



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 664 419
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

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, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984664419

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 178 961	6 748 313
Sum inntekter		14 178 961	6 748 313
Kostnader			
Lønnskostnad		116 795	113 530
Annen driftskostnad		5 208 911	22 848 650
Sum kostnader		5 325 706	22 962 180
Driftsresultat		8 853 255	-16 213 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 843	38 377
Sum finansinntekter		43 843	38 377
Annen finanskostnad		1 183 326	603 638
Sum finanskostnader		1 183 326	603 638
Netto finans		-1 139 483	-565 261
Resultat før skattekostnad		7 713 772	-16 779 128
Årsresultat		7 713 772	-16 779 128
Totalresultat		7 713 772	-16 779 128
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 713 772	-16 779 128
Sum overføringer og disponeringer		7 713 772	-16 779 128



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		169 006 894	169 006 894
Sum varige driftsmidler		169 006 894	169 006 894
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		150 252	127 727
Sum finansielle anleggsmidler		150 252	127 727
Sum anleggsmidler		169 157 146	169 134 621
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		110	110
Andre fordringer		181 635	165 840
Sum fordringer		181 745	165 950
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 206 395	1 869 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 206 395	1 869 178
Sum omløpsmidler		2 388 139	2 035 128
SUM EIENDELER		171 545 285	171 169 749



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 900	24 900
Sum innskutt egenkapital		24 900	24 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 771 229	37 057 458
Sum opptjent egenkapital		44 771 229	37 057 458
Sum egenkapital		44 796 129	37 082 358
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 004 543	23 229 307
Øvrig langsiktig gjeld		108 695 172	108 677 485
Sum annen langsiktig gjeld		125 699 715	131 906 792
Sum langsiktig gjeld		125 699 715	131 906 792
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		367 880	507 061
Leverandørgjeld		232 423	1 314 386
Skyldige offentlige avgifter		1 724	
Annen kortsiktig gjeld		447 414	359 152
Sum kortsiktig gjeld		1 049 441	2 180 599
Sum gjeld		126 749 156	134 087 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 545 285	171 169 749



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434851

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 664 419
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 984 664 419
PARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 178 961	6 748 313
Sum inntekter		14 178 961	6 748 313
Kostnader			
Lønnskostnad		116 795	113 530
Annen driftskostnad		5 208 911	22 848 650
Sum kostnader		5 325 706	22 962 180
Driftsresultat		8 853 255	-16 213 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 843	38 377
Sum finansinntekter		43 843	38 377
Annen finanskostnad		1 183 326	603 638
Sum finanskostnader		1 183 326	603 638
Netto finans		-1 139 483	-565 261
Resultat før skattekostnad		7 713 772	-16 779 128
Årsresultat		7 713 772	-16 779 128
Totalresultat		7 713 772	-16 779 128
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 713 772	-16 779 128
Sum overføringer og disponeringer		7 713 772	-16 779 128



Organisasjonsnr: 984 664 419
PARKEN 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			
Sum varige driftsmidler		169 006 894	169 006 894
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		150 252	127 727
Sum anleggsmidler		169 157 146	169 134 621
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		110	110
Sum fordringer		181 635	165 840
Investeringer			
Sum investeringer		181 745	165 950
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 206 395	1 869 178
Sum omløpsmidler		2 206 395	1 869 178
SUM EIENDELER		171 545 285	171 169 749
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 900	24 900
Sum innskutt egenkapital		24 900	24 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	44 771 229	37 057 458
Sum opptjent egenkapital	44 771 229	37 057 458
Sum egenkapital	44 796 129	37 082 358
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 004 543	23 229 307
Øvrig langsiktig gjeld	108 695 172	108 677 485
Sum annen langsiktig gjeld	125 699 715	131 906 792
Sum langsiktig gjeld	125 699 715	131 906 792
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	367 880	507 061
Leverandørgjeld	232 423	1 314 386
Skyldige offentlige avgifter	1 724	
Annen kortsiktig gjeld	447 414	359 152
Sum kortsiktig gjeld	1 049 441	2 180 599
Sum gjeld	126 749 156	134 087 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	171 545 285	171 169 749



Organisasjonsnr: 984 664 419
PARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4792

PARKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i PARKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Scandic Hamar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret legger opp til et kort beboermøte etter generalforsamlingen. Temaet blir status for prosjektarbeidet, vurdering av alternative løsninger for Internett/ TV og litt om utviklingen i nærområdet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til endring av vedtektene fra styret
7. Forslag til endring av vedtektene fra Sven Arne Nielsen
8. Endring av Husordensreglene for Parken borettslag
9. Fastsettelse av styrehonorar
10. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
11. Godkjenning av låneopptak for store vedlikeholdsprosjekter
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i PARKEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret mener det er hensiktsmessig at vår forretningsfører hos OBOS leder møtet og sørger for korrekt protokollering av alle vedtak.

