



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	979 118 201
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	MØLLERSTUA 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:	Morten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	5 777 101	5 258 244
Annen driftsinntekt	2	22 952	10 500
Sum inntekter		5 800 053	5 268 744
Kostnader			
Lønnskostnad	3	262 430	262 430
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	2 758 138	2 351 061
Sum kostnader		3 020 568	2 613 491
Driftsresultat		2 779 485	2 655 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 090	1 549
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		282 405	174 644
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-276 315	-173 094
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		2 503 170	2 482 159
Totalresultat		2 503 170	2 482 159
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	2 503 170	2 482 159
Sum overføringer og disponeringer		2 503 170	2 482 159



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		76 008 542	76 008 542
Sum varige driftsmidler		76 008 542	76 008 542
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 008 542	76 008 542
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 006	7 079
Andre fordringer		544 341	689 770
Sum fordringer		627 347	696 848
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 647 662	1 862 628
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 647 662	1 862 628
Sum omløpsmidler		3 275 009	2 559 476
SUM EIENDELER		79 283 551	78 568 019

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 540 639	31 037 469
Sum opptjent egenkapital		33 540 639	31 037 469
Sum egenkapital		33 547 339	31 044 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 146 654	19 768 344
Øvrig langsiktig gjeld		25 969 776	25 969 776
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		45 116 430	45 738 120
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		605 452	1 782 729
Annen kortsiktig gjeld		14 330	3 001
Sum kortsiktig gjeld		619 783	1 785 729
Sum gjeld		45 736 212	47 523 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 283 551	78 568 019



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 625455

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 118 201
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MØLLERSTUA 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: Morten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 979 118 201
MØLLERSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	5 777 101	5 258 244
Annen driftsinntekt	2	22 952	10 500
Sum inntekter		5 800 053	5 268 744
Kostnader			
Lønnskostnad	3	262 430	262 430
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 758 138	2 351 061
Sum kostnader		3 020 568	2 613 491
Driftsresultat		2 779 485	2 655 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 090	1 549
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		282 405	174 644
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-276 315	-173 094
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		2 503 170	2 482 159
Totalresultat		2 503 170	2 482 159
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	2 503 170	2 482 159
Sum overføringer og disponeringer		2 503 170	2 482 159



Annen egenkapital	33 540 639	31 037 469
Sum opptjent egenkapital	33 540 639	31 037 469
Sum egenkapital	33 547 339	31 044 169
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 146 654	19 768 344
Øvrig langsiktig gjeld	25 969 776	25 969 776
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	45 116 430	45 738 120
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	605 452	1 782 729
Annen kortsiktig gjeld	14 330	3 001
Sum kortsiktig gjeld	619 783	1 785 729
Sum gjeld	45 736 212	47 523 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 283 551	78 568 019



Organisasjonsnr: 979 118 201
MØLLERSTUA 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

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Folketrygdavgift	32430.00	32430.00
Andre ytelser	230000.00	230000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	262430.00	262430.00

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 ordinær generalforsamling 24.04.2023 for Møllerstua Borettslag.

Møtested: Raumnes & Årnes Klubbhus
Tid: kl. 17:30

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Regnskap
- Sak 3: Styrets årsrapport
- Sak 4: Personvalg
- Sak 5: Styrehonorar
- Sak 6: Innkomne saker



Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder.

Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 5 800 053

Utgifter: 3 020 568

Resultatet er kr 2 503 170,- etter finanspostene. Dette er kr 1 434 802,- bedre enn budsjettert. Det har blitt brukt mindre til reparasjon og vedlikehold enn det som var budsjettert med.

Styrets forslag

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Styrets årsrapport

Det vises til styrets årsberetning 2022 i møteinnkallingen og foreslås at den tas til etterretning.

Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Personvalg

Valg av Nestleder for 2 år.

Valg av to styremedlemmer for 2 år.

Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valg av 2 delegater til BORIs generalforsamling



Valg av valgkomite for 1 år.

Sak 5: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar: 230 000

Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 230 000

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Innkomne saker

Ingen innkomne saker til møtet.



Møllerstua 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	:	Trude Elisabeth Bue	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder	:	Per Tore Aakre (fratrådt 08.02.2023)	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	:	Hege Torbergsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Kjell Holmen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	:	Randi Slemdal	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

:	Aud Rybråten	(valgt for 1 år i 2022)
:	Arild Ramstad	(valgt for 1 år i 2022)
:	Mehdija Cavcic	(valgt for 1 år i 2022)
:	Øystein Smidt	(valgt for 1 år i 2022)

(fungerer som styremedlem fram til nytt valg)

Valgkomite:

:	Dag Thorvik
:	Anne Berit Rønningen
:	Kirsti Fyhri Gustavsén

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

:	Trude Elisabeth Bue	som delegat
:	Per Tore Aakre (fratrådt 08.02.2023)	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Møllerstua Borettslag ble stiftet 10.06.1997 og har organisasjonsnummer 979 118 201

Borettslaget består av 33 leiligheter og 34 eneboliger, fordelt på 38 bygninger med adressene Møllerstua 1-36, og Møllertorget 2-21.

