



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 682 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 546 560	3 485 480
Sum inntekter		3 546 560	3 485 480
Kostnader			
Lønnskostnad		69 030	69 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 209	19 209
Annen driftskostnad		2 055 025	1 771 090
Sum kostnader		2 143 264	1 859 329
Driftsresultat		1 403 296	1 626 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 327	1 349
Sum finansinntekter		5 327	1 349
Annen finanskostnad		637 117	545 146
Sum finanskostnader		637 117	545 146
Netto finans		-631 790	-543 797
Ordinært resultat før skattekostnad		771 506	1 082 354
Ordinært resultat etter skattekostnad		771 506	1 082 354
Årsresultat		771 506	1 082 354
Totalresultat		771 506	1 082 354
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		771 506	1 082 354
Sum overføringer og disponeringer		771 506	1 082 354



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 930 178	34 930 178
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 708	48 917
Sum varige driftsmidler		34 959 886	34 979 095
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 959 886	34 979 095
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 550
Andre fordringer		202 105	7 584
Sum fordringer		202 105	10 134
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 834 244	1 357 705
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 834 244	1 357 705
Sum omløpsmidler		2 036 349	1 367 838
SUM EIENDELER		36 996 235	36 346 934



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 186 502	8 414 996
Sum opptjent egenkapital		9 186 502	8 414 996
Sum egenkapital		9 192 502	8 420 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 074 625	27 400 000
Øvrig langsiktig gjeld		318 000	318 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 392 625	27 718 000
Sum langsiktig gjeld		27 392 625	27 718 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		349 618	133 729
Leverandørgjeld		4 922	18 293
Annen kortsiktig gjeld		56 569	55 916
Sum kortsiktig gjeld		411 109	207 938
Sum gjeld		27 803 734	27 925 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 996 235	36 346 934



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503625

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 682 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 855 682 052
BORETTLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 546 560	3 485 480
Sum inntekter		3 546 560	3 485 480
Kostnader			
Lønnskostnad		69 030	69 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 209	19 209
Annen driftskostnad		2 055 025	1 771 090
Sum kostnader		2 143 264	1 859 329
Driftsresultat		1 403 296	1 626 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 327	1 349
Sum finansinntekter		5 327	1 349
Annen finanskostnad		637 117	545 146
Sum finanskostnader		637 117	545 146
Netto finans		-631 790	-543 797
Ordinært resultat før skattekostnad		771 506	1 082 354
Ordinært resultat etter skattekostnad		771 506	1 082 354
Årsresultat		771 506	1 082 354
Totalresultat		771 506	1 082 354
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		771 506	1 082 354
Sum overføringer og disponeringer		771 506	1 082 354



Organisasjonsnr: 855 682 052
BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 930 178	34 930 178
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 708	48 917
Sum varige driftsmidler		34 959 886	34 979 095
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 959 886	34 979 095
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 550
Andre fordringer		202 105	7 584
Sum fordringer		202 105	10 134
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 834 244	1 357 705
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 834 244	1 357 705
Sum omløpsmidler		2 036 349	1 367 838
SUM EIENDELER		36 996 235	36 346 934
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000



Sum innskutt egenkapital	6 000	6 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 186 502	8 414 996
Sum opptjent egenkapital	9 186 502	8 414 996
Sum egenkapital	9 192 502	8 420 996
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 074 625	27 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	318 000	318 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 392 625	27 718 000
Sum langsiktig gjeld	27 392 625	27 718 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	349 618	133 729
Leverandørgjeld	4 922	18 293
Annen kortsiktig gjeld	56 569	55 916
Sum kortsiktig gjeld	411 109	207 938
Sum gjeld	27 803 734	27 925 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 996 235	36 346 934



Organisasjonsnr: 855 682 052
BORETTLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 16. april 2023

Selskapsnummer: 6613





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6613>

Det holdes også et frivillig møte 12. april kl. 18:00 , Ålesund Helselag.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Honorar til styret og tillitsvalgte
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité
7. Valg av styremedlemmer og vara
8. Husordensregler og vedtekter

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Vegard Stuen og Tor Åge Dybvik er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6613 Årsrapport til styrerommet.no 22.pdf



Sak 4

Honorar til styret og tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar for 2022 foreslås som følgende:

- Styreleder: kr. 35 000
- Sekretær: kr. 11 000
- 3 styremedlemmer: kr. 27 000
- 3 tillitsvalgte: kr. 4 500

Sum honorar styret og tillitsvalgte: kr. 77 800.