Forslag til vedtak

Kristina Samnøy Kronstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina Samnøy Kronstad foreslått. Som protokollvitner ble Sven Arne Nielsen og Torhild Linholt foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4792, Årsregnskap 2024.pdf
2. 4792 Parken Borettslag Revisjonsberetning.pdf
3. ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf

Sak 6

Forslag til endring av vedtektene fra styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår to endringer til vedtektene.

Endring nr. 1

I punkt 5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt foreslås det et nytt punkt 4, som følger:

(4) Dersom andelseier på gyldig grunnlag har fått tillatelse av styret/generalforsamlingen til å foreta bygningsmessige tilføyinger, endringer, påbygginger eller utvidelser på sin andel eller på fellesareal,



skal andelseier ha det fulle vedlikeholdsansvaret for det tilføyde, endrede, påbygde eller utvidede arealet/elementet. Vedlikeholdsansvaret innebærer også nødvendig reparasjon og utskifting.

Endring nr. 2

Styret foreslår en endring av dagens punkt 6-1 (1) i vedtektene.

Dagens bestemmelse lyder som følger:

"Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bar endres etter borettslagsloven § 5-19".

Styret foreslår at bestemmelsen endres, slik at den lyder som følger:

"Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Det vises til vedlegg 1 til vedtektene. I mangel av original dokumentasjon beskriver vedlegget fordelingsnøkkelen slik man anser at den var ved stiftelsen av borettslaget, og denne fordelingen legges til grunn. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19."

Styret mener endringen er nødvendig i tilknytning til bekreftelse av nøkkelen (eierbrøk) for fordeling av felleskostnader i punkt 6-1. Denne ble fastsatt ved opprettelsen av borettslaget, men dokumentasjon av denne beslutningen har ikke vært mulig å oppdrive. I samarbeid med OBOS har styret gått gjennom nåværende og historisk fordeling av felleskostnadene, og ut fra det regnet ut hva eierbrøken skal være.

På ovennevnte grunnlag, har det blitt utarbeidet et dokument, vedlegg 1 Eierbrøk, som foreslås at legges som et vedlegg til vedtektene.

Her beskrives begrunnelse og bakgrunnen for ovennevnte. Dokumentet angir også dokumentasjon av eierbrøk og nøkkel for fordeling felleskostnader.

Både endring 1 og endring 2 framgår av vedlegg 2 til denne saken, i rød skrift.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til endring av vedtektene. I tillegg vedtar generalforsamlingen at "Vedlegg 1 Eierbrøk" skal utgjøre et vedlegg til vedtektene.

Vedlegg

4. Vedlegg 2, Vedtekter for Parken borettslag.pdf
5. Vedlegg 1 Eierbrøk.pdf

Sak 7

Forslag til endring av vedtektene fra Sven Arne Nielsen

Forslag fremmet av:

Sven Arne Nielsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Det vises til vedlegg med innsendt begrunnelse for 2 forslag.

Forslag 1 gjelder punkt 8-1 Styret, og omfatter presisering av retningslinjene for valg av styre med varamedlemmer. Forslaget omfatter også et nytt punkt 8-1.1 med tilsvarende retningslinjer for valg av valgkomite.

Forslag 2 gjelder punkt 9-4 hvor valg av valgkomite tas inn i oversikten over saker som skal behandles og fastsetting av godtgjørelse også til valgkomiteens medlemmer forankres.

Forslaget trer i kraft 07.05.2025.

Styrets innstilling

Styret mener forslaget om justering av punkt 8-1 Styret er et godt forslag som sikrer kontinuitet i styresammensetningen. Styret ser det også som hensiktsmessig at varamedlemmer velges slik at ikke alle skiftes ut samtidig.

Ved valg av varamedlemmer mener styret det er hensiktsmessig at disse velges med angivelse av numerisk rekkefølge som benyttes ved behov for innkalling.

Forslaget omfatter også forslag til sammensetning og valg av valgkomite. Styret mener dette er hensiktsmessig, men mener også at valgkomiteen bør være forankret i vedtektene.

Virkedato for denne endringen bør være 07.05.2025, slik at de nye reglene for valg av tillitsvalgte gjelder fra neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Forslaget til endring av vedtektenes punkt 8-1 vedtas. Forslaget til endring av vedtektenes punkt 9-4 vedtas med virkning fra 07.05.2025.

