene** er borettslagets interne regler og vedtas av generalforsamlingen.

Her finnes relevant informasjon om kjøp, salg av andeler, bruksoverlating, forkjøpsrett, regler for dyrehold og generelle krav og ansvar.

**Postadresse:** Postboks 323, 2001 Lillestrøm

### **Fakturaadresse:**

Per e-post: 945085894@bori.no eller via EHF. EHF bruker boligselskapets organisasjonsnummer som adresse. Oppgi organisasjonsnummeret 945085894 til leverandøren og be om EHF-faktura hvis ønskelig.

### **Forsikring**

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagets Sikringsfond AS.

Borettslagets eiendommer, hus, boder og garasjeanlegg er forsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 91990299.

Egenandelen er for tiden kr. 10 000,-.

For informasjon om hvilke skader som dekkes, henvises det til styret.

Vær oppmerksom på at Gjensidige setter krav til dekning av følgeskader, at arbeidet er utført i henhold til gjeldende tech standard og utført av godkjente fagfolk.

### **Tv/ Internett**

For tiden har borettslaget avtale med ALTIBOX om levering av TV-signaler og Internett. Det innebærer at TV-dekoder og annet fastmontert utstyr tilhører borettslaget, og skal ikke flyttes.

### **Parkering og lading av bil.**

Andelshaver disponerer egen garasje. Det er gjesteplasser på hver av de tre gårdsplassene. For øyeblikket har ikke borettslaget en felles avtale for lading av el/hybridbiler



# Vedtekter for Gartnerjordet Borettslag

org nr 945 085 894

tilknyttet BORI BBL

1. (nytt) Vedtektene inneholder regler, og kopi av lovbestemmelser som omhandler borettslaget og dets andelseiere/beboere. Vedtektenes innhold vedtas av generalforsamlingen. Vedtektene er overordnet Hustavla. Andelseiere/ beboere plikter å sette seg inn i vedtektene.

Vedtektene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7.mai 1998. Endret den 16. april 2015, 15.april 2020.

## **2. Innledende bestemmelser**

### **2-1 Formål**

Gartnerjordet 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.

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

## **3. Andeler og andelseiere**

### **3-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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



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

### **3-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Forkjøpsrett**

### **4-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret 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.

### **4-2 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.

#### **4-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

## **5. Borett og bruksoverlating**

### **5-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av *funksjonshemming* hos en bruker av boligen. (Nytt) Skriftlig søknad sendes til styret før tiltak igangsettes. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5) Det er ikke tillatt å sette opp/montere TV-antennor, andre typer antenner eller parabolantennor på borettslagets bygningsmasse.

6) Borettslagets regler for å skape et godt og hyggelig bomiljø presenteres i Hustavla.

7. Det er et generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Styret kan likevel gi samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det. Samtykket forutsetter:

- vilkår for dyrehold etterleves

-dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

En skriftlig søknad om dyrehold med begrunnelse, sendes til styret før dyr "flytter inn".



Samtykke er personlig og gjelder kun de dyr som er nevnt i søknaden.

Samtykket er ikke gyldig før søker har skriftlig bekreftet til styret at vilkårene er akseptert.

Ved gjentatte brudd på vilkårene eller at dyr er til ulempe for øvrige beboere, kan samtykket trekkes tilbake.

Informasjon om vilkår for dyrehold finner du i "Hustavla"

*Erstatter tidligere regel:*

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

#### **5-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.



## 6. Vedlikehold

### 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

■) 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, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Ansvar for vedlikehold i borettslaget er fordelt slik:

-andelseier har ansvaret for egen bolig, bod og garasje.

-borettslaget har ansvaret for borettslagets bygningsmasse og fellesareal.

### 6-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

-Andelseier plikter å holde boligen, bod og garasje i forsvarlig stand, og har ansvar for:

-innvendig flater, dører og vinduer.

-elektrisk anlegg inkludert sikringsskap.

-våtrom inkludert varmekabler i gulv.

-sanitæranlegg

-innvendige rør og koblinger

-bod/garasje se punkt 7.3

-ventilasjonsløsning se 7.1.

Ved utføring av vedlikehold/utbedringer har andelseier ansvar for at:

-Vedlikehold/utbedringer utføres i henhold til enhver tid gjeldende forskrifter- der de er etablert.

Arbeid som omfatter; større innvendig bygningsmessig arbeid, elektrisk anlegg, sikringsskap, rør, sanitært utstyr, våtrom og ventilasjonssystem og montering av oppvaskmaskin, skal utføres av "godkjente fagfolk".