Ved behov for innkalling av varamedlemmer, honorar kr. 350 pr. oppmøte.

I tillegg er det en kostnad på beregnet arbeidsgiveravgift av totalt utbetalt honorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 77 800.

Vedlegg

2. Sak til årsmøtet 2023. Honorar.docx.pdf



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget velger en tillitsvalgt for hver blokk.

Roller og kandidater

Valg av 1 tillitsvalgt blokk 28 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tillitsvalgt blokk 28:

- Per Ove Slyngstad

Valg av 1 tillitsvalgt blokk 30 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tillitsvalgt blokk 30:

- Svein Eikenes

Valg av 1 tillitsvalgt blokk 32 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tillitsvalgt blokk 32:

- Martin Finstad

Sak 6

Valg av valgkomité

Valgkomitéen består av tre personer.

Medlem som ikke står på valg:

- Reidun Espenakk

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- May Britt Slyngstad
- Nadia Mirane



Sak 7

Valg av styremedlemmer og vara

Styremedlemmer som ikke står på valg:

- Karen Gissingen - Leder
- Aage Skauvik
- Sigurd Sæther

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Hessen
- Martin Finstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- May Britt Slyngstad
- Håvard Bjåstad

Vedlegg

1. Ang. innspill fra valgkomiteen 2023 - Rev. 20.03.2023.pdf

Sak 8

Husordensregler og vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets husordensregler og vedtekter er lagt ved som informasjon.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Vedlegg

4. 6613 Borettslaget Nørvegata 28-30-32.pdf

5. 6613 Borettslaget Nørvegata 28-30-32.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Gissinger	Nørvegata 32 A
Styremedlem	Vegard Vegsundrabb Aasen	Nørvegata 28 B
Styremedlem	Aleksander Storheim Hessen	Nørvegata 28 B
Styremedlem	Sigurd Sæther	Nørvegata 32 B
Styremedlem	Aage Skauvik	Nørvegata 32 A
Varamedlem	Eli Hjørdis Røsvik	Nørvegata 30 B
Varamedlem	May-Britt Slyngstad	Nørvegata 30 C

Valgkomiteen

Reidun Espenakk	Nørvegata 28 B
Even Skorgevik	Nørvegata 30 C
May-Britt Slyngstad	Nørvegata 30 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 855682052, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

134 216 217 218

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

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

- Styret har avholdt 8 styremøter i 2022. Det er godkjent 5 nye andelseiere, 3 færre enn i 2021.

- Årsmøtet i 2022 ble gjennomført digitalt og med fysisk møte i tillegg.

- Alle andelseiere har besvart HMS-skjemaet for 2022. Alle bekrefter at de innfrir HMS-krav for andelseiere i borettslaget.

- Styret har gjennomført den årlige vernerunden i fellesareal i 2022. Ikke store avvik men en del mindre. En del røykvarslere var tatt ned uten at de hadde blitt satt på plass igjen med nye batteri. Det ble umiddelbart rettet. Minner om at tillitsmann i blokka må varsles hvis disse tas ned.

Det var mye rot og private eiendeler i flere rømningsveier. Oppganger, loft og kjeller. Alle beboere må følge retningslinjene, da dette går direkte på brann sikkerheten. SMS ble sendt ut til alle beboere ang fjerning av rot i fellesareal. På tross av det, ble det ikke tatt tak i av alle berørte. Styret må følge opp videre.