Vedlegg

6. 250404 Forslag til nye vedtekter i Parken Borettslag.pdf

Sak 8

Endring av Husordensreglene for Parken borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har foretatt en gjennomgang av husordensreglene og foreslår en ny versjon av disse. Formålet med endringene er å unngå at samme tema er beskrevet både i lov, vedtekter og husordensregler. Og samtidig få inn nye bestemmelser om lading av el- biler og bruk av parkeringskjelleren. Både eksisterende og forslag til nye husordensregler er vedlagt saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar nye Husordensregler for Parken borettslag.



Vedlegg

7. Gjeldende husordensregler for Parken borettslag.pdf

8. Forslag til nye husordensregler for Parken borettslag.pdf

Sak 9

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000 for perioden 07.05.2024 til 06.05.2025 i samsvar med budsjett for 2025. Styret avtaler selv fordeling av godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000.

Sak 10

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 4.000 for perioden 07.05.2024 til 06.05.2025, etter at dette ble introdusert og vedtatt i generalforsamling 07.05.2024. Valgkomiteen avtaler selv fordeling av godtgjørelsen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at honorar til valgkomiteen videreføre etter at dette ble introdusert og vedtatt i generalforsamlingen 07.05.2024.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 4.000.

Sak 11

Godkjenning av låneopptak for store vedlikeholdsprosjekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret viser til beboermøtet 13.03.2025, hvor ny vedlikeholdsplan ble presentert. Prosjektene for utskifting av vinduer- del 1, ny takteking og utbedring av lokk på P-kjeller planlegges for gjennomføring i 2026, og må finansieres med låneopptak. Før befarng av alle leiligheter er det noe usikkerhet om omfanget av del1 for



vindusprosjektet. Det er ment å omfatte de store vinduene på stua, samt andre vinduer med skade. Det er også usikkert om vi velger å skifte balkongdører i del 1 eller del 2 av dette prosjektet. I vedlikeholdsplanen er disse prosjektene budsjettert slik:

- Utskifting av vinduer - del 1: kr. 5.500.000
- Utskifting av takteking: kr 3.500.000
- Utbedring av lokk på P- kjeller: kr 1.000.000

Dette utgjør 10 millioner kroner, men med usikkerhet knyttet til omfanget av vindusprosjektet og generell usikkerhet i denne typen prosjekter mener styret det er behov for å kunne ta opp lån inntil 13 millioner kroner i 2026. Den forventede kostnadene for hver leilighet blir da noe over halvparten av ventilasjonsprosjektet.

Det er sannsynlig at OBOS- banken vil kreve sikkerhet med prioritering før innskudd for dette lånet. Da må vi etter Borettslagslova og våre Vedtekter fatte vedtak om et slikt låneopptak.

Borettslaget har tidligere inngått avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). I utgangspunktet gjelder ordningen for maks 4 lån, og Parken Borettslag har allerede 4 IN-lån i dag. Styret har henvendt seg til OBOS Eiendomsforvaltning (OEF), og forespurte om muligheten for et femte IN-lån. OEF har vært positive til dette, men kan ikke garantere noe før endelig avgjørelse i slutten av 2025/begynnelsen av 2026. Styret ønsker at generalforsamlingen gir samtykke til at ovennevnte låneopptak innlemmes i IN-ordningen, forutsatt at dette godkjennes av OEF.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner at styret kan ta opp lån inntil kr 13.000.000 (trettenmillioner kroner), med pant med prioritet foran borettsinnskuddene, for å gjennomføre prosjektene: Utskifting av vinduer- del 1, Utskifting av takteking og Utbedring av lokk på P- kjeller i 2026. Generalforsamlingen samtykker til at lånet skal omfattes av IN-ordningen, såfremt dette godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret kan ta opp lån inntil kr 13.000.000 (trettenmillioner kroner), med pant med prioritet foran borettsinnskuddene, for å gjennomføre prosjektene: Utskifting av vinduer- del 1, Utskifting av takteking og Utbedring av lokk på P- kjeller i 2026. Generalforsamlingen samtykker til at lånet skal omfattes av IN-ordningen, såfremt dette godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styrets faste medlemmer ble alle valgt for 2 år ved siste generalforsamling. Ingen har frasagt seg vervet.

I 2024 ble det også valgt 3 varamedlemmer for 2 år. Disse skulle etter vedtektene bare vært valgt for ett år. Det skal derfor velges 3 varamedlemmer for ett år.

Valgkomiteen fremmer innstilling.

Valgkomiteen har bestått av 2 medlemmer.

Innstilling

Det vil være hensiktsmessig med "gjenvalg" av varamedlemmene som i 2024 ved en feil ble valgt for 2 år.