Møllerstua Borettslag er også en del av Eierseksjonssameiet Møllerstua blokk 1, org.nr. 826 726 032, og har to andelsleiligheter og et møterom der i seksjon 2.

Eiendommen har gnr./ bnr. 169/221, og gnr./ bnr. 169/222 i Nes kommune (3034).

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.



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.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Behandling av ulike søknader fra andelseiere
- Besvare henvendelser fra andelseiere, leverandører, entreprenører og eiendomsmeglere
- Kontakt med forretningsfører

Av andre større saker som er gjennomført, kan nevnes:

- Etablering av ladeinfrastruktur i fellesgarasje
- Gjennomgang og oppdatering av vedlikeholdsplanen
- Tilstandsvurdering av ytterpanel
- Tilstandsvurdering av takvinduer
- Bytte av alle utelamper til LED
- Radonmåling
- Ventilasjonsrens i alle leiligheter
- Bytte av heisalarm fra fastlinje til GSM
- Montert helbeslag på blokkenes doble piper
- Anskaffelse og igangkjøring av robotklippere på de store plenene
- Planlagt et større vedlikehold på heis
- Fellesbestilling av brannslukningsapparater og branntepper
- Arbeid knyttet til bruken av «barnehagelokalene»

Av velferdstiltak og informasjon kan nevnes:

- Beboermøte ble avholdt i etterkant av generalforsamlingen
- Dugnad vår og høst ble gjennomført med godt oppmøte, god arbeidsinnsats og servering av pølser og vafler
- Julelystenning med gløgg, pepperkaker hadde godt oppmøte, og julenissen kom med godtepose til barna
- Sommerbrev og Julebrev, samt oppslag på tavlene og informasjonsskriv i postkassene ved behov



Annen informasjon:

Prosessvarsel

Borettslagets styre, ved styreleder Trude Elisabeth Bue, mottok primo januar et prosessvarsel fra Møllerstua Utvikling AS (heretter «MU»). Et prosessvarsel er et brev som sendes i forkant av et mulig søksmål, hvor avsenderen fremsetter et krav og redegjør for kravets grunnlag.

Bakgrunnen for søksmålsvarselet er at borettslagets styre ikke uten videre har villet godkjenne enhver bruk av de tidligere barnehagelokalene i Møllertorget 18 A og B, og MU hevdet i prosessvarselet at dette hadde påført dem et økonomisk tap som de vil kreve erstattet av styreleder.

Denne prosessen har vart i flere år, med en rekke ulike bruksforslag fra MU, uten at styret opplever å ha blitt tatt med i en ordentlig dialog om dette, eller at MU har fulgt de lovmessige og formelle prosesser som gjelder ved slik bruksendring. Styret har forsøkt å ivareta borettslagets interesser, og tatt til motmæle mot blant annet planlagt pensjonatvirksomhet og hybelutleie til skoleelever.

Styret har engasjert advokat fra Bing Hodneland advokatselskap, som har imøtegått kravet fra MU og avvist at styret har foretatt seg noe erstatningsbetingende i denne prosessen.

Ombygging av tidligere barnehagelokaler

Styret og MU, ved hjelp av advokater på begge sider, har nå gått inn i en langt mer konstruktiv dialog om videre utnyttelse av MUs lokaler i Møllertorget 18 A og B. I tråd med det styret opplever som det mest positive for bomiljøet, har styret fattet et prinsippvedtak om at MU skal få etablere fire nye leiligheter for salg i de tidligere barnehagelokalene. Styret har konsultert advokat, og det er lagt føringer i prinsippvedtaket som sikrer at borettslaget ikke vil bli påført kostnader eller andre ulemper ved ombyggingen, samt at borettslaget ikke vil være svakere stilt internt i eierseksjonssameiet, både med hensyn til stemme- og kostnadsfordeling, etter ombyggingen.

Godkjent av styret, den 27.03.2023.



INFORMASJON OM MØLLERSTUA BORETTSLAG

Møllerstua Borettslag ble stiftet 10.06.1997, og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

VEDTEKTER/ REGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler (husordensregler) for borettslaget som beboere plikter å gjøre seg kjent med.

BORETTSLAGETS STYRE

Borettslagets styremedlemmer bor på Møllerstua, og henvendelser rettes helst skriftlig på e-post mollerstua.borettslag@gmail.com, evt. legges i styrets postkasse på Torget. Styreleder kan nås på telefon 982 25 290 ved behov. Informasjon fra styret vil fra våren 2023 sendes elektronisk til beboernes registrerte e-post adresser, og hastemeldinger vil sendes ut som SMS.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

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

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon, og gås to dokumenterte vernerunder i bygningenes fellesarealer og på eiendommen hvert år, vår og høst.