Egenkontroll av EL-sikkerhet i fellesareal ble gjennomført under vernerunden.

Uteareal og lekeapparat var ok, men minner om rutiner ved avfallshåndtering. Dårlige rutiner kan medføre besøk av gnagere.

- I 2022 ble det tilrettelagt for EL-bil lading på 15 plasser sør for blokk 30.

Andelseiere/beboere kan nå melde fra til styret ved behov for ladeplass. Hver bruker må selv anskaffe seg, og koste laderen.

- Styret innhentet nye tilbud på vaktmestertjenester for Borettslaget i 2022. Det ble Renex som ble valgt til ny leverandør på trappevask, avfallshåndtering og spyling etter avtalte intervall. Styret videreførte avtalen med Tommy Drågen på brøyting.

- I 2022 signerte styret ny avtale med Telenor på fiber i borettslaget. Dette etter en runde med flere tilbydere. Avtalen som ble valgt heter Frihet M. Dette er en fleksibel avtale med mange muligheter både med endring og oppgradering for hver enkelt beboer. Prismessig kom vi godt ut, som igjen medførte forholdsvis liten økning for hver enkelt. Det hører også med at videre drift på eksisterende anlegg nå hadde blitt dyrere enn overgang til fiber.

- Også i 2022 har styret leid Ålesund Entreprenør til å gjennomføre noen nødvendige utbedringer.

- I 2022 ble det arrangert 2 dugnader, vår og høst, der alle andelseiere var oppfordret til å delta. Mye godt arbeid ble utført, men pga. forholdsvis lav deltakelse ble ikke alle planlagte oppgaver gjennomført. Styret så seg nødt til å leie firma til en del av oppgavene som måtte gjøres. Det er viktig andelseiere/beboere stiller på dugnad når det er mulig, slik at vi unngår økte kostnader på nødvendig arbeid. Det vil igjen kunne gi økte felleskostnader for den enkelte.

- Økonomi: Borettslaget har en sunn og god økonomi. Fra oktober startet vi med betaling av avdrag på felleslånet som borettslaget har i Handelsbanken. Styret hadde de 5 foregående årene betalt ned totalt 4,1 mill, samt renoverert pipene for ca 1,5 mill. Justering av felleskostnader i disse årene gjorde at vi unngikk en stor økning ved oppstart av betaling av avdrag. Økningen vi fikk fra 01.01.23 gikk i all hovedsak på økte kostnader på rente og kommunale avgifter. Kan også nevne at styret bandt renta på ca. 50% av lånet for ca. 3 år siden. Dette gir oss en fordel nå. Styret kommer til å fortsette å følge tett opp økonomien fremover, og tilpasse husleien/felleskostnadene ut i fra det.

Styret har ikke planlagt større utbedringer/vedlikehold for 2023.

- Styret samarbeider godt og har god fokus på vedlikehold, oppfølging og økonomi.

- Styret vil takke alle beboere for godt samarbeid og gode bidrag til fellesskap og trivsel i borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2023 er budsjettert med en indeksregulering på 6,5 %.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL.

Lån

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL har 2 lån i Handelsbanken. Den ene lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2027. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,05 %. Løpetiden er 32 år.

Det andre lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4 %. Løpetiden er 37 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert opp med 5 % fra 01.07.2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 7. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin

statsautorisert revisor



BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL ORG.NR. 855 682 052, KUNDENR. 6613

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 159 901	1 558 338	1 159 901	1 625 240
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	771 506	1 082 354	1 036 761	642 261
Tilbakeføring av avskrivning	13 19 209	19 209	19 209	19 209
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -325 375	-1 500 000	-182 000	-569 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	465 340	-398 437	873 970	92 470
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 625 240	1 159 900	2 033 871	1 717 710

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 036 349	1 367 838
Kortsiktig gjeld	-411 109	-207 938
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 625 240	1 159 900



BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL ORG.NR. 855 682 052, KUNDENR. 6613

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 525 120	3 446 400	3 509 000	3 737 000
Andre inntekter	3	21 440	39 080	27 000	21 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 546 560	3 485 480	3 536 000	3 758 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 530	-8 530	-8 530	-8 530
Styrehonorar	5	-60 500	-60 500	-60 500	-77 500
Avskrivninger	13	-19 209	-19 209	-19 209	-19 209
Revisjonshonorar	6	-11 356	-13 500	-14 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-149 328	-145 200	-148 000	-153 000
Konsulenthonorar		0	-4 709	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-294 210	-129 076	-150 000	-100 000
Forsikringer		-194 911	-146 646	-152 500	-306 000
Kommunale avgifter	8	-812 181	-754 153	-786 000	-864 000
Energi/fyring		-26 040	-21 133	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-330 262	-326 316	-334 500	-396 000
Andre driftskostnader	9	-236 737	-230 358	-250 000	-272 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 143 264	-1 859 329	-1 953 239	-2 233 739
DRIFTSRESULTAT		1 403 296	1 626 151	1 582 761	1 524 261
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 327	1 349	4 000	2 000
Finanskostnader	11	-637 117	-545 146	-550 000	-884 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-631 790	-543 797	-546 000	-882 000
ÅRSRESULTAT		771 506	1 082 354	1 036 761	642 261
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		771 506	1 082 354		



BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL
ORG.NR. 855 682 052, KUNDENR. 6613

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	34 377 197	34 377 197
Tomt	12	552 982	552 982
Andre varige driftsmidler	13	29 708	48 917
SUM ANLEGGSMIDLER		34 959 886	34 979 095
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 064	5 110
Kundefordringer		0	2 550
Forskuddsbetalte kostnader		197 041	2 474
Driftskonto OBOS-banken		1 238 613	764 775
Sparekonto OBOS-banken		260 185	258 025
Innestående i andre banker		335 446	334 905
SUM OMLØPSMIDLER		2 036 349	1 367 838
SUM EIENDELER		36 996 235	36 346 934

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 60 * 100	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	9 186 502	8 414 996
SUM EGENKAPITAL	9 192 502	8 420 996

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	27 074 625	27 400 000
Borettsinnskudd	15	318 000	318 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 392 625	27 718 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		56 569	53 849
Leverandørgjeld		4 922	18 293
Påløpte renter		195 042	133 729
Påløpte avdrag		154 576	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		411 109	207 938

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 996 235	36 346 934
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	31 500 000	31 500 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 06.03.2023
Styret i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

Karen Gissinger /s/

Vegard Vegsundrabb Aasen /s/ Aleksander S. Hessen /s/

Sigurd Sæther /s/

Aage Skauvik /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 182 040
Telenor	343 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 525 120

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	2 000
Utleie	19 440
SUM ANDRE INNETEKTER	21 440

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

Arbeidsgiveravgift	-8 530
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 530

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 500.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 1 334, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 356.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 463
Drift/vedlikehold elektro	-121 901
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 928
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-915
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-294 210

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-180 600
Vann- og avløpsavgift	-463 904
Feieavgift	-9 200
Renovasjonsavgift	-158 477
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-812 181

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 341
Verktøy og redskaper	-1 118
Driftsmateriell	-4 745
Vaktmestertjenester	-82 388
Renhold ved firmaer	-63 327
Snørydding	-51 825
Gressklipping	-8 004
Andre fremmede tjenester	-1 794
Trykksaker	-3 039
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 724
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 334
Andre kontorkostnader	-70
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 735
Bank- og kortgebyr	-3 294
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-236 737

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 897
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 160
Renter bank	541
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	729
SUM FINANSINTEKTER	5 327

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-296 126
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-340 991
SUM FINANSKOSTNADER	-637 117