Roller og kandidater



Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Mona Trannum
- Randi Øyan Bratbakken
- Sigurd Gjønnnes

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret mener det er hensiktsmessig at styrets leder velges som delegat, med nestleder som vararepresentant.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Morten Finborud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Helge Olsen Bye

Sak 14

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har ikke lyktes å finne kandidater til valgkomiteen. Av den grunn, anses det hensiktsmessig at styret etablerer en valgkomité, som et unntak. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere ny valgkomite, som vil være gjeldende fram til generalforsamlingen velger ny valgkomité på neste års generalforsamling.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere ny valgkomite, som vil være gjeldende fram til generalforsamlingen velger ny valgkomité på neste års generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere ny valgkomite, som vil være gjeldende fram til generalforsamlingen velger ny valgkomité på neste års generalforsamling.





Styrets årsrapport

Styrets årsrapport er eget vedlegg knyttet til behandling av regnskapet.



PARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 984 664 419, KUNDENR. 4792

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-145 471	537 545
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 713 772	-16 779 128
Tillegg for nye langsiktige lån	16	2 000 000	17 059 045
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-542 901	-682 102
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-7 681 863	-278 126
Innsk. øremerk. bankkto		-4 838	-2 705
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 484 170	-683 016
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 338 698	-145 471
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 388 139	2 035 128
Kortsiktig gjeld		-1 049 441	-2 180 599
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 338 698	-145 471



PARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 984 664 419, KUNDENR. 4792

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 462 838	830 849	849 000	1 446 500
Innkrevde felleskostnader	2	5 034 260	4 408 262	5 036 000	5 221 500
Andre inntekter		0	1 231 076	1 273 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 497 098	6 470 187	7 158 000	6 668 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 433	-14 030	-14 000	-17 000
Styrehonorar	4	-98 362	-93 500	-93 500	-120 000
Revisjonshonorar	5	-10 123	-9 650	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-4 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-167 995	-159 540	-169 000	-177 000
Konsulenthonorar	6	-58 587	-54 713	-50 000	-30 000
Kontingenter		-16 600	-16 600	-16 600	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-1 664 330	-1 841 652	-499 000	-773 000
Forsikringer		-214 884	-191 723	-211 000	-248 000
Kommunale avgifter	8	-1 608 443	-1 522 610	-1 713 000	-1 807 000
Energi/fyring	9	-348 597	-1 474 885	-1 473 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-553 075	-507 413	-545 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-566 278	-494 924	-502 000	-548 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 325 706	-22 962 180	-5 304 100	-4 485 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 171 392	-16 491 993	1 853 900	2 183 000
Innbetalt andel fellesgjeld		7 681 863	278 126	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 853 255	-16 213 867	1 853 900	2 183 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 843	38 377	0	30 000
Finanskostnader	12	-1 183 326	-603 638	-1 329 000	-1 336 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 139 483	-565 261	-1 329 000	-1 306 000
ÅRSRESULTAT		7 713 772	-16 779 128	524 900	877 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 713 772	0		
Fra annen egenkapital		0	-16 779 128		



PARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 984 664 419, KUNDENR. 4792

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	153 056 894	153 056 894
Tomt		15 950 000	15 950 000
Miljøbankkonto, øremerket		150 252	127 727
SUM ANLEGGSMIDLER		169 157 146	169 134 621
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		110	110
Forskuddsbetalte kostnader		176 378	165 840
Andre kortsiktige fordringer	14	5 257	0
Driftskonto OBOS-banken		1 307 784	1 731 992
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 160	0
Sparekonto OBOS-banken		755 877	550
Sparekonto OBOS-banken II		141 574	136 636
SUM OMLØPSMIDLER		2 388 139	2 035 128
SUM EIENDELER		171 545 285	171 169 749



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 83 * 300		24 900	24 900
Annen egenkapital	15	44 771 229	37 057 458
SUM EGENKAPITAL		44 796 129	37 082 358

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 004 543	23 229 307
Borettsinnskudd	17	108 552 908	108 552 908
Avsetning bomiljøtiltak	18	142 264	124 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		125 699 715	131 906 792

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		232 423	1 314 386
Skyldige offentlige avgifter	19	1 724	0
Påløpte renter		121 945	202 806
Påløpte avdrag		245 935	304 255
Energiavregning	20	446 801	357 134
Annen kortsiktig gjeld	21	613	2 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 049 441	2 180 599

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

171 545 285

171 169 749

Pantstillelse	22	222 502 908	222 502 908
Garantiansvar		0	0

Hamar, 07.04.2025
Styret i Parken Borettslag

Morten Finborud /s/

Helge Olsen Bye /s/

Solvor Holmen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 204 904
Eiend.skatt blokk I	817 608
Innglassing/solavsk.	11 748
Kapitalkostnader IN lån IV	657 783
Kapitalkostnader IN lån III	455 595
Kapitalkostnader IN lån II	158 574
Reg.kapitalkostnader IN lån 4	12 942
Reg.kapitalkostnader IN lån 3	420
Kapitalkostnader på IN-lån	176 820
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	333
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	371
Overført til kapitalkostnader	-1 462 838
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 034 260