Av gjennomførte HMS tiltak siste år, kan nevnes:

- Innmeldte avvik på HMS og egenkontrollskjema er fulgt opp med beboerne.
- Oppdatering av vedtektene på generalforsamlingen i april 2022 med et forbud mot å lade elbil i ordinær stikkontakt, og kun med utstyr som borettslaget har tilrettelagt for, og/ eller godkjent.
- Brannsikkerhet var tema på beboermøtet i april 2022, og en brannmann ble invitert inn for å snakke om brannforebygging og forholdene i borettslaget.



- Tilrettelegging for fellesbestilling av branntepper og nye pulverapparater til en god pris, og innsamling av gamle apparater og avfallshåndtering.
- Oppdatering av oversikten over ildsteder i borettslaget, og registrering av ildsteder som ikke tidligere har vært innmeldt Øvre Romerike brann og redning IKS v/ feiervesenet. Dette for å sikre branntilsyn der det sjekkes at ildsted og pipe er i forskriftsmessig stand, samt gis veiledning om riktig fyring og informasjon om slökkemidler, varslingsutstyr og rømningsveier.
- Omrammingsbjelker og stålbeslag på lekeplassen ble fjernet på dugnad, for å klargjøre for nytt underlag.
- Det ble arrangert Julelystenning på torget søndag 1. advent, med servering av gløgg og pepperkaker og julenisse som kom med godtepose til barna.
- Det er gjennomført radonmåling, og styret vil vurdere ulike tiltak om det viser seg å være nødvendig.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjeneste. Avlesing av vannmålere og skifte av lyspærer i garasjekjelleren og fellesarealer, følges opp av styret.

RENHOLD

Trappevask utføres for tiden av beboere på frivillig basis.

GRESSKLIPPING

Klipping av hekker på torget og på fellesarealene ved blokkene og langs internveiene utføres som dugnadsarbeid. Det går tre robotgressklippere på de store plenene.

BRØYTING, STRØING, FEIING

Anleggsgartner Ole Andreas Tangen utfører disse tjenestene for borettslaget i dag.

DUGNAD

Det organiseres to faste dugnader i året, på våren og på høsten. Mye dugnadsarbeid skjer også gjennom året, ved at beboere utfører oppgaver på eget initiativ, eller ved at styret oppfordrer til innsats ved spesielle behov.

KOMPOSTHAUG

Borettslaget har en komposthaug i nedre hjørne av det store grøntarealet. Her kan man kaste hageavfall som blir til kompost. Større kvist må sorteres ut for bortkjøring i forbindelse med dugnad. Det er ikke anledning til å kaste trevirke og juletrær i komposthaugen.

KAMERAOVERVÅKNING

Borettslaget har kameraovervåking i garasjekjeller. All kameraovervåking er skiltet.



VEKTERTJENESTE

Borettslaget har ingen avtale om vektertjeneste.

PARKERING

Borettslagets leiligheter har parkeringsplasser i garasjekjeller. Det er lagt opp infrastruktur for lading av elbil med dynamisk laststyring, og ladeboks kan bestilles ved henvendelse til Elektriker Bekkevold AS. Strømprisen settes av styret for å dekke opp faktiske strømkostnader, og fakturatjeneste er *borettslad.no*

Husene har parkering i egen carport/ garasje, og der det er mulighet for det kan det parkeres mellom husene. Egen ladeboks for elbil kan monteres ved å søke styret.

Parkering i gatene, utenfor husene eller på snuplass er ikke tillatt da det til enhver tid skal være mulig for utrykningskjøretøy, brøytebil og renovasjonskjøretøy å komme frem.

Borettslaget har to oppmerkede områder for gjesteparkering.

NØKLER

Nøkler til redskapsbod og portåpner til garasjekjeller kan fås ved henvendelse til styret. Oppfiling av nøkler betales av andelseier. Kode til kodelås ved ytterdørene i 1. etasje i trappehuset, kan fås ved henvendelse til styret. Eventuelt behov for å endre kode på kodelås meldes styret.

BRUKSOVERLATING/ UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenestene leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon. Kabel-tv-dekoder og modem tilhører borettslagets abonnement og skal stå igjen i boligen ved flytting. Router for internett må kjøpes selv, evt. leies av direkte av Telenor.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energi,merking.no



FARGEKODER

Dette er de gjeldende fargekodene i borettslaget:

Rød panel	NCS 4050-Y80R
Brun panel	NCS 7020-Y90R
Hvit omramming	Lillesandshvit
Vinduer/ terrassedør	NCS 0502-Y
Ytterdør/ garasjeport	NCS 6030-R90B
Hagegjerder	Setergul

EGENKONTROLL I HUS OG LEILIGHETER

Det vises til vedtektenes § 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt. Oppfølging av følgende punkter er spesielt viktige for å oppdage skader på et tidlig tidspunkt, for å forlenge levetiden, og for å holde vedlikeholdskostnadene til borettslaget nede.