NOTE: 12**BYGNINGER**

Bokført verdi bygninger	34 377 197
SUM BYGNINGER	34 377 197

Tomten er kjøpt for kr 552 982

Gnr.134/bnr.216 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2019	30 538	
Avskrevet tidligere	-14 252	
Avskrevet i år	-6 108	
		10 178
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2019	19 381	
Avskrevet tidligere	-9 044	
Avskrevet i år	-3 876	
		6 461
Lekeapparat		
Tilgang 2019	46 125	
Avskrevet tidligere	-23 831	
Avskrevet i år	-9 225	
		13 069
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		29 708

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-19 209**

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,05 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2020	-14 450 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	178 129	
		-14 271 871

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2015	-31 500 000	
Nedbetalt tidligere	18 550 000	
Nedbetalt i år	147 246	
		-12 802 754

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-27 074 625**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig borettsinnskudd		-318 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-318 000

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	318 000
Pantelån	27 074 625
Påløpte avdrag	154 576
TOTALT	27 547 201

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

Bygninger	34 377 197
Tomt	552 982
TOTALT	34 930 178



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Rehabilitering av piper	
2012 - 2012	Fasaderehabilitering	30mill kostnad



Forslag sak generalforsamling i BRL Nørvegata 28-30-32
i 2023:

Sak:

Honorar til styret og tillitsvalgte

**Forslag til vedtak på generalforsamling 2023 – utbetaling av honorar
2022, utbetales i 2023.**

- Styreleder: Kr. 35 000
- Sekretær: Kr. 11 000
- 3 styremedlemmer: Kr. 27 000

Sum honorar til styret: Kr. 73 000

Tillitsvalgte i hver blokk: 4 500

Sum honorar styret og tillitsvalgte: Kr.77 800

Ved behov for innkalling av varamedlemmer, honorar kr. 350,- pr oppmøte

I tillegg er det en kostnad på beregnet arbeidsgiveravgift av totalt utbetalt honorar



Ang. innspill fra valgkomiteen 2023:

Endringer 20.03.2023 grunnet Vegard Aasen trekker sitt kandidatur pga. flytting.

Leder Karen Gissing er ikke på valg

Strykemedlem Aleksander Hessen står på valg: Forslag fra valgkomiteen Aleksander Hessen – 2 år

Strykemedlem Vegard Aasen står på valg: Forslag fra valgkomiteen: Martin Finstad – 2 år

Styremedlem: Aage Skauvik – står ikke på valg

Styremedlem: Sigurd Sæther – står ikke på valg

Varamedlem til styret står på valg: Forslag fra valgkomiteen: Håvard Bjåstad – 1 år

Varamedlem til styret står på valg: Forslag fra valgkomiteen: May Britt Slyngstad – 1 år

Tillitsvalgt i blokkene:

Tillitsvalgt for blokk 28 står på valg: Forslag fra valgkomiteen: Per Ove Slyngstad – 1 år

Tillitsvalgt for blokk 30 står på valg: Forslag fra valgkomiteen: Svein Eikenes – 1 år

Tillitsvalgt for blokk 32 står på valg: Forslag fra valgkomiteen: Martin Finstad – 1 år



**Vedtekter for
Borettslaget Nørvegata 28-30-32
Org. nr. 855 682 052**

Vedtatt på generalforsamling den 19.04.2021 og overskriver
vedtekter fra 23.04.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Ålesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Andelseier, som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom styret ikke gir samtykke til annet.



(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

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

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett med de begrensningene som følger av de ikke-fravikelige bestemmelsene i borettslagsloven §4-11 flg og §14-7 (3) Lagets styre sørger for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(3) Ved ønske om montering av markise over altan må følgende kriterier være på plass:

- Søknad til styret må være godkjent før montering iverksettes og skal innholdet følgende punkter:
 - Hvilke firma som skal benyttes, dette firma skal godkjennes av styret.
 - Hvilke type og farge som skal være på markisen. Markisene må være i en gråtone.
 - Det må også framkomme en plan for gjennomføring og vedlikehold.
- Markiser er kun tillatt for leiligheter i øverste etasje, bortsett fra 28C og 32C.
- Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader, feilmontering eller manglende vedlikehold kan påføre bygning eller annen eiendom.
- Alle kostnader knyttet til montering og vedlikehold av markisen dekkes av andelseier.
- Andelseier er selv ansvarlig for alt som er knyttet til vedlikehold av markisen.
- Markisen skal kun monteres i treverk, ikke i platene på fasaden.
- Etter ferdigstilling sendes en bekreftelse til styret i borettslaget.



