



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 110 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE RYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Lene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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	1 383 870	1 350 540
Annen driftsinntekt			120 687
Sum inntekter		1 383 870	1 471 227
Kostnader			
Lønnskostnad	2	74 165	62 755
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 386 003	1 616 687
Sum kostnader		1 460 168	1 679 442
Driftsresultat		-76 298	-208 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		288	11 223
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		125 395	80 567
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-125 107	-69 344
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-201 405	-277 559
Totalresultat		-201 405	-277 559
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	-201 405	-277 559
Sum overføringer og disponeringer		-201 405	-277 559



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		869 939	869 939
Sum varige driftsmidler		869 939	869 939
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		869 939	869 939
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 894	9 733
Andre fordringer		172 479	307 272
Sum fordringer		189 373	317 005
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 230	551 877
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 230	551 877
Sum omløpsmidler		537 603	868 881
SUM EIENDELER		1 407 542	1 738 820

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 116 565	2 915 159
Sum opptjent egenkapital		-3 116 565	-2 915 159
Sum egenkapital		-3 113 565	-2 912 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 207 418	4 348 079
Øvrig langsiktig gjeld		128 815	128 815
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		4 336 233	4 476 894
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		172 479	170 984
Annen kortsiktig gjeld		12 395	3 102
Sum kortsiktig gjeld		184 874	174 086
Sum gjeld		4 521 107	4 650 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 407 542	1 738 820



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 587115

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 110 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE RYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Lene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 18.07.2023



Organisasjonsnr: 950 110 503
NEDRE RYEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 383 870	1 350 540
Annen driftsinntekt			120 687
Sum inntekter		1 383 870	1 471 227
Kostnader			
Lønnskostnad	2	74 165	62 755
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 386 003	1 616 687
Sum kostnader		1 460 168	1 679 442
Driftsresultat		-76 298	-208 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		288	11 223
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		125 395	80 567
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-125 107	-69 344
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-201 405	-277 559
Totalresultat		-201 405	-277 559
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	-201 405	-277 559
Sum overføringer og disponeringer		-201 405	-277 559



Organisasjonsnr: 950 110 503
NEDRE RYEN BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		869 939	869 939
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		869 939	869 939
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 894	9 733
Andre fordringer		172 479	307 272
Sum fordringer		189 373	317 005
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 230	551 877
Sum omløpsmidler		537 603	868 881
SUM EIENDELER		1 407 542	1 738 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	3 116 565	2 915 159
Sum opptjent egenkapital	-3 116 565	-2 915 159
Sum egenkapital	-3 113 565	-2 912 159
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 207 418	4 348 079
Øvrig langsiktig gjeld	128 815	128 815
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	4 336 233	4 476 894
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	172 479	170 984
Annen kortsiktig gjeld	12 395	3 102
Sum kortsiktig gjeld	184 874	174 086
Sum gjeld	4 521 107	4 650 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 407 542	1 738 820



Organisasjonsnr: 950 110 503
NEDRE RYEN 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

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9165.00	7755.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65000.00	55000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	74165.00	62755.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Nedre Ryen Borettslag avholdes 20.04.2023 kl 18:00, sted Quality Hotel Olavsgaard, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Strømmen, 28.03.2023

I styret for Nedre Ryen Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 20.04.2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkomne saker.

B) Andre saker

Styret ser behov for å få på plass en standard for vinduer og balkongdører i borettslaget da vi har sett økte kostnader for disse utgiftspostene de siste årene.

Styret foreslår derfor at § 5-3 Standarder i borettslaget legges inn i vedtektene med følgende standarder for vinduer og balkongdører.

5-3 Standarder i borettslaget

Vinduer:

Vinduer byttes ut med tilsvarende størrelse og utførelse som vinduet som skal erstattes. Vinduet skal være to-lags toppsving i trevirke og alle vinduer leveres ferdig malte i Bomull S 0502-Y. Ved endring av størrelse, funksjon eller innvendig farge må beboer selv stå for et eventuelt mellomlegg.