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 433
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 433

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 98 362.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 123.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 938
OBOS Prosjekt AS	-10 823
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 826
SUM KONSULENTHONORAR	-58 587

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Veidekke	-919 981
Norconsult	-76 565
ENOVA	273 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-722 921
Drift/vedlikehold bygninger	-194 120
Drift/vedlikehold elektro	-413 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 682
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 751
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 926
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-142 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 182
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 664 330

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-800 930
Vann- og avløpsavgift	-580 106
Feieavgift	-1 668
Renovasjonsavgift	-225 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 608 443

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-136 591
Andre fyringskostnader - radiatormålere/vannmålere	-212 006
SUM ENERGI / FYRING	-348 597

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 760
Lyspærer og sikringer	-17 205
Vaktmestertjenester	-159 617
Renhold ved firmaer	-227 477
Snørydding	-35 254
Gressklipping	-12 851
Andre fremmede tjenester	-43 484
Trykksaker	-3 710
Andre kontorkostnader	-1 683
Porto	-4 425
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-46 350
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-566 278

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 524
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 103
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 216
SUM FINANSINNTEKTER	43 843

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-65 810
Renter og gebyr på lån Husbanken	-61 357
Renter og gebyr på lån Husbanken	-127 472
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 717
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-924 970
SUM FINANSKOSTNADER	-1 183 326

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002-2005	150 642 908
Tilgang 2007	2 413 986
SUM BYGNINGER	153 056 894

Tomten ble kjøpt i 2002-2005

Gnr.1/bnr.3544 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	5 257
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 257

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 281 138
Egenkapital fra IN tidligere	42 996 385
Egenkapital fra IN 2024	7 681 863
Reduksjon EK fra IN	-28 188 157
SUM ANNEN EGENKAPITAL	44 771 229

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2023 -59 045

Nedbetalt tidligere 4 007

Nedbetalt i år 5 427

-49 611

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004 -18 180 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 621 568

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 111 343

Nedbetalt tidligere, IN 13 995 124

Nedbetalt i år, IN 181 284

-1 270 681

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2004 -20 950 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 656 824

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 97 588

Nedbetalt tidligere, IN 17 927 822

Nedbetalt i år, IN 0

-1 267 766

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006 -18 910 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 4 590 954

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 328 543

Nedbetalt tidligere, IN 11 073 439

Nedbetalt i år, IN 693 390

-2 223 674

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -17 000 000

Opprinnelig 2024 -2 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 0

Nedbetalt i år, IN 6 807 189

-12 192 811

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-17 004 543

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS	Første avdrag er 30/04-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2028	
10314		50
12441, 14431		300
10212, 10222, 10232, 10242, 10252, 10262		350
10313, 10323, 10324, 10343, 10344, 10354		350
10363, 10364, 10411, 10421, 10441, 12212		350
12232, 12242, 12252, 12262, 12313, 12314		350
12323, 12324, 12334, 12354, 12363, 12364		350
12373, 12411, 12431, 12451, 12471, 14212		350
14232, 14242, 14252, 14262, 14303, 14313		350
14314, 14323, 14324, 14333, 14334, 14363		350
14364		350
12482, 14471		400
10472		450

NOTE: 17

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 2002-2005 -108 552 908

SUM BORETTSSINNSKUDD -108 552 908

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -142 264

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -142 264

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -1 160

Skyldig arbeidsgiveravgift -564

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 724

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto varme)fra andelseierne juni-des -730 040

SUM INNETEKTER -730 040

KOSTNADER

Fjernvarme juni-des 283 239

SUM KOSTNADER 283 239

SUM ENERGIAVREGNING -446 801

Avregnes pr. 31.05.25

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN -613

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -613

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 108 552 908

Pantelån 17 004 543

Påløpte avdrag 245 935

Beregnete IN-forpliktelse 22 490 091

TOTALT 148 293 477

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 153 056 894

Tomt 15 950 000

TOTALT 169 006 894



Til generalforsamlingen i Parken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 2

24 av 46

4792 Parken Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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>.

Hamar, 9. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden ordinær generalforsamling 7. mai 2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Finborud	Anne Diesens veg 10
Nestleder	Helge Olsen Bye	Anne Diesens veg 10
Styremedlem	Solvor Holmen	Anne Diesens veg 12
Varamedlem	Liv Mona Trannum	Anne Diesens veg 10
Varamedlem	Sigurd Herbert Gjønnes	Anne Diesens veg 12
Varamedlem	Randi Øyan Bratbakken	Anne Diesens veg 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Morten Finborud	Anne Diesens veg 10
Varadelegert	Helge Olsen Bye	Anne Diesens veg 10

Valgkomitéen

Anne Karin Moe	Anne Diesens veg 12
Per Øyan Bratbakken	Anne Diesens veg 14

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: parkenborettslag@styreverrommet.no
Som alternativ kan meldinger legges inn på Vibbo.