Dersom en skade i en bolig fører til skade på bygningsmassen har styret rett til å be om kopi av ferdigattest.

Erstatter tidligere:

(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, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Ventilasjonshetten er andelseiers ansvar.

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



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

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

(5) Oppdager andelseieren skade i bolig, bod eller garasje som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å ta kontakt med styret.

(6). Borettslag og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, derav mangelfullt vedlikehold. jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **7.0 Felles vedlikeholdsansvar** (nytt punkt)

### **7.1 Ventilasjonssystemet**

For tiden benyttes VillaVent ventilasjonssystem i borettslaget.

Ventilasjonssystemet sørger for avtrekk på våtrom, bod og kjøkken.

Andelseiers ansvar:

-plikter å benytte kjøkkenvifte som er kompatibel med VillaVent-systemet.

-at ventilasjonsanlegget alltid står på (laveste hastighet).

-Rengjøring av luftfilter, i våtrom, bod og kjøkkenvifte.

Borettslagets ansvar:

-Vedlikehold av eksisterende motor og kanaler.

-Kjøp av ny motor og skifte hele eller deler av kanaler, ved behov.

### **7.2 Alternativ ventilasjonsløsning**

Det tillates alternativ løsning der avtrekket på kjøkkenet kobles fra VillaVent motor, som betyr:

-En vanlig avtrekksvifte monteres på kjøkkenet. Luftkanalen fra kjøkkenviften kobles direkte mot ny avtrekksluke på yttervegg.

-Det monteres en bryter i bolig som skal sørge for at VillaVent

ventilasjonsanlegget fungerer som beskrevet i 7.1. for våtrom og bod..

Valg av alternativ løsning forutsetter:

-Andelseier orienterer styret skriftlig om skifte av løsning. Samt informasjon om hvilke firmaer som skal utføre jobben.

- Det er et krav at arbeidet utføres av godkjente fagfolk.

-Ved ferdigstilling skal det foreligge ferdigattest.

Gjør oppmerksom på at andelseier må betale alle kostnader og vedlikehold av egen kjøkkenvifte. Borettslaget vil fortsatt ha ansvaret for VillaVent-løsning.

### **7.3 Vedlikehold av bod og garasje.**

7.3.1 Andelseier plikter å medvirke til at bod og garasje er i forsvarlig stand

Andelseier har ansvaret for:

-Vedlikehold av boddør -

-Elektrisk anlegg i bod og garasje

- Benytte "godkjent" portåpner. (Crawford)



- Vask/maling av garasjeport
- Maling av bod/ garasje dersom det besluttes at andelseier skal male.

Borettslaget har ansvaret for:  
-Bygningsmessig vedlikehold.  
-Vedlikehold og skifte av garasjeport og motor.  
-Vedlikehold/utbedring av underlaget i garasjen.

Påføres garasjeport skade - av andelseier eller andre- som resulterer i at porten må skiftes, opprettes automatisk en forsikringssak (borettslagets forsikringselskap).  
Det vil bli reist krav om at den som har forårsaket skaden må dekke borettslagets kostnader- eventuelt borettslagets egenandel ved forsikringsoppgjør.

### **8. Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

*Det foreslås at denne teksten erstatter siste setning over:*

Påfører andre enn andelseier skade på borettslagets eiendomsmasse, skal denne dekkes av den som har forvoldt skaden.

(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 hovedinngangsdør 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. Borettslaget har ansvar for Ventilasjonsvifte motor og rør (for tiden Villavent).

(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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### **9. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **9-1 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.

## **9-2 Pålegg om salg**

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

## **9-3 Fravikelse**

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

## **10. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **10-1 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.

### **10-2 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 gjennomført.

## **11. Styret og dets vedtak**

### **11-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **11-2 Styrets oppgaver**

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

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



(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **11-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **11-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **11-5 Styrehonorar (Nytt punkt)**

For å få personer til å ta styreverv, bør de motta en viss godtgjørelse for tidsbruken og det ansvar som følger med.

I et normalt arbeidsår skal det samlede styrehonorar være innenfor rammen 1400 -2000 kroner per andel i borettslaget - totalt 15 andelsleiligheter.

Endringer i styrehonoraret må begrunnes skriftlig av styret, og fremlegges for generalforsamlingen, som vedtar om utbetaling og størrelsen på styrehonoraret.

## **12. Generalforsamlingen**

### **12-1 Myndighet**

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **12-2 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.

### **12-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **12-4 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

#### **12-5 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.

#### **12-6 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.

#### **12-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **13-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.



(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **13-2 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.

### **13-3 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.

## **14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **14-1 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

### **14-2 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.