(4) Ved ønske om montering av levegg eller innglassing på/av altan må følgende kriterier være på plass:

- Søknad til styret må være godkjent før montering iverksettes og skal innholdet følgende punkter:
 - Hvilke firma som skal benyttes, dette firma skal godkjennes av styret.
 - Produktbeskrivelse, utseende skal være tilsvarende utførelse som ellers på bygningen i alle etasjer bortsett fra den øverste, der må det velges en annen festeanordning.
- Andelseier er selv ansvarlig for alt som er knyttet til vedlikehold av levegg/innglassing.
- Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader, feilmontering eller manglende vedlikehold kan påføre bygning eller annen eiendom.
- Andelseier er ansvarlig for at innglassingen er forsvarlig lukket når andelseier ikke er til stede, og når været tilsier at innglassingen skal være lukket.

(5) Før iverksettelse av enhver endring av ildsted og/eller tilknytning til pipe skal det søkes styret. Bare firma med sentral godkjenning og godkjenning fra feiervesenet blir godkjent for å utføre oppdraget. Kostnaden skal betales av andelseier.

(6) Andelseiere har ikke lov å montere noe i byggets fasadeplater eller branddører. Dette inkluderer skruer, spiker ol.

(7) Endring/utvidelse av strømtilførsel til leiligheten skal utføres av autorisert firma, på lik linje med alt annet elektrisk arbeid.

(8) Arbeid i leilighet på vann- og avløpsrør skal utføres av autorisert firma. Kostnader knyttet til skader som oppstår på felles anlegg som følge av utført arbeid på andelseiers anlegg, er andelseier selv ansvarlig for.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider



og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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



5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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



7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.



8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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



9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke følger annet av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



HUSORDENSREGLER FOR B/L NØRVEGATA 28-30-32

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i borettslaget, er at alle bidrar til daglig orden og ro. Andelshaverne er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at pålegg fra styret eller tillitsvalgte blir etterkommet. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre hygge for alle i eget hjem.

1. Ro og orden i leilighetene.

- a) Det skal være ro i leilighetene mellom 23.00 og 07.00. TV og musikkanlegg må dempes så det ikke forstyrrer vanlig husfred.
- b) Arbeid i leilighetene som medfører mye bråk, som f.eks. banking, saging, boring o.l. skal være avsluttet innen kl. 20.00 mandag til fredag, lørdag innen kl. 17.00. Søndag og helligdager skal ikke denne type arbeid i leilighetene utføres.
- c) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- d) Dekoder og ruter til TV tilhører borettslaget/leilighet.

2. Balkonger, vinduer, dører og ventiler

- a) Ved bruk av mye vann på balkong ta hensyn til beboere i etasjen under. Bruk sluk til å få bort vannet. Avløpsrenne/sluk skal til enhver tid være fri for rusk og kunne ta unna vann. Dreneringshull på ytre hjørne på balkong er kun en sikkerhet og skal ikke brukes ved vasking av balkong.
- b) Montering av gardiner, blomsteroppheng o.l. er ikke tillatt i fasade eller rekkverk.
- c) Lufting av sengetøy, tepper o.l. er ikke tillatt gjennom vindu eller over balkongrekkverk.
- d) Hengsler og lås på vinduene og balkongdør smøres to ganger på år.
- e) Ventiler i leilighetene bør til enhver tid stå på lufting.
- f) Leiligheter med ovn for fyring, viktig å stenge ventil/trekk når det ikke fyres. Dette for å unngå innslag av røyk fra andre leiligheter.
- g) Grilling på balkong, kun gass eller elektrisk er tillatt.
- h) Ikke tillatt med basseng på altan. Plaskebasseng for barn er tillatt.