Kjøkkenvifter

Avtrekk fra bad og kjøkken skjer via kjøkkenviften i både leiligheter og hus. For at viften skal gi ønsket effekt må den rengjøres regelmessig. Borettslaget besørger rengjøring av ventilasjonsanlegget, og andelseier plikter da å stille andelen til disposisjon.

Varmtvannsberedere

Kontroll av varmtvannsberedere må gjennomføres jevnlig. Beredere må sjekkes for synlige skader, og spesielt for lekkasje rundt blandeventilen da dette har vist seg å være en svakhet på eldre varmtvannsberedere. Strømstøpselet må også kontrolleres, og det anbefales å byttes dersom det er varmt å ta på. I leilighetene må det jevnlig testes at waterguard/ vannstopp rundt varmtvannsbereder fungerer, og at den er en falsk trygghet.

Avløp

Avløp fra bad og vaskerom må kontrolleres jevnlig og rengjøres for lo, hår, såperester o.l. for å hindre gjentetting. Overløp kan gi følgeskader i leiligheter og hus.

Loft

Alle hus og leiligheter med loft må sjekke sitt loft for fuktskader, og se spesielt etter lekkasje oppunder pipe og rundt ventilasjonsrør.

Vedlikehold av takvinduer

Det må holdes rent, og fritt for løv og mose rundt vinduene på utsiden slik at vannet ikke demmes opp, og støvsuging anbefales en gang iblant. Man bør ikke bruke luftefunksjonen når det er kuldegrader, da det dannes kondens og fukt som kan gjøre skade. Innvendig vindusramme må vedlikeholdes med lakk eller maling.

Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløp for husene må sjekkes jevnlig og rengjøres ved behov for å unngå skader ved frost.



VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Byttet alt gatelys på hus og stolper til LED lamper	2022
Byttet alle lamper i trappeoppgangene til LED lamper	2022
Byttet to ytterdører iht. tilstandsrapport	2022
Ny heisalarm, fra fastlinje til GSM	2022
Ventilasjonsrens utført i alle leiligheter	2022
Helbeslag på blokkenes dobbelpiper	2022
Utarbeidelse av tilstandsrapport på takvinduer	2022
Tilstandsvurdering av ytterpanel	2022
Service på heis utført iht. serviceavtale	2022
Klipp av busker og trær, vår og høst, iht. beskjæringsplan	2022
Innkjøp av tre robotgressklippere for de store plenene	2022
Brannslukkingsapparater er hengt opp i trappeoppgangene og på møterommet	2022
Byttet fjærer på garasjeport	2022
Type vedlikehold	Årstall
Byttet syv ytterdører iht. tilstandsrapport	2021
Ettersyn av tak og piper utført på blokkene	2021
Service på heis utført iht. serviceavtale	2021
Service på garasjeport utført iht. serviceavtale	2021
Hevet en overvannskum på torget	2021
Grundig rengjøring av gulv, vegg og tak i garasjeanlegget, samt rens av kabelgater og rør i taket	2021
Klipp av busker og trær, vår og høst, iht. beskjæringsplan	2021
Satt opp utelys på boden på øvre parkering	2021
Type vedlikehold	Årstall
Rens av ventilasjonsanlegg er utført i 30 av 34 hus	2020
Renset takrenner på blokk 3 på siden mot Svarverudvegen	2020
Justert syv ytterdører	2020
Fylt kaldasfalt i hjulspor ved den lille portalen	2020
Vasket og malt søppelboden ved Møllerstua 6	2020
Vasket og malt redskapsboden på øvre p-plass	2020
Montert opp varmeovn i trappeoppgangen 2. etasje i blokk 3	2020
Skiftet to varmeovner på møterommet	2020
Byttet tre svalgangsløys til LED	2020
Skiftet ytterdør til møterommet	2020
Skiftet ut ødelagte fliser i trappeoppgang ved heis	2020
Skiftet ut omrammingsbord rundt vindu i gavelvegg blokk 2	2020
Montert netting i piper på blokk 4	2020
Byttet tak på lekehuset	2020
Vask av gulv i garasjekjeller	2020