Balkongdør:

Balkongdør som byttes i regi av borettslaget blir byttet til en-fløyet eller to-fløyet balkongdør avhengig av bredde på dør. Balkongdør skal være to-lags i trevirke og alle balkongdører leveres ferdig malte i Bomull S 0502-Y. Retning for slag på balkongdør avtales skriftlig av beboer med utførende entreprenør. Ved endring av størrelse, funksjon eller innvendig farge må beboer selv stå for et eventuelt mellomlegg.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



Nedre Ryen Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2022

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Kenneth Westby	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Kim André Borgen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Lilly A. Holt	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Morten Fredriksen	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

: Britt Østdahl	(valgt for 1 år i 2022)
: Margareth Berg	(valgt for 1 år i 2022)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

: Kenneth Westby	som delegat
: Kim André Borgen	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Nedre Ryen Borettslag ble stiftet 21.05.1953 og har organisasjonsnummer 950 110 503

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 950110503@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Nedre Ryen Borettslag, org.nr. 950 110 503
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 30 andelsboliger, fordelt på 10 bygninger med adressene Villaveien 5, 6, 7, 9, 11, 12, Nedre Ryens vei 15, 17, 19 og Egnehjemveien 11.



Eiendommen har gnr 75, bnr 124, 125, 126, 127, 136, 144, 145, 146, 148 og 148 i Lillestrøm kommune.

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget styre består av har 1 kvinne og 3 menn og borettslaget har ingen ansatte.

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

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

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

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Diverse søknader fra beboere vedr. inne- og uteareal*
- *Info – rundskriv*

Av andre større saker kan nevnes:



- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Vannskade i kjeller Egnehjemveien 11*
- *Utbedret vannlekkasje på inntaksledning i Nedre Ryens vei 17*

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

5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et negativt driftsresultat på kr 76 298,- og et negativt årsresultat på kr 201 405,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 352 729,-

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

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

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Ferdigstille utvendig malerarbeide
- Oppgradering av elektriske fellesanlegg

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på ca 25 % i forhold til 2022. Det er usikkerhet rundt økningens



størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2023. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det er lagt til grunn en økning av lånerenten i løpet av 2022 og derav økte finanskostnader. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.



Strømmen, 28.03.2023

Kenneth Westby
Styreleder

Lilly A. Holt
Styremedlem

Kim André Borgen
Styremedlem

Morten Fredriksen
Styremedlem



Nedre Ryen Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Nedre Ryen Borettslag org.nr. 950110503



Resultatregnskap 2022

Nedre Ryen Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
	1	1 383 870	1 350 540	1 386 885
Felleskostnader				1 513 032
Annen driftsinntekt		0	120 687	0
Sum driftsinntekter		1 383 870	1 471 227	1 386 885
Kostnader				
Lønnskostnad	2	74 165	62 755	62 800
Konsulenttjenester	3	124 887	103 367	91 500
Kontingenter		12 242	13 538	12 300
Rep og vedlikehold	4	370 468	806 039	238 000
Forsikringer		149 342	133 466	150 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	508 874	375 128	393 000
Energi og fyring		43 195	25 716	23 500
Kabel-TV og telefoni		166 018	153 403	158 800
Driftskostnader		200	500	0
Andre driftskostnader	6	10 777	5 530	18 000
Sum driftskostnader		1 460 168	1 679 442	1 249 289
Driftsresultat før finansposter		-76 298	-208 215	237 485
Finansielle poster				
Finansinntekt		288	11 223	500
Finanskostnad		125 395	80 567	73 452
Sum finansposter		-125 107	-69 344	-205 569
Årsresultat		-201 405	-277 559	164 533
Overført udekket tap	9	-201 405	-277 559	0
Sum disponering		-201 405	-277 559	0