Vibbo

Vibbo er vårt digitale verktøy for kommunikasjon i borettslaget. Her finnes også viktig informasjon om vedtekter, husordensregler og avtaler knyttet til vedlikehold og forsikring. Informasjon fra styret på VIBBO settes også opp på informasjonstavlene i hver oppgang. Styret ønsker å utvide bruken av Vibbo og oppfordrer beboerne til å benytte denne. Enten selv, eller ved å melde inn en digital «hjelper».

Generelle opplysninger og Parken borettslag

Borettslaget ligger i Hamar kommune og har 83 andelsleiligheter fordelt på 3 bygg. Disse har gårdsnummer 1 og bruksnummer hhv. 3544, 3545 og 7347.

Parken borettslag er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer: 984 664 419. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Parken borettslag har ingen egne ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Vår primære kontaktperson er Kristina Samnøy Kronstad.

Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS.

Aktiviteter og utvikling i perioden 7. mai 2024 til 6. mai 2025.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 16 protokollerte styremøter og 2 beboermøter. Det er i tillegg gjennomført et stort antall møter med OBOS, leverandører, Utstillingsplassen, vaktmester og andre. Vibbo og styrets e-post følges opp løpende.

Det er gjennomført befaring med brannvesenet og deretter iverksatt tiltak for oppgradering av varslingsystem og dokumentasjon for brannvern, som blir fullført i 2025.

Styret har opprettet en digital løsning for kartlegging og oppfølging av behov for vedlikehold med OBOS Prosjekt som leverandør. I tilknytning til dette arbeidet er også vesentlige deler av tegningsgrunnlaget vårt digitalisert.

Styret har lagt vekt på god informasjon til beboerne, og benytter Vibbo i kombinasjon med oppslag i oppgangene. Formelle dokumenter distribueres skriftlig i postkassene.

Styret har også organisert en utskifting av målere for forbruk av fjernvarme i alle leiligheter.

Ventilasjonsprosjektet er avsluttet, og første runde med tilsyn og skifte av filtre er gjennomført.

I tilknytning til låneopptak for ventilasjonsprosjektet ble det avdekket at borettslaget ikke har tilgang til opprinnelig dokumentasjon av grunnlaget for fordeling av felleskostnader og lån. Det er gjennomført omfattende søk etter dokumentasjon fra stiftelsen av borettslaget, som ikke har latt seg oppdrive. Styret legger derfor fram et forslag til oppdatering av vedtektene og etablering av eierbrøk for vedtak i generalforsamlingen.

Styret har hatt flere møter med Utstillingsplassen eiendom i perioden. Salget av eiendom for adkomst til det nye parkeringshuset har vært krevende å formalisere, men er nå avsluttet og oppgjort. Utstillingsplassen har også informert om den planlagte utbyggingen på Sæterløkka, og har i mars lagt fram en plan for utvidelse av Scandic i området som grenser mot vår eiendom.

Beboermøter

Det første beboermøtet ble holdt på Scandic 12. desember 2024. Her stod oppsummering av ventilasjonsprosjektet, budsjett for 2025, tiltak for bedre brannvern, etablering av vedlikeholdsplan for større prosjekter og kommunikasjon/ informasjon på programmet sammen med litt om det planlagte byggeprosjektet på Sæterløkka.

I nytt beboermøte 13. mars ble det informert om inngåtte avtaler om styrking av brannvern. Resultatet av arbeidet med vedlikeholdsplanen ble presentert, og beboerne fikk mulighet til å gi innspill til planen, med hovedvekt på alternative løsninger for utskifting av vinduer.

Styret presenterte et mulig alternativ til dagens løsning for TV og internett basert på installasjon av fiber i alle leiligheter. Tilbudet fra OBOS Nett har bedre kapasitet og økt fleksibilitet til en lavere kostnad enn vi har i dag. Men med mulighet for dem som ønsker det til å velge et alternativ som fungerer tilsvarende som dagens TV- løsning. Styret oppfattet stemningen i møtet slik at det er grunnlag for å gå videre med kvalitetssikring og mulig skifte til løsningen fra OBOS Nett.



Bomiljø

Styret oppfatter bomiljøet i Parken som godt, med hovedsakelig godt voksne beboere. Borettslaget ligger sentralt i Hamar, med gangavstand til alle fasiliteter. Og med lett adkomst og parkering for alle som besøker oss.