Type vedlikehold	Årstall
Skiftet ti ytterdører og justert fire	2019
Ryddet i komposthaugen og kjørt bort stor kvist og trevirke	2019
Montert låser i svalgangsdørene i blokk 3	2019
Asfaltert innkjøringen til Møllerstua fra Gjerderudvegen	2019
Skiftet to av varmeovnene i heissjakten	2019
Montert sensorlyskaster i svalgangstrappen i blokk 2	2019
Frest opp stubber etter tujaer hogget i 2018, og klargjort for beplantning	2019
Grundig rengjøring av gulv, vegg og tak i garasjelegget, samt rens av kabelgater og rør i taket	2019
Type vedlikehold	Årstall
Utarbeidelse av tilstandsrapport på samtlige ytterdører hvorav justering av fire dører er utført og planlagt skifte av ti dører	2018
Drenering av hager fra Møllerstua 20-26	2018
Skilting av, og stengsel i portalen mot Hagaskogvegen	2018
Hogget tujaer inne på feltet som var for store	2018
Montert kodelås på inngangsdør i trappehuset	2018
Type vedlikehold	Årstall
Renset takrenner og nedløp på blokkene	2017
Mose på tak fjernet på blokkene på Møllertorget	2017
Belegget på torget er lagt om på dugnad	2017
Gangbru mellom blokkene er reparert og forsterket	2017
Type vedlikehold	Årstall
Maling av hus: 6 av 34 hus er malt siste år. Alle hus er malt i periode 2015-2016	2016
Maling av blokker: 25 av 33 leiligheter er malt siste år. Alle malt i perioden 2015-2016	2016
Type vedlikehold	Årstall
Maling av hus, 28 av 34 er malt	2015
Maling av en blokk, 8 av 33 leiligheter	2015
Ny sentralstøvsuger til blokker og garasjelegg	2015
Type vedlikehold	Årstall
Oppstart vask og maling av boligmassen	2014
Dreneringsgrøft ved Møllerstua 1-7	2014
Utskifting av tak på lekehuset og sikring av lekeapparater	2014
Type vedlikehold	Årstall
Alle avløpskummer rensed	2013
Vannbordbeslag er lagt på hele boligmassen	2013
Utført vindusmalerarbeid på hus og leiligheter	2013
Oppført rekkverk på Møllertorget	2013
Renset avtrekkssystemet på hele bygningsmassen	2013



Type vedlikehold	Årstall
Utført vindusmalerarbeid på hus og leiligheter	2012
Renset nedløp og takrenner på hele boligmassen	2012
Kontrollert og tett pipebeslag på hele boligmassen	2012
Alle tak er kontrollert. Lekkasjer og konstruksjonsfeil reparert	2012
Gravd opp og asfaltert deler av borettslagets veier/ fellesareal	2012
Reparert vannskade i oppganger ved klokketårnet	2012

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Protector Forsikring ASA, polise nr. 2724909.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Forsikringen dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000, -. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Ved skade i boligen skal beboerne straks melde fra til styreleder som registrerer saken hos forsikringsselskapet, evt. gir tillatelse til at beboer melder saken selv.

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på nettet:

<https://www.bori.no/styre/forsikring/>

Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

Skadedyr

Forsikringsavtalen omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring.

FORKJØPSRETT

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

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

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



Foto: Trude Bue, 2018



Møllerstua Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Møllerstua Borettslag org.nr. 979118201



Resultatregnskap 2022

Møllerstua Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
	1	5 777 101	5 258 244	5 783 768
Felleskostnader				5 839 608
Annens driftsinntekt	2	22 982	10 500	11 400
Sum driftsinntekter		5 800 053	5 794 668	5 851 008
Kostnader				
Lønnskostnad	3	262 430	262 430	262 430
Konsulenttjenester	4	185 266	165 311	179 315
Kontingenter		27 339	28 907	30 600
Rep og vedlikehold	5	666 139	255 381	2 117 000
Forsikringer		210 094	193 905	216 900
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 007 870	1 003 408	1 062 500
Energi og fyring	7	133 469	137 880	145 000
Kabel-TV og telefoni	8	381 582	365 998	388 500
Driftskostnader	9	119 894	173 037	122 000
Leiekostnader		0	1 800	0
Andre driftskostnader	10	26 152	27 433	24 700
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		333	0	3 000
Sum driftskostnader		3 020 568	4 516 300	2 682 385
Driftsresultat før finansposter		2 779 485	2 655 253	3 168 623
Finansielle poster				
Finansinntekt		6 090	1 549	500
Finanskostnad		282 405	174 644	210 500
Sum finansposter		-276 315	-173 094	-402 700
Årsresultat		2 503 170	2 482 159	2 765 923
Overført til annen egenkapital	13	2 503 170	2 482 159	0
Sum disponering		2 503 170	2 482 159	0

Resultatrapport 2022 for Møllerstua Borettslag



Balanse 31.12.2022

Møllerstua Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	70 815 099	70 815 099
Tomt	11, 16	5 193 443	5 193 443
Sum varige driftsmidler		76 008 542	76 008 542
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		76 008 542	76 008 542
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		544 341	689 770
Kundefordringer		83 006	7 079
Sum fordringer		627 347	696 848
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 647 662	1 862 628
Sum omløpsmidler		3 275 009	2 559 476
SUM EIENDELER		79 283 551	78 568 019

Balanserapport 2022 for Møllerstua Borettslag



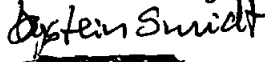
Balanse 31.12.2022

Møllerstua Borettslag
Alle beløp i NOK


	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	6 700	6 700
Annen egenkapital	13	33 540 639	31 037 469
Sum egenkapital		33 547 339	31 044 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	19 146 654	19 768 344
Borettsinnskudd	15	25 969 776	25 969 776
Sum langsiktig gjeld		45 116 430	45 738 120
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		605 452	1 782 729
Annen kortsiktig gjeld		14 330	3 001
Sum kortsiktig gjeld		619 783	1 785 729
Sum gjeld		45 736 212	47 523 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 283 551	78 568 019


Trude Elisabeth Bue
Styrets leder

Møllerstua Borettslag


~~Øystein Sundt~~
VARA Styremedlem


Kjell Holmen
Styremedlem


Randi Sierndal
Styremedlem


Hege Torbergsen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Møllerstua 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	2 552 070	2 462 592	2 555 168	2 847 858
Stipulerte avdrag	3 014 502	2 555 508	3 018 100	2 589 050
Stipulerte rentekostnader	210 529	240 144	210 500	402 700
Sum felleskostnader	5 777 101	5 258 244	5 783 768	5 839 608

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	22 952	10 500	10 900	11 400
Sum andre driftsinntekter	22 952	10 500	10 900	11 400

Andre inntekter gjelder felleskostnader for barnehageseksjon, brannslukkingsapparater og viderefakturering for ventilasjonsrens.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	230 000	230 000	230 000	230 000
Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430	32 500	32 430
Sum lønnskostnader	262 430	262 430	262 500	262 430

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022.

Styret har også fått dekket utgifter kr 1 310, i forbindelse med møter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	142 256	138 248	142 300	148 715
Juridisk rådgivning	32 813	18 000	0	28 000
Revisjon	5 313	5 313	5 500	5 600
Teknisk bistand	0	3 750	5 000	0
Vakthold	4 884	0	0	0
Sum konsulenttjenester	185 266	165 311	152 800	179 315

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	20 000	20 000
Brannsikring	11 399	0	0	0
Bygninger	9 722	158 740	5 000	5 000
Dugnad	2 565	1 275	0	0
Egenandel	10 000	0	0	0
Eiendom	0	0	5 000	5 000
Elektro	7 000	21 038	0	0
Garasjer	39 574	8 213	2 000	10 000
Heis	54 121	53 698	20 000	20 000
Større vedlikehold	475 563	0	2 000 000	100 000
Utvendig anlegg	1 508	3 993	5 000	25 000
Ventilasjon	54 688	8 426	60 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	666 139	255 381	2 117 000	185 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	242 912	290 966	312 500	260 000
Kommunale avgifter	747 142	712 443	750 000	810 000
Vann- og avløpsavgift	17 817	0	0	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 007 870	1 003 408	1 062 500	1 070 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	133 469	137 880	132 000	145 000
Sum energi og fyring	133 469	137 880	132 000	145 000



Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	381 582	365 998	388 500	400 000
Sum kabel-TV og telefoni	381 582	365 998	388 500	400 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	75 656	49 166	63 000	80 000
Drift og vedlikehold	1 112	0	0	0
Gressklipping	46 127	75 179	55 000	63 000
Renhold	-3 000	45 531	4 000	15 000
Skadedyr.bekjempelse	0	3 161	0	0
Sum driftskostnader	119 894	173 037	122 000	158 000

**Note 10 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	1 000	0
Belysning, sikringer	119	1 369	500	500
Nøkler, låser, skilt	0	1 442	0	0
Renhold	0	1 133	0	0
Verktøy og redskaper	10 977	3 685	6 000	5 000
Sum driftsmateriale	11 096	7 629	7 500	5 500
Aviser, bøker, tidsskrift	913	913	0	0
Generalforsamling	7 224	9 245	10 000	12 000
Kostnader tillitsvalgte	1 310	3 139	2 000	2 000
Rekvisita	0	574	1 000	0
Velferd	1 181	1 611	2 000	2 000
Sum kontorkostnader	10 628	15 482	16 000	16 000
Gave, ikke	889	1 276	0	0
Bank og kortgebyrer	3 540	3 046	3 000	3 200
Sum andre kontorkostnader	4 429	4 322	3 000	3 200
Sum andre driftskostnader	26 152	27 433	26 500	24 700

Note 11 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	70 815 099	5 193 443
Anskaffelseskost pr.31.12	70 815 099	5 193 443
Bokført verdi pr.31.12	70 815 099	5 193 443
Anskaffelsesår	1998	1997

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 12 Andelskapital**

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	67	100	6 700

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	31 037 469	28 555 310
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 503 170	2 482 159
Sum opptjent egenkapital 31.12	33 540 639	31 037 469

Note 14 Pantelån**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.22: 4,34%, løpetid 20 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

2 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

73 427

Lånesaldo 31.12

1 926 573

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2042

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,73%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 1999

19 435 000

Nedbetalt tidligere

12 055 251

Nedbetalt i år

1 010 365

Lånesaldo 31.12

6 369 384

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2029

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,73%, løpetid 31 år

Opprinnelig lånebeløp 1999

19 095 000

Nedbetalt tidligere

11 419 658

Nedbetalt i år

977 284

Lånesaldo 31.12

6 698 058

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2029

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,73%, løpetid 31 år

Opprinnelig lånebeløp 1999

10 625 000

Nedbetalt tidligere

5 911 747

Nedbetalt i år

580 815

Lånesaldo 31.12

4 152 638

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2030

Sum langsiktig gjeld**19 146 653**



Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	45 116 430	45 738 120
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	76 008 542	76 008 542
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	78 623 111	78 623 111

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	773 747	872 936
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	2 503 170	2 482 159
Opptak langsiktige lån	2 000 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 621 690	-2 581 348
B. Årets endring i disponible midler	1 881 479	-99 189
C. Disponible midler 31.12	2 655 226	773 747
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 275 009	2 559 476
- Kortsiktig gjeld	619 783	1 785 729
= Disponible midler 31.12	2 655 226	773 747



Til generalforsamlingen i Møllerstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllerstua Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 503 170. 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
Nettside: 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, 31. mars 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
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

31.03.2023 14.07.53

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



Generalforsamling Møllerstua Borettslag 24.april 2023 Valgkomitéens forslag til tillitsvalgte

Som styreleder foreslås:

Trude Bue	Møllerstua 7	982 25 290	Ikke på valg
-----------	--------------	------------	--------------

Som styremedlemmer foreslås:

Sven Erik Dølvik	Møllertorget 16E	908 89 357	På valg 2 år
Dag Thorvik	Møllertorget 18C	977 21 804	På valg 2 år
Hege Torbergesen	Møllertorget 16F	402 28 875	Ikke på valg
Kjell Holmen	Møllertorget 16C	414 61 556	Gjenvalg 2 år

Som varamedlemmer foreslås:

Øystein Smidt	Møllerstua 1	402 94 008	Gjenvalg 1 år
Randi Slemdal	Møllertorget 12	920 67 651	På valg 1 år
Thomas Kjone Amundsen	Møllerstua 2	934 41770	På valg 1 år
Thor Arne Brauter	Møllerstua 10	917 61 888	På valg 1 år

Som valgkomité foreslås:

Kirsti Fyhri Gustavsen	Møllerstua 4	995 75 767	Gjenvalg 1 år
Anne Berit Rønningen	Møllertorget 10	959 27 836	Gjenvalg 1 år
Bjørn Thomas Hagen	Møllerstua 1	908 31 024	På valg 1 år

Valgkomitéens forslag til godtgjørelse til tillitsvalgte:

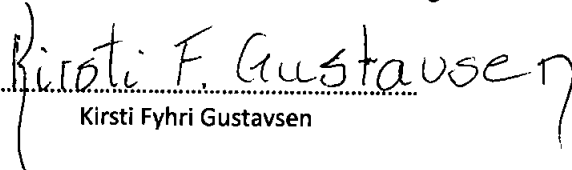
Samlet godtgjørelse på kr 230 000, som styret fordeler. Beløpet er det samme som inneværende år.

2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling:

Styret gis fullmakt til å velge delegater og varadelegater.

29.03.2023

I valgkomiteen for Møllerstua Borettslag


Kirsti Fyhri Gustavsen



Vedtekter

for

Møllerstua borettslag

Org nr 979 118 201 tilknyttet Boligbyggelaget Romerike, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.6.1997, sist endret den 22.04.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nes kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan ROBO eller selskap eid av ROBO og Nes kommune til sammen eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

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

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

2-2 Sameie i andel

(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 pkt 4-2.



2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(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.

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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



3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(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.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 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. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Søknad om tillatelse til å holde dyr rettes til styret. Det er tillatt å holde hund dersom dyreholdet ikke er til vesentlig sjenanse for de andre brukerne av eiendommen. Hunden skal holdes i bånd på borettslagets område.

(6) Til hver av eneboligene og leilighetene i 1.etg. i blokkene er det knyttet bruksrett til hageparseller som vist på bebyggelsesplan, inkludert arealer på inngangssiden.

(7) Til hver av eneboligene er det knyttet bruksrett til carport med to biloppstillingsplasser. Til hver av leilighetene i blokk 1-4 er det knyttet bruksrett til en parkeringsplass i garasjekjeller. Borettslaget har til sammen 33 plasser i garasjekjeller, hvorav 3 er beregnet for bevegelseshemmede. Hver leilighet får anvist en fast plass, men styret har rett til å omdisponere plasser, spesielt der dette er aktuelt pga beboeres behov for plasser for bevegelseshemmede.