Resultatrapport 2022 for Nedre Ryen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Nedre Ryen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	847 039	847 039
Tomt	7, 12	22 900	22 900
Sum varige driftsmidler		869 939	869 939
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		869 939	869 939
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		172 479	307 147
Kundefordringer		16 894	9 733
Andre fordringer		0	125
Sum fordringer		189 373	317 005
Bankinnskudd, kasse o.l.		348 230	551 877
Sum omløpsmidler		537 603	868 881
SUM EIENDELER		1 407 542	1 738 820

Balanserapport 2022 for Nedre Ryen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Nedre Ryen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	3 000	3 000
Udekket tap	9	-3 116 565	-2 915 159
Sum egenkapital		-3 113 565	-2 912 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 207 418	4 348 079
Borettsinnskudd	11	128 815	128 815
Sum langsiktig gjeld		4 336 233	4 476 894
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		172 479	170 984
Annen kortsiktig gjeld		12 395	3 102
Sum kortsiktig gjeld		184 874	174 086
Sum gjeld		4 521 107	4 650 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 407 542	1 738 820

Nedre Ryen Borettslag

Kenneth Westby
Styrets leder

Morten Fredriksen
Styremedlem

Kim Andre Borgen
Styremedlem

Lilly Annette Holth
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Nedre Ryen 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	1 013 340	975 720	1 016 671	1 057 338
Kabel-TV/Bredbånd	72 000	72 000	72 000	72 000
Stipulerte avdrag	163 750	157 920	164 342	117 205
Stipulerte rentekostnader	74 360	84 480	73 452	206 069
Tilbygg	60 420	60 420	60 420	60 420
Sum felleskostnader	1 383 870	1 350 540	1 386 885	1 513 032

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	65 000	55 000	55 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	7 755	7 800	9 165
Sum lønnskostnader	74 165	62 755	62 800	74 165

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	84 488	82 108	85 500	88 324
Juridisk rådgivning	13 574	0	0	0
Revisjon	4 625	4 625	5 000	5 000
Teknisk bistand	22 200	16 266	0	0
Tilleggstjenester	0	368	1 000	1 000
Sum konsulent tjenester	124 887	103 367	91 500	94 324

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bygninger	366 685	340 836	200 000	160 000
Egenandel	0	-6 000	0	0
Eiendom	0	386 203	0	0
Elektro	0	12 715	3 000	5 000
Utvendig anlegg	718	0	10 000	10 000
VVS	3 065	72 285	25 000	25 000
Sum vedlikeholdskostnader	370 468	806 039	238 000	200 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	57 787	45 958	53 000	58 500
Kommunale avgifter	451 087	329 170	340 000	430 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	508 874	375 128	393 000	488 500



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	2 889	0	1 000	500
Sum driftsmateriale	2 889	0	1 000	500
Generalforsamling	5 022	2 836	8 500	6 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	5 000	1 000
Velferd	0	0	1 000	1 000
Sum kontorkostnader	5 022	2 836	14 500	8 000
Gave, ikke	294	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 572	2 693	2 500	2 500
Sum andre kontorkostnader	2 866	2 693	2 500	2 500
Sum andre driftskostnader	10 777	5 530	18 000	11 000

Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	847 039	22 900
Anskaffelseskost pr.31.12	847 039	22 900
Bokført verdi pr.31.12	847 039	22 900
Anskaffelsesår	1951	1951

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

Note 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 3 000 fordelt på 30 à kr 100.



Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 915 159	-2 637 601
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-201 405	-277 559
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 116 565	-2 915 159

Note 10 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 4,20%, løpetid 25 år

Opprinnelig lånebeløp 2018

4 790 000

Nedbetalt tidligere

441 921

Nedbetalt i år

140 661

Lånesaldo 31.12

4 207 418

Beregnet innfrielsesdato: 04.01.2044

Sum langsiktig gjeld

4 207 418

Note 11 Borettsinnskudd

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



Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	4 336 233	4 476 894
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	869 939	869 939
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	5 128 815	5 128 815