3. Fellesareal kjeller og loft

- a) Andelseier er ansvarlig for at boder skal være merket med andelsnr. og ev. navn. Hver andelseier har i utgangspunktet en bod på loft og to små boder i kjeller.
- b) Andelseiere som har fryser, kjøleskap eller andre elektriske artikler i bod skal melde det til styret.



- c) Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker eller farlig kjemikalier i bodene eller andre steder i borettslaget.

4. Vaskekjeller, tørkerom og tørkeloft

- a) Bruk/leie av vaskemaskin i vaskekjeller skal avtales med styret. Pr. dags dato har borettslaget en vaskemaskin, den står i vaskekjeller i blokk 30.
- b) De som benytter vaskemaskin og tilhørende rom, er ansvarlig for orden og renhold der.
- c) Klær skal tas ut av vaskemaskin så snart den er ferdig.
- d) Klær som henger til tørk i tørkerom skal fjernes så snart de er tørre.
- e) Vindu i vaskekjeller og tilhørende rom skal alltid være lukket. Dette for å hindre uønsket besøk av skadedyr.

5. Trappeoppganger - renhold – oppbevaring

- a) På grunn av brannsikkerhet er det ikke tillatt å spikre eller sku noe i branndør inn til leilighet, loft eller kjeller.
- b) Trappeoppganger fra loft til kjeller blir vasket, av renholdsfirma, annenhver uke. Se oppslag tavle
- c) Andelseier er ansvarlig for å ta inn i leiligheten dørmatte og ev. annet som står på gulv i sin oppgang om renholdsfirma skal vaske under dette.
- d) Renhold av rekkverk, vindu, vinduskarm og gatedør er andelseier selv ansvarlig for.
- e) Utfører andelseier arbeid som medfører ekstra rot i trappeoppganger/fellesareal, plikter andelseier å rydde/vaske trappeoppgang/fellesareal.
- f) Vindu i trappeoppgangene bør stå mest mulig på luftelås, men skal lukkes ved kraftig vind.
- g) Gatedører skal være låst til enhver tid.
- h) Utstyr som ski, kjelker, akebrett o.l. skal ikke plasseres i trappeoppgang/fellesareal.
- i) Sykler plasseres i felles sykkelbod eller i andelseier sin bod.
- j) Ikke tillatt å plassere noe i rømningsveger.
- k) Rullestol, rullator og barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres i trappeoppgangens underetasje, under trappen. Ved spesielle behov kan rullestol og rullator plasseres ved inngangsdøren, dersom det ikke er til hinder for evakuering eller andre beboere. Plassering skal da avtales med styret/tillitsvalgt.
- l) Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangene eller annet fellesareal inne.



6. Parkering

- a) Parkering kun på oppmerkede plasser.
- b) Hver leilighet har en fast merket parkeringsplass.
- c) Ekstraplass kan leies, til fastsatt pris, ved søknad til styret når ekstra parkeringsplass er ledig. Skriftlig leiekontrakt inngås.
- d) Gjesteparkering er merket og forbeholdt kun for gjester. Skal ikke brukes for beboer sin ekstra bil / arbeidsbil eller bil til andre som bor i leiligheten over lengre tid.
- e) Husk å parker godt inn mot kanten, minst innenfor den merka hvite linjen. Dette med hensyn til passering og særlig på vinterstid.
- f) Parkering ved blokkene er ikke tillatt hverken for beboere eller gjester. Unntak er kun ved korte stopp når det er behov for det. På natter er det uaktuelt å stå parkert ved blokkene.
- g) Retningslinjer for parkering er pga. brannsikkerhet. Utrykningskjøretøy skal kunne komme inn til blokkene og frem til inngangene.
- h) Styret har rett til å endre fast parkeringsplass for andelseierne når det oppstår behov for det, f.eks. personer med funksjonshemming, lading av elbil/ladbar hybrid bil o.l.

7. Paviljong og uteområdet

- a) Ved bruk av paviljongen skal den alltid ryddes etter bruk. Vaskes ved behov.
- b) Trampoline og lekeapparat er for barn i borettslaget og beboere sine gjester. Mangler eller feil skal umiddelbart meldes til styret.
- c) På borettslagets eiendom er det plenen vest for blokk 28 som skal benyttes for lufting av hund. NB! Husk å plukk opp etter hunden dersom den gjør fra seg.

8. Bossdunker og avfall - avfall skal ikke plasseres på bakken.

- a) Benytt kun boss skur som tilhører din blokk, alle boss skur er merket med nr.
- b) Større mengder avfall skal leveres direkte til Bingsa av den enkelte. Kort til Bingsa kan lånes av styret. Gratis levering med kort.
- c) Det skal ikke settes noe type avfall på bakken. Lokket på alle dunkene skal alltid være lukket. Hvis dunken er full, kan det ikke plasseres mer avfall i den.

9. Blå bossdunk

- a) Papiravfall skal pakkes flatt, før det legges i dunken.
NB! Isopor skal i restavfall ikke blå dunk, store mengder leveres direkte til Bingsa.



10. Svart bossdunk

- a) Restavfall skal legges i knyttede poser før det legges i bossdunken.
- b) Påse at lokket på bossdunken er skikkelig igjen, slik at fugler og gnagere ikke søker tilhold der.

11. Glass- og metall dunk

Følgende produkt skal legges direkte i containeren, ikke i plastnett:

- a) Barnematglass, - glassflasker – hermetikkbokser – mineralvann-/øl bokser uten pant - kaviartuber o.l. - korker/lokk av metall – sylte-/kosmetikk-/og tomme pilleglass – metallformer.

Dette skal **ikke** i denne containeren:

Drikkeglass, ildfaste former, kopper o.l. av krus el. porselen, plexiglass, glass fra vindu

12. Plastavfall

- a) Plast skal legges i egne sekker merket plastavfall.
Når sekken er full skal den knyttes og ny tom sekk klargjøres.

13. Rød liten boks

Hver leilighet har en rød liten samleboks som tilhører leiligheten. Den skal brukes til:

- a) Små elektriske apparat og avfall som beskrevet på boksen. Leveres gratis, på Bingsa ev. ved annonserte sted, av andelseier selv.

For mer info om sortering av avfall se <https://arim.no/avfall/glas-og-metall>

Vaktmestertjeneste som kjøpes

Borettslaget kjøper tjeneste fra firma som utfører følgende:

- Vask av trappeoppgangene – utføres annenhver uke.
- Spyling av inngangsparti og området foran blokkene.
- Renhold av bossdunker og bossskur.
- Snøbrøyting.
- Etter bestilling, fra styret, strøing av området. Strøsand er satt ut i hver oppgang til bruk for beboerne.

Ålesund 18.02.2021

Styret



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 16.04.23

Selskapsnummer: 6613 **Selskapsnavn:** Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vegard Stuen og Tor Åge Dybvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Honorar til styret og tillitsvalgte</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 77 800.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Tillitsvalgt blokk 28 (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Per Ove Slyngstad</p> <p>Tillitsvalgt blokk 30 (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Svein Eikenes</p> <p>Tillitsvalgt blokk 32 (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Martin Finstad</p> <p>Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side</p>



Sak 6 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- May Britt Slyngstad
- Nadia Mirane

Sak 7 Valg av styremedlemmer og vara

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Aleksander Hessen
- Martin Finstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- May Britt Slyngstad
- Håvard Bjåstad

Sak 8 Husordensregler og vedtekter

Saken tas til orientering.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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