4-2 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



Borettslaget er av myndighetene pålagt å ha tilsyn med at rømningsluker ved enden av svalgangene i 3. etasje ikke tildekkes og at åpning ikke hindres, f.eks. ved at det plasseres tunge gjenstander helt eller delvis på lukene.

(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, 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(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 laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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



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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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



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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling



(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til 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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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



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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Møllerstua borettslag 28 April 2015.

TRIVSELSREGLER

Et godt bomiljø krever at alle beboere tar hensyn til hverandre, og bidrar til ro og orden. Trivselsreglene er et hjelpemiddel for alle som oppholder seg i borettslaget. Beboeren er ansvarlig for å følge reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

§1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, de er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av husstandsmedlemer og av andre som gis adgang til leiligheten/huset. Leiligheten/huset må brukes slik at den ikke sjenerer andre. Dog ikke slik at «normal» opptreden og livsform må endres. Trivselsreglene skal sikre beboerne orden og hygge i hjemmet og utemiljø.

§2 Det skal være ro i leilighetene/husene fra kl. 23.00-07.00 på virkedager. Det er ikke tillatt å banke og bore i leilighetene etter kl. 21.00 på hverdager, på lørdager etter kl. 18.00.

På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene/husene.

Ved større selskaper med fare for støy, skal det settes opp/sendes ut nabovarsel i god tid på forhånd.

Eventuelt klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer, hvis ikke dette er mulig skal klage rettes skriftlig til styret.

§3 Henvendelser til styret
Alle henvendelser, forslag og klager til styret skal skje skriftlig.

§4 Oppsetting av gjerde, frittstående flaggstenger, terrasser og innkledning av balkong skal styrebehandles. Vesentlige endringer av uteareal skal styrebehandles før iverksetting. Alt utstyr for montering på fasader for eksempel markiser, antenner etc kan bare settes opp med godkjenning fra styret. Tilbygg/påbygging, innsetting av nye/andre vinduer og andre arbeider som krever byggemelding, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes kommunen.



- §5 Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på område foran husene. All parkering skal skje i garasje/carport. Gjester henvises til gjesteparkeringsplassen. Det må påberegnes at veien i området blir benyttet som lekeareal for barn, slik at ferdsel med bil må ta hensyn til dette. Det anbefales å rygge inn i egen garasje da dette øker sikkerheten mot påkjørsel, spesielt hva angår barn, betraktelig. Det kan opparbeides parkering mellom husene der det er plass, og hvis naboen ikke har innvendinger.
- §6 Balkonger og vinduer i leilighetene skal ikke brukes til risting av tepper og sengetøy. Tøy skal ikke henge på balkongen på søndager og helligdager. Det skal ikke henges ski, kjelker, sykler, barnevogner, verktøy eller annet i veier, på svalganger, i trapper, kjellergang eller garasjekjeller (unntatt egen parkeringsplass). Dette fordi svalganger, trapper og internveier er rømningsvei ved brann.
- §7 Garasjeport til kjeller i blokk 3 og dører fra trapperom til garasjekjeller skal til enhver tid være låst.
- §8 Avfall
Søppel skal sorteres i henhold til krav fra kommunen og pakkes inn og legges i de respektive containerne i søppelbodene. Se sorteingsanvisning i søppelebodene
Brannfarlig avfall skal ikke kastes i søppelcontainerene.
- §9 Dyrehold
Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
Eier av hund, katt eller andre dyr forplikter seg til å fjerne evt. ekskrementer fra borettslagets område omgående.
Klager på dyr skal rettes til dyreeier eller sendes skriftlig til styret.
Dyrehold skal godkjennes av styret.
- §10 Fellesrom/kafe
Alle beboere har rett til å benytte fellesrom/kafe. Nøkkel fås av styret. Det gjelder særskilte ordensregler for bruk av fellesromme/kafe, disse fås utlevert sammen med nøkkel. Dersom ordensregler for fellesrom/kafe ikke overholdet, kan styret nekte fremtidig utlån. Styret eller generalforsamlingen fastsetter om fellesrom/kafe skal være til fri benyttelse eller om det skal betales leie til borettslaget for eksempel ved bruk til lukket selskap.
- §11 Bruksoverlating.
Søknad om bruksoverlating sendes styret og godkjenning skal foreligge før fram leietakeren flytter inn. Ved ulovlig bruksoverlating vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannens hjelp. Andelseiere har ansvar ovenfor borettslaget for eventuelle skader/ulempere som påføres av leietakeren. Leietakeren skal overholde trivselsreglene. Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret i utleieperioden.



§12 Generelt

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen. Eventuelt tvister om anvendelse av trivselsreglene behandles av styret. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av reglene.

28 April 2015.