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 13 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	694 796	1 131 535
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-201 405	-277 559
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-140 661	-159 181
B. Årets endring i disponible midler	-342 066	-436 740
C. Disponible midler 31.12	352 729	694 796
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	537 603	868 881
- Kortsiktig gjeld	184 874	174 086
= Disponible midler 31.12	352 729	694 796



201 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Fredriksen, Morten 2023-03-22

Identifikasjon
 bankID™ Fredriksen, Morten

Navn Dato
Westby, Kenneth 2023-03-23

Identifikasjon
 bankID™ Westby, Kenneth
PA MOBILE

Navn Dato
Borgen, Kim Andre 2023-03-20

Identifikasjon
 bankID™ Borgen, Kim Andre
PA MOBILE

Navn Dato
Holth, Lilly Annette 2023-03-23

Identifikasjon
 bankID™ Holth, Lilly Annette



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



Til generalforsamlingen i NEDRE RYEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NEDRE RYEN BORETTSLAG som viser et underskudd på 201 405 NOK. 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, 27. 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

27.03.2023 17.54.24

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.



Nedre Ryen Borettslag

Vedtekter for Nedre Ryen Borettslag

Org nr.: 950110503

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.01.1953 og sist endret i ordinær generalforsamling den 26.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Ryen 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 (enkelpersoner) 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 ved overtakelse av en andel.

2-2 Sameie i andel

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



Nedre Ryen Borettslag

(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) Neker 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.



Nedre Ryen Borettslag

(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.

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 inntil 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.



Nedre Ryen Borettslag

- (3) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om kontaktinformasjon.

4-3 Kortidsutleie (f.eks. Airbnb)

- (1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i løpet av året.
(2) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingen varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen med tilhørende rom og areal i forsvarlig stand. Med det menes at boligen skal holdes i en slik stand at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. Eksempler på dette er at andelseier må sørge for at gulvet på badet er tett og at rør vedlikeholdes slik at ikke lekkasjer oppstår, elektriske anlegg vedlikeholdes slik at de ikke representerer en brannfare, alle sluk, avløp og takrenner holdes åpne slik at det ikke oppstår fuktskader, feierluke tømmes etter behov og at gress, busker og trær klippes og vedlikeholdes.

(2) Andelseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør ledninger med tilbehør, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og inventar, utstyr og apparater som; servant, klosett, varmtvannsbereder, varmepumper, brannsikringsutstyr, tapet, varmekabler, sluk og membran, vegg-, gulv- og himlingsdekke, skillevegger, listverk, punkterte vindusruter, skap, benker, innvendige dører med karmen (inkludert egen ytterdør), utvendige persienner og markiser.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(3) Andelseier har ansvar for selv å vedlikeholde og reparere tilhørende balkonggulv, verandagulv, platting, levegg o.l. Dette innebærer bl.a. maling/beising og utskifting av dekke/materiell.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

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

(6) Når det oppdages skader borettslaget har ansvaret for å utbedre, plikter man så raskt som mulig å gi beskjed til en representant i styret. Styret plikter å gjøre en befaring for å undersøke skaden før eventuell utbedring. Dersom styret ikke har tilstrekkelig kompetanse til å gjøre en god nok vurdering skal det innhentes uttalelse fra fagkyndig person. I akutte tilfeller (for eksempel sprukket rørledning) tar man direkte kontakt med fagkyndig person, før styret varsles.

(7) Andelseier er pliktig til å utføre nødvendige tiltak for å begrense skadeomfanget.

(8) 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.



Nedre Ryen Borettslag

(9) Eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av tidligere andelseier(e).



Nedre Ryen Borettslag

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 sluk, 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 utskifting av vinduskarmer-/rammer, utvendig rekkverk, felles ytterdør/kjellerdør til boligen eller reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) 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. Styret fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader jf. borettslagslovens § 5-19 (3). Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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



Nedre Ryen Borettslag

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 en leder, tre medlemmer, og to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styret som nevnt i første ledd kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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.