Blomsteransvarlige i hver blokk gjør det trivelig rundt oss, og fellesanleggene blir godt ivaretatt. Etter innspill fra flere beboere har styret for 2025 bestilt litt bedre stell av skråningen mot Parkvegen.

Det er avtalt med Utstillingsplassen at det skal ryddes og plantes fra det nye parkeringshuset langs gangvegen mot Scandic. I dette området planlegges nå en utvidelse av Scandic hvor det legges opp til oppgradering av uteområdet som grenser mot oss. Dette blir en viktig prosess for styret å følge opp. Det kan innebære både problemer og muligheter.

Dugnad og sosialt samvær

Det er også i år holdt vårdugnad med god oppslutning. Vår nye «festsjef» har lagt opp til grilling vår og høst, og introduserte julebord som en ny tradisjon? i tilknytning til beboermøtet i desember.

Utvikling av felleskostnader

Felleskostnadene økte fra 2024 til 2025 tilsvarende prisutviklingen i samfunnet. Med økende alder og vedlikeholdsbehov forventer styret at en tilsvarende økning framover vil være tilstrekkelig for å finansiere mindre prosjekter, som styrking av brannvernet. Men store prosjekter, som utskifting av vinduer og ny takteking, vil kreve nye låneopptak med tilhørende økte kostnader i tillegg til ordinær prisvekst.

Helse, miljø og sikkerhet

Ut over styrking av brannvernet ser ikke styret behov for nye tiltak på dette området. Vaktmester1 ivaretar løpende oppfølging av bygningsmassen, og valgte leverandører fortar nødvendige kontroller av ventilasjonsanlegg, fjernvarme, heiser og porter. Uteområdene blir også måkt og strødd som avtalt.

Overholdelse av husordensreglene

Styret opplever få eller ingen utfordringer i forhold til husordensreglene. Der beboere har søkt om dispensasjoner har styret behandlet og imøtekommet det.

Styret legger fram et forslag til oppdaterte husordensregler for generalforsamlingen. De viktigste endringene er knyttet til parkeringsanlegget. Krav til lading av biler er nytt. Hvem som kan låne parkeringsplass er myket opp i forhold til nærstående. Og det er strammet inn litt når det gjelder hva som kan oppbevares på parkeringsplassene.

Styret



Vedtekter for Parken borettslag org nr. 984 664 419

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 6. november 2007.

Endret på generalforsamling 18. april 2013.

Igjen endret på generalforsamling 06.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Parken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.2011, tidligere Hamar og Omegn boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 300,-.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

(5) 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.

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



3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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



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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Dersom andelseier på gyldig grunnlag har fått tillatelse av styret/generalforsamlingen til å foreta bygningsmessige tilføyinger, endringer, påbygginger eller utvidelser på sin andel eller på fellesareal, skal andelseier ha det fulle vedlikeholdsansvaret for det tilføyde, endrede, påbygde eller utvidede arealet/elementet. Vedlikeholdsansvaret innebærer også nødvendig reparasjon og utskifting.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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



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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Hvis skaden forårsaker bruk av borettslagets forsikring, skal andelseier belastes med borettslagets egenandel.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Det vises til vedlegg 1 til vedtektene. I mangel av original dokumentasjon beskriver vedlegget fordelingsnøkkelen slik man anser at den var ved stiftelsen av borettslaget, og denne fordelingen legges til grunn. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet



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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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



8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret



- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer



(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 OBOS, 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 borettslagslovene

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.



Vedlegg 1 til Vedtekter for Parken borettslag org nr. 984664419

Etablert ved generalforsamling 6. mai 2025

Bakgrunn

I tilknytning til behandling av kostnadsfordeling ved utskifting av ventilasjonsanleggene ble det i løpet av 2024 klart at det ikke er mulig å finne tilbake til det originale grunnlaget for fordeling av felleskostnader i Parken borettslag. Denne nøkkelen benevnes «eierbrøk», og skulle vært etablert ved stiftelsen av borettslaget.

I samarbeid med OBOS har styret gått gjennom nåværende og historisk fordeling av felleskostnadene, og ut fra det regnet ut hva eierbrøken skal være.

Utrekning av eierbrøk

Fordelingen av ansvar for felleskostnader mellom ulike typer leiligheter i Parken er basert på antall rom i leiligheten. Det er verken nå eller historisk noen variasjon i felleskostnadene basert på areal, men toppleilighetene har et tillegg til øvrige 4-roms leiligheter. Dette er knyttet til at disse leilighetene originalt ble bygget med en innglasset vinterhage som et ekstra rom.

Utrekningen av eierbrøken er vist i tabellen under, hvor også felleskostnadene pr. type leilighet i 2025 framgår.

Faktor	Leilighetstype				Summer
	2-roms	3-roms	4-roms	4-roms topp	
Felleskostnader	4 207	4 363	4 519	4 685	
Antall enheter	19	39	19	6	83
Sum husleie	79 933	170 157	85 861	28 110	364 061
% av total husleie	21,956 %	46,739 %	23,584 %	7,721 %	100 %
% pr leilighet	1,156 %	1,198 %	1,241 %	1,287 %	

Siste linje i tabellen utgjør eierbrøken, og er grunnlag for fordeling av alle kostnader som etter Borettslagsloven og Vedtektene for Parkenborettslag skal fordeles som felleskostnader. Herunder også fordeling av ansvar for lånekostnader.



Til sak «Innkommende saker» på Generalforsamling i Parken Borettslag 6. mai 2025.

Jeg sender inn 2 saker:

SAK 1:

Dagens vedtekter §8-1 Styret kan oppfattes upresis og kan gi grunnlag for feil. Det ble erfart i gjennomføringen av generalforsamling 2024. Jeg sender derfor inn forslag til endring av vedtekter i Parken Borettslag til Generalforsamlingen den 6. mai 2025:

Dagens vedtekter:

§8-1 Styret

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

endres til:

§8-1 Styret

Parken Borettslag ledes av et styre på 3 – tre medlemmer med 3 – tre varamedlemmer som velges på følgende måte av generalforsamlingen:

- 1) Styre innstilles av valgkomiteen og velges som følger:
 - a. To styremedlemmer for to år i oddetalls år
 - b. Ett styremedlem for to år i partalls år
 - c. To varamedlemmer - 1. varamedlem og 2. varamedlem for to år i oddetalls år
 - d. Ett varamedlem - 3. varamedlem for to år i partalls år
 - e. Generalforsamlingen velger styreleder blant styremedlemmene ved særskilt valg for 1 år.
 - f. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.
- 2) Delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS
- 3) Valgperiodene kan avvikes i enkelte år etter årsmøtets beslutning.
- 4) Alle medlemmer av styret og komiteer kan gjenvelges.
- 5) Varamedlemmer innkalles ved frafall av styremedlemmer i styremøter.

§8-1.1 Valgkomite

Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 2 medlemmer og ett varamedlem.

- 1) Valgkomité innstilles av styret og velges som følger:
 - a. leder for to år i oddetalls år
 - b. medlem for to år i partalls år
 - c. varamedlem i to år i oddetalls år
- 2) Valgperiodene kan avvikes i enkelte år etter årsmøtets beslutning.



SAK 2

I generalforsamling 2024 ble det spontant, en sak utenom dagsorden, fremmet forslag om godtgjørelse til valgkomiteen. Det er ikke i henhold til dagens vedtekter. Det fremmes forslag til følgende endring av «9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling»:

Dagens vedtekter:

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

Endres til:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Hamar, den 04.04.2025

Mvh

Sven Arne Nielsen

Sven Arne Nielsen

Anne Diesens veg 12 Leilighet H0801



HUSORDENSREGLER FOR PARKEN BORETTSLAG

Vedtatt på Generalforsamling 2014 den 19.5.2014. Sist revidert på Generalforsamling den 7. mai 2019.

Borettslaga er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Andelslaget ledes av et styre valgt på lagets generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS.

Husordensregler for Parken Borettslag - Vedtatt på generalforsamling 19.05.2014

Generelt

Husordensreglene er ment å sikre et godt bomiljø for de som bor i Parken Borettslag. Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre, og at enhver andelseier/beboer må ta hensyn til sine naboer.

Vi ønsker ikke "kjøreregler" for alt og alle, men hver enkelt borettslagaer plikter å forholde seg til følgende husordensregler:

Ro og orden

Bestemmelser vedrørende ro og orden er ikke regulert i noen vedtekter eller i borettslagsloven. Det henstilles til andelseier/beboer å ta hensyn til hverandre. Det bør derfor være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 06.00 (fra kl 24.00 - 08.00 på fredag og lørdag, samt helligdager).

Dersom det skal iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter skal naboer varsles på forhånd. Før oppstart skal styret ha beskjed, samtidig som de nærmeste naboer varsles om arbeidets varighet. Oppslag bør settes opp på tavlen.

Parkering og parkeringsplasser i kjeller

Parkering må kun skje på oppmerkede plasser, bortsett fra ved av- og pålessing. Hensetting av camping-vogn/-bil på borettslagets område kan kun skje med styrets tillatele. Parkering av biler på parkeringsplass bør ikke forekomme, der hvor garasjeplass disponeres. Av sikkerhetsmessige grunner er det ikke adgang til