



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 415 267
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 718 898	2 725 272
Annen driftsinntekt	2	29 717	35 050
Sum inntekter		2 748 615	2 760 322
Kostnader			
Lønnskostnad	3	216 790	216 790
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	2 169 091	2 276 759
Sum kostnader		2 385 881	2 493 549
Driftsresultat		362 734	266 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		703	
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		332 132	280 438
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-331 429	-280 438
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		31 305	-13 664
Totalresultat		31 305	-13 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	31 305	-13 664
Sum overføringer og disponeringer		31 305	-13 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12, 18	5 251 622	5 251 622
Sum varige driftsmidler		5 251 622	5 251 622
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 251 622	5 251 622
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 190	17 035
Andre fordringer		408 825	370 523
Sum fordringer		434 015	387 558
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		423 277	757 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		423 277	757 569
Sum omløpsmidler		857 292	1 145 127
SUM EIENDELER		6 108 914	6 396 749

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	84 201	52 896
Sum opptjent egenkapital		84 201	52 896
Sum egenkapital		88 401	57 096
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	5 329 149	5 487 945
Øvrig langsiktig gjeld	17, 18	396 600	396 600
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		5 725 749	5 884 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 031	454 241
Annen kortsiktig gjeld	19	19 733	867
Sum kortsiktig gjeld		294 764	455 107
Sum gjeld		6 020 513	6 339 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 108 914	6 396 749



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 395060

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 415 267
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 948 415 267
NYJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 718 898	2 725 272
Annen driftsinntekt	2	29 717	35 050
Sum inntekter		2 748 615	2 760 322
Kostnader			
Lønnskostnad	3	216 790	216 790
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 169 091	2 276 759
Sum kostnader		2 385 881	2 493 549
Driftsresultat		362 734	266 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		703	
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		332 132	280 438
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-331 429	-280 438
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		31 305	-13 664
Totalresultat		31 305	-13 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	31 305	-13 664
Sum overføringer og disponeringer		31 305	-13 664



Organisasjonsnr: 948 415 267
NYJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12, 18	5 251 622	5 251 622
Sum varige driftsmidler		5 251 622	5 251 622
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 251 622	5 251 622
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 190	17 035
Andre fordringer		408 825	370 523
Sum fordringer		434 015	387 558
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		423 277	757 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		423 277	757 569
Sum omløpsmidler		857 292	1 145 127
SUM EIENDELER		6 108 914	6 396 749
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	14	84 201	52 896
Sum opptjent egenkapital		84 201	52 896
Sum egenkapital		88 401	57 096
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 1	5 329 149	5 487 945
Øvrig langsiktig gjeld	17, 18	396 600	396 600
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		5 725 749	5 884 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 031	454 241
Annen kortsiktig gjeld	19	19 733	867
Sum kortsiktig gjeld		294 764	455 107
Sum gjeld		6 020 513	6 339 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 108 914	6 396 749



Organisasjonsnr: 948 415 267
NYJORDET 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 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Innkalling til ordinær generalforsamling 02.04.2025 for 205 Nyjordet Borettslag.

Møtested: Velferdsrommet i Borettslaget.
Tid: kl. 18:00

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: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Personvalg
- Sak 5: Styrehonorar
- Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget
- Sak 8: Tillate oppsett av nett på veranda for beskyttelse av dyr.



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Asaad Khezri velges til møteleder. ----- signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 748 615 (mot budsjett 2 752 268)

Utgifter: 2 385 881 (mot budsjett 2 053 043)

Resultat: 31 305 (mot budsjett 411 872)

Høyere kostnader til vedlikehold, kommunale avgifter samt at prosjektet med å male garasjene ble gjennomført i 2024. Det var også høyere rentekostnader enn budsjettet, dette pga. refinansiering av lånet for å gjennomføre denne male jobben.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Personvalg

Ikke på valg i 2025 - valgt for 2 år i 2024:

Styreleder Asaad Kherzi

Styremedlem Anne I. Waal

Valgkomite medlem Gisle Ryen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Barbro Westlund
- Jonas Eie

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Tommy A. Romstad

Kandidater til **Valgkomite (2 år)**:



- Svein Ola Torp

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode foreslås til kr. 190 000. Beløpet fordeles internt i styret. Dette er samme beløp som i 2024.

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:

Sak 8: Tillate oppsett av nett på veranda for beskyttelse av dyr.

Forslag fra Anne Isis Waal om at det kan tillates å sette opp nett på veranda for beskyttelse av dyr.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling



Nyjordet Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2024

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: Asaad Khezri	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Per Lyse	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Anne Waal	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Bjørn Sundeng	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer: Barbro Westlund	(valgt for 1 år i 2024)
--------------------------------	-------------------------

Valgkomite: Gisle Ryen	(valgt for 2 år i 2024)
Svein O. Torp	(valgt for 2 år i 2023)

:
:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

Asaad Khezri	som delegat
Per Lyse	som varadelegat

Velges av generalforsamlingen 2025.

SELSKAPSFØRSEL

Nyjordet Borettslag ble stiftet 23.4.1959 og har organisasjonsnummer 94841567

Borettslaget består av 42 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 77, bnr 736 i Lillestrøm kommune.

Vi har fellesrom/lokaler som leies ut til beboere.

Forretningsfører er 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 11 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnadene*
- *Service på garasjeporter*
- *Skiftet filtre i ventilasjonsanlegget*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold.*
- *Kontroll av brannslukningsapparat og brannvarslere.*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Maling av garasjene.*
- *Drenering mur, rundt fyrrommet er planlagt, utføres i 2025.*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Byttet leverandør av vasketjenester, vinter/sommer vedlikehold.*
- *Uenighet vedrørende nett satt opp på veranda.*

- *Beboerne har fått tilsendt «Husordensregler», og blitt bedt om å signere på at dette er lest og forstått. 38/42 har svart.*
- *Felles vår og høstdugnad.*
- *Generell informasjon, blant annet vedrørende et løpende problem med at sko oppbevares i trappeoppgangen.*

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

Godkjent av styret, den 15.02.2025.



Nyjordet Borettslag

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Nyjordet Borettslag org.nr. 948415267



Resultatregnskap 2024

Nyjordet Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 718 898	2 725 272	2 724 768	2 974 326
Ånnen driftsinntekt	2	29 717	35 050	27 500	0
Sum driftsinntekter		2 748 615	2 760 322	2 752 268	2 974 326
Kostnader					
Lønnskostnad	3	216 790	216 790	220 315	216 790
Konsulenttjenester	4	116 965	119 524	119 740	124 749
Kontingenter	5	17 138	17 138	17 138	17 138
Rep og vedlikehold	6	238 809	335 917	68 000	74 495
Forsikringer		159 309	134 276	147 550	175 200
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	634 090	573 565	623 700	747 500
Energi og fyring	8	476 759	530 475	486 500	547 499
Kabel-TV og telefoni	9	198 463	192 779	190 000	208 400
Driftskostnader	10	289 218	341 766	145 000	266 599
Andre driftskostnader	11	38 339	31 318	35 100	38 597
Sum driftskostnader		2 385 881	2 493 549	2 053 043	2 416 967
Driftsresultat før finansposter		362 734	266 773	699 225	557 359
Finansielle poster					
Finansinntekt		703	0	0	0
Finanskostnad		332 132	280 438	287 353	311 500
Sum finansposter		-331 429	-280 438	-287 353	-311 500
Årsresultat		31 305	-13 664	411 872	245 859
Overført til annen egenkapital	14	31 305	-13 664	0	0
Sum disponering		31 305	-13 664	0	0

Resultatrapport 2024 for Nyjordet Borettslag



Balanse 31.12.2024

Nyjordet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	5 201 022	5 201 022
Tomt	12, 18	50 600	50 600
Sum varige driftsmidler		5 251 622	5 251 622
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		5 251 622	5 251 622
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		408 825	355 728
Kundefordringer		25 190	17 035
Andre fordringer		0	14 795
Sum fordringer		434 015	387 558
Bankinnskudd, kasse o.l.		423 277	757 569
Sum omløpsmidler		857 292	1 145 127
SUM EIENDELER		6 108 914	6 396 749

Balanserapport 2024 for Nyjordet Borettslag



Balanse 31.12.2024

Nyjordet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	4 200	4 200
Annen egenkapital	14	84 201	52 896
Sum egenkapital		88 401	57 096
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	5 329 149	5 487 945
Borettsinnskudd	17, 18	396 600	396 600
Sum langsiktig gjeld		5 725 749	5 884 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 031	454 241
Annen kortsiktig gjeld	19	19 733	867
Sum kortsiktig gjeld		294 764	455 107
Sum gjeld		6 020 513	6 339 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 108 914	6 396 749

Nyjordet Borettslag

Asaad Khezri
Styrets leder

Per Kristian Lyse
Styremedlem

Anne Isis Waal
Styremedlem

Bjørn Frode Sundeng
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Nyjordet 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 30 000,- 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	1 872 477	1 888 128	1 876 513	2 066 916
3603 Stipulerte renter	286 585	276 120	287 353	311 499
3604 Stipulerte avdrag	331 977	332 712	332 602	367 599
3607 Garasje	227 859	228 312	228 300	228 312
Sum felleskostnader	2 718 898	2 725 272	2 724 768	2 974 326

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaskeri	21 236	14 795	12 500	0
El bil/ladeanlegg	8 481	20 255	15 000	0
Sum andre driftsinntekter	29 717	35 050	27 500	0



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	190 000	190 000	190 000	190 000
Sum lønnskostnader	216 790	216 790	220 315	216 790

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 875	4 875	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar	109 290	104 736	109 290	114 600
Andre forvaltningstjenester	2 800	0	4 500	3 999
Teknisk bistand	0	9 000	0	0
HMS	0	913	950	950
Sum konsulenttjenester	116 965	119 524	119 740	124 749

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 438	17 138	17 138	2 438
Kontingent BORI	14 700	0	0	14 700
Sum kontingenter	17 138	17 138	17 138	17 138

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	4 744	10 000	9 999
Vedlikehold VVS	0	0	10 000	9 999
Vedlikehold elektro	0	66 606	10 000	9 999
Vedlikehold garasjer	32 116	48 440	20 000	24 999
Andre vedlikeholdskostnader	0	1 946	0	0
Vedlikehold vaskeri	3 606	58 851	10 000	9 999
Vedlikehold ventilasjon	6 044	5 981	8 000	8 000
Vedlikehold brannsikring	3 800	7 484	0	0
Dugnadskostnader	1 493	1 655	0	1 500
Større vedlikehold/påkostninger	191 750	140 210	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	238 809	335 917	68 000	74 495



Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	613 135	505 825	555 700	705 500
Eiendomsskatt	20 955	67 740	68 000	42 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	634 090	573 565	623 700	747 500

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	97 369	116 281	127 500	104 900
Fjernvarme	379 391	414 194	359 000	442 599
Sum energi og fyring	476 759	530 475	486 500	547 499

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	198 463	192 779	190 000	208 400
Sum kabel-TV og telefoni	198 463	192 779	190 000	208 400



Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	5 728	59 090	65 000	6 000
Renholdstjenester	89 850	212 770	72 000	94 400
Snøbrøyting/stroing/feing	130 416	7 031	8 000	72 999
Gressklipping	63 224	62 875	0	93 200
Sum driftskostnader	289 218	341 766	145 000	266 599

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	14 450	13 406	14 700	15 200
Lyspærer, sikringer etc	668	0	500	699
Verktøy og redskaper	549	1 338	1 500	1 500
Nøkler, låser og skilt	4 937	0	1 000	2 000
Annet driftsmateriale	5 353	0	0	3 999
Kontorrekvisita	0	0	1 000	999
Lisenser/software	0	0	1 500	0
Kostnader tillitsvalgte	1 515	0	2 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	7 405	14 174	8 500	7 800
Velferdskostnader	1 000	0	2 000	2 000
Øredifferanser	-4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 467	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	38 339	31 318	35 100	38 597



Note 12 Anleggsmidler

	Vaskemaskin	Vaskemaskin Girbau	Tomt	Bygg og garasje
Anskaffelseskost pr.01.01	39 153	77 112	50 600	5 201 022
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 153	77 112	50 600	5 201 022
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 153	77 112	0	
Bokført verdi pr.31.12	0	0	50 600	5 201 022
Anskaffelsesår	2012	2015	1960	1960
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

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 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 200 fordelt på 42 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	52 896	66 561
Tilført til/fra EK fra årets resultat	31 305	-13 664
Sum opptjent egenkapital 31.12	84 201	52 896

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån 4	5 329 149	5 487 945
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	5 329 149	5 487 945



Note 16 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 6,00%, løpetid 16 år

Opprinnelig 2024

0

Nedbetalt tidligere

-5 604 796

Nedbetalt i år

91 882

Lånesaldo 31.12

5 329 149

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2040

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 2,40%, løpetid 18 år

Opprinnelig 2022

6 070 000

Nedbetalt tidligere

582 054

Nedbetalt i år

5 487 946

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 22.06.2040

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 6,00%, løpetid 17 år

Opprinnelig 2023

0

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

275 646

Lånesaldo 31.12

-275 646

Beregnet innfrielsesdato: 20.01.2040

Sum langsiktig gjeld

5 329 149

Note 17 Borettsinnskudd

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



Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 725 749	5 884 545
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 251 622	5 251 622
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	6 466 600	6 466 600

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	860	867
Andre påløpte kostnader	7 488	0
Uopptjent inntekt	11 385	0
Sum annen kortsiktig gjeld	19 733	867



Note 20 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	690 019	1 036 287
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	31 305	-13 664
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-158 796	-332 603
B. Årets endring i disponible midler	-127 491	-346 267
C. Disponible midler 31.12	562 528	690 019
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	857 292	1 145 127
- Kortsiktig gjeld	294 764	455 107
= Disponible midler 31.12	562 528	690 019



205 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato
Waal, Anne Isis 2025-02-14

Identifikasjon

 bankID™ Waal, Anne Isis

Navn Dato
KHEZRI, ASAAD 2025-02-14

Identifikasjon

 bankID™ KHEZRI, ASAAD

Navn Dato
Lyse, Per Kristian 2025-02-14

Identifikasjon

 bankID™ Lyse, Per Kristian

Navn Dato
Sundeng, Bjørn Frode 2025-02-14

Identifikasjon

 bankID™ Sundeng, Bjørn Frode



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



Til generalforsamlingen i Nyjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyjordet Borettslag som viser et overskudd på NOK 31 305. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 avviklet.

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, 17. februar 2025
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



Data og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

17.02.2025 15:27:37

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende 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.



Vedtekter for Nyjordet Borettslag

org nr 948145267

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.mars 1962 og sist endret i ordinær generalforsamling den 8.mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nyjordet 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 Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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 punkt 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 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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 brukeren 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) Bestemmelse om kortidsutleie er tatt med i borettslagsloven fra 1/1-2020. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

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.

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

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

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

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

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



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(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

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

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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



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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

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

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

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.

(4) 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

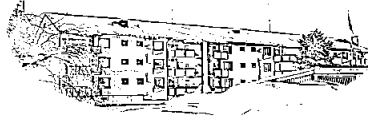
11-2 Forholdet til borettslovene

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



Revidert etter styremøte 20.02.2020

HUSORDENSREGLER FOR NYJORDET BORETTSLAG



1. GENERELT OM HUSORDENSREGLENE.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og vi skal bidra til å fremme miljø og trivsel i borettslaget. (jfr. Punkt 4-1 (5) i Vedtekter for Nyjordet Borettslag ”Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen”)

Beboere plikter å gjøre seg kjent med ordensreglene, som har som intensjon å fungere som en forlengelse av vedtektene for borettslaget.

I dette dokumentet brukes begrepet ”beboer” konsekvent, i betydning andelseier eller fremleier.

Det er i alles interesse at beboere tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av beboeres opptreden. Dette innebærer at beboere plikter å respektere hverandres behov for ro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensregler blir fulgt.

Husordensreglenes formål er å sikre beboerne ro, orden og hygge i sine hjem.



2. YTRE ORDEN.

Alle beboere må medvirke til å holde borettslaget pent og ryddig, og må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Mating av fugler eller dyr er ikke tillatt, da dette kan sjenere andre og trekke skadedyr til eiendommen.

Oppsetting av parabolantenne er kun tillatt på balkong, når denne monteres på vegg under vindu, så den er skjermet av balkongfasaden.

Beboere må verne om plener og beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for småbarn, mens større barn og voksne henvises til egnet sted eller idrettsplass.

Motorisert ferdsel og sykling må skje med største forsiktighet. Sykler plasseres i sykkelstativ eller i fellesrom i kjelleren.

For utvendig utsmykning, slik som innglassing av balkongen, markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling m.v. må styrets godkjenning foreligge før arbeidet startes opp.

Ved beboermøte 5. November 2002 ble det bestemt at det kun er balkonginnglassing fra Balkongsystemer as (Firmaet heter nå Høidahl's Byggprodukter Telef: 922 02 465) som er godkjent og som skal benyttes i vårt borettslag. Ingen annen innglassing er tillatt.

Ved beboermøtet den 20. mai 2008 ble det full enighet om at vi skal ha markiseduk 407/51 og screen 86/2003 fra Lady Persienneindustri AS Telef: 63 89 32 89

Ved skade er innglassing og markise andelseiers ansvar.

Takglass over balkonger i 3. etg. er borettslagets ansvar.

Søppelsjakter i borettslaget skal ikke brukes, og for kasting av papir og avfall henvises det til containere (to for papir og to for restavfall) plassert på borettslagets eiendom.

Glass, spise gjenstander, miljøfarlig eller brannfarlig avfall må ikke kastes i containerne.

Barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i egne boder eller i egnede fellesrom. Dette gjelder også vinterlagring av sykler.

Rom under trappene benyttes kun til barnevogner og rullatorer.

Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av styret i borettslaget.

Det er en garasje til hver leilighet.

Innehavere av kjøretøy skal parkere disse i garasjene.



Husstander som har flere biler henvises til gateparkering.
Det er ikke tillatt å parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser.

Videre vises det til egen instruks for garasjer og parkering.
Eiere av utrangerte kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal fjerne disse fra borettslagets område.

3. INDRE ORDEN.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting / risting av klær eller sengetøy.
Risting av tøy i trappeoppganger er ikke tillatt.

Beboere henstilles til ikke å ha fottøy eller andre private ting stående i trappeoppgangen, da disse vil være til hinder for rengjøring og eventuelt blokkering av rømningsveier.
Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid lys etter bruk.
Alle beboere skal påse dette.

Ytterdører, samt loft og kjellerdører skal være låst til enhver tid.

Alle rom i leiligheten må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene / vannrørene til radiatorene ikke fryser.

Beboere skal påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er montert i leiligheten, og se til at disse fortsatt er tilstede ved eventuell utflytting.

Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner må monteres forskriftsmessig.

4. DYREHOLD.

I utgangspunktet er det ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. (gjelder store dyr som katt og hund osv) For unntak fra regelen må det søkes om og innvilges tillatelse fra borettslagets styre.

Det er ikke tillatt å lufte hund inne på borettslagets eiendom.

5. RO I LEILIGHETEN.

Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn.

Skal det avholdes selskaper med varighet utover kl 23.00, skal naboer som berøres bli informert i form av nabovarsel i rimelig tid.

Oppussing / vedlikehold slikt som snekring, boring, opp pigging av gulv osv. slikt arbeid som bråker mye kan utføres hverdager fra kl.0700 til kl.2100



Lørdager til kl.1800. Ikke på søndager og helligdager.

Borettslaget innehar også et velferdsrom hvor det er kjøkken (med tilbehør), garderobe og wc. Rommet kan leies av borettslaga (i egen regi) for kr 500 for å arrangere litt større selskaper. Rommet kan leies ut til utenforstående som har en tilknytning til Borettslaget for kr 1000.

Eventuell skade på inventar og utstyr erstattes av brukeren.

For leie, kontakt styret.

Foresatte må påse at barn ikke leker i kjellerne, loftene eller i oppgangene.

6. VASKERIER OG TØRKEPLASSER.

Vaskeriene kan brukes fra kl. 07.00 til kl 22.00

Dette gjelder i perioden mandag til lørdag.

Vaskedagen er delt i to vaskeperioder. Fra kl 07.00-14.00, og fra kl 14.00-22.00.

Gjelder ikke på søndager og helligdager.

Vasketavlen benyttes til å reservere vasketid. Lås med leilighetsnummer skal henges på angitt dato samt formiddag / ettermiddag det ønskes å vaske. Hver beboer kan bare reservere en vasketid, og ingen andre enn den som har reservert en vaskeperiode kan benytte vaskeriet i denne perioden.

Vaskeriene skal ikke benyttes på søndager og helligdager. For bruk av vaskeriet vises også til regler som gjelder.

Vaskeriene er kun for beboerne, til vask av deres eget tøy og utstyr. Ervervsmessig bruk av vaskeriene er ikke tillatt.

Vaskeriene med tilbehør skal rengjøres etter bruk. (alle tre rom)

7. KRANER, RØRLEDNINGER OG BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER.

Alle bygningsmessige forandringer, for eksempel riving av delevegger, skifting av rør, slukskifte og andre "store" forandringer av leiligheten må godkjennes av styret.

For montering av varmtvannsberedere i loftsbod/kjellerbod må det søkes om tillatelse og godkjenning skal foreligge fra borettslagets styre før arbeidet igangsettes.



Stoppekraner til stigeledningene befinner seg i kjellergangen, Disse skal være merket og tilgjengelig for stenging ved eventuelt behov. Beboerne skal være informert om hvor stoppekraner befinner seg.

Ved eventuell stenging av kraner, må beboere på den aktuelle vannledning - kursen varsles samt at styret får beskjed ved lengre stengninger og reparasjoner.(større reparasjoner)

Målere på radiatorene må ikke fjernes, da disse er festet med gjennomgående skruer.

Beboerne er pliktig til å vedlikeholde rørøpplegg og koblinger som springer ut fra stigeledninger og inn i leilighetene.

8. ANMODNING OM HJELP TIL VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER.

Beboere anmodes om å ta et felles ansvar for snørydding, strøing og feiing foran inngangsdørene / oppgangene.

Beboere skal påse at utgangs, kjeller og loftsdoorer til enhver tid er låste.

Beboere anmodes om å ta et felles ansvar for å få skiftet lyspærer i oppgangen og fellesrom. (lyspærer ligger i rommet ved siden av vaskeriene i Nissens vei og Gamle Strøms vei, samt i tilfluktsrommet i Nyjordveien).

Det blir som regel arrangert dugnad to ganger i året (vår og høst). Her er det en fin anledning til å bli kjent med naboen, samtidig som vi får gjort en god jobb for borettslaget til en billig penge. (alternativet blir bortsetting av dette arbeidet som da vil bli meget dyrere).

Beboere som kan, oppfordres å delta på dugnadene.

Feil og mangler varsles styret snarest.



9. FOR ØVRIG.

Borettslaget er utstyrt med et lite trimrom med noe utstyr, og for tilgang til dette ta kontakt med styret.

Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Melding til beboerne gjennom rundskriv eller oppslag fra styret i borettslaget og / eller boligbyggelaget, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Tvister mellom beboere om forståelsen av husordensreglene avgjøres av styret.

Ved anskaffelse av gassgrill, skal det gis beskjed til styret.
Gassbeholdere skal ikke oppbevares inne, i kjeller eller garasje, de skal oppbevares på balkongen.

Ved forandringer av reglementet, vil disse regler bli revidert og dere vil få en ny utgave av Husordensreglene.