Nedre Ryen Borettslag

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 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) Stemmeligkhet avgjøres ved loddtrekning.

Side 8 av 11



Nedre Ryen Borettslag

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 framtrædende 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 vil reglene i den til enhver tid gjeldende lov om borettslag, jf. lov om boligbyggelag, være gjeldende.

12. Estetikk

Ved endring eller vedlikehold av bygningsmasse eller fellesareal skal gjeldende retningslinjer følges, jf. borettslagets ordensregler.



Nedre Ryen Borettslag

13. Tilbygg/påbygg

(1) Alle søknader om oppføring av tilbygg/påbygg skal behandles av generalforsamlingen jf. borettslagslovens § 8-9 (1).

(2) Andelseier er ansvarlig for å følge de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og regler for utbygging.

(3) Søknads- og byggeprosessen skal ikke påføre borettslaget noen kostnader.

(4) Andelseier som ønsker å foreta utbygging må:

- Sende søknad, tegninger, egenerklæring og annen relevant dokumentasjon til styret.
- Søknaden behandles av generalforsamlingen, og styret gir tilbakemelding til søker.
- Dersom generalforsamlingen godkjenner søknaden er andelseier selv ansvarlig for videre prosess.
- Utbygging må skje i samsvar med godkjent søknad.

(5) Arbeidet kan først starte etter skriftlig godkjenning fra generalforsamlingen og Lillestrøm kommune. Andelseier plikter å overlevere styret kopi av Lillestrøm kommunes svar på byggesøknaden.

(6) Ferdigattest leveres styret senest 12 måneder etter byggestart.

(7) Byggeaktiviteten må tilstrebes å foregå i samsvar med gjeldende ordensregler.

(8) Bygningsmaterialer og lignende skal oppbevares og lagres på en måte som er til minst mulig sjenanse og ulempe for naboer.

(9) Når styret mottar ferdigattest vil borettslaget tegne nødvendig forsikring for tilbygget, ettersom tilbygget da er å anse som borettslagets eiendom. Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold på lik linje som øvrig bygningsmasse.

(10) Det fastsettes en økning i felleskostnader basert på følgende gjeldende fra 01.01.2014:

1. etg. som også har bygget kjeller: Kroner 30,- pr. løpemeter utvendige mål pr. ny vegg.
1. etg. uten kjeller: Kroner 25,- pr. løpemeter utvendige mål pr. ny vegg.
- 2.etg: Kroner 25,- pr. løpemeter utvendige mål pr. ny vegg.

Økningen vil tre i kraft fra første hele måned etter utstedelse av ferdigattest.

(11) Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen er selgende andelseier pliktig til å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av påbygget/tilbygget.



Nedre Ryen Borettslag

14. Lading av elektriske kjøretøy i borettslaget

- (1) Lading av elektriske kjøretøy skal kun utføres via hjemmeladestasjon med fastmontert kabel eller Type-II uttak. Lading via vanlig stikkontakt (schuko plug) tillates ikke.
- (2) Montering av hjemmeladingsstasjon er søknadspliktig via styret.
- (3) Samtlige kostnader for montering av hjemmeladestasjon bæres av beboer som ønsker å montere dette.
- (4) Følgende krav stilles ved montering av hjemmeladestasjon:
- a. Hjemmeladestasjonen skal monteres av autorisert installatør og kopi av samsvarserklæring skal sendes til styret før hjemmeladestasjonen tas i bruk.
 - b. Hjemmeladestasjonen skal være montert på en egen kurs fra beboer sitt eget sikringsskap.
 - c. Jordfeilbryter type B skal være montert.
 - d. Kabeltversnittet på strømkabelen benyttet mellom sikringsskap og hjemmeladestasjon skal være et hakk over kravet til el-forskriftene.
- (5) Styret kan gi dispensasjon fra kravet om hjemmeladestasjon frem til 01.07.2018 for at beboere skal ha tid til å etablere hjemmeladestasjon. Fra 01.07.2018 er kravet om hjemmeladestasjon ufravikelig for beboerne i borettslaget.

-----00-----



Ordensregler, Nedre Ryen borettslag

Rev. 28.10.2013

Leiligheter

- Det skal være normal ro i leilighetene mellom klokken 22.00 og 07.00 natt til alle hverdager og mellom 23.00 og 09.00 natt til alle andre dager. Arrangering av fester og lignende skal varsles nærmeste naboer i god tid.
- Lufting av tepper, dyner og annet skal ikke skje fra balkong dersom denne er rett over naboens veranda/uteplass.
- Det skal tas hensyn til naboer ved høylytt og støyende aktiviteter.
- Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkonger/verandaer i andre etasje.
- Alle fasadeendringer skal godkjennes av styret og må derfor søkes om i forkant. Styret kan pålegge den enkelte andelseier om å omgjøre eventuelle fasadeendringer som er utført uten styrets godkjenning. Gjelder også parabolantenner, utvendig persienner, varmepumper og markiser.

Fellesareal

- Sjøppel skal sorteres i henhold til påskrift på avfallsbeholder.
- Alle skal sørge for at hage og annet fellesareal tilhørende det hus en bor i holdes velstelt og ryddig. Snørydding, gressklipping og trappevask enes man om internt.
- Private eiendeler som for eksempel barnevogner, sko og jakker skal ikke oppbevares i trappeopp ganger dersom det er til sjenanse for andre.

Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Dyreekskrementer skal fjernes fra fellesareal øyeblikkelig.



Annet

- Utvendig kledning og rekkverk skal være stående.
- Ved oppføring av tilbygg/påbygg i 1. etg. med terrasse over må utformingen av tak og terrasse være lik Villaveien 12 og Egnestemveien 11.
- Alle utvendige vinduskarmer, grunnmurer, felles ytterdør/kjellerdører, møner og listverk skal være hvite (fargekode 0502Y).
- Bygningsmassen skal males i én av følgende to farger, males neste gang hvis det er en annen farge:
 - Butinox 600 Herregårdsgrå
 - Flugger 5007 Lys grå-blå
- Markiser som monteres skal være av typen Sandatex 5374.
- Ved etterfylling av grus i gårdsplassen er følgende typer godkjent, (borettslaget har bestilt fra Feiring Bruk):
 - Hvitspettet, 8-16
 - Rød, 8-12
- Spesifisering/tillegg til borettslagets vedlikeholdsplikt jmf. pkt 5-2 «Vedtekter for Nedre Ryen Borettslag», forutsatt at det søkes fra beboer på forhånd:
 - Beplantning av hekk inntil kr. 200,- pr. løpemeter. Gjelder kun ut mot veien.
 - Inntil kr. 5000,- ved oppussing av innvendig fellesareal som gang, trappeoppgang, kjellergang, vaskerom.
- Varmtvannsberedere skal plasseres forsvarlig og i tråd med gjeldende forskrift.
- Biloppstillingsplass, hage og felles boder skal ikke brukes til hensetting eller lagring av bilvrak eller søppel. Styret kan beordre rydding av søppel og bortkjøring av kjøretøy for andelseier/beboers egen regning og risiko.

Søknad til Styret

- Søknad skal sendes skriftlig til Styret, enten pr. brev eller som vedlegg i e-post til NedreRyen@gmail.com
- Det gis ikke refusjon for utlegg til vedlikehold utført av andelseier/beboer som borettslaget har ansvar for dersom det ikke på forhånd er avtalt. Dette for at styret skal kunne ha oversikt over vedlikehold som utføres og utgifter til dette.



NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn:

Leilighetsnummer:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen.
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig etter eget valg. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

Navneseddelen eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg girfullmakt til å
(navn på fullmektig)

møte på generalforsamlingen i
(navn på borettslag)

den

for andelsnummer, leilighetsnummer

.....
(underskrift)

MERK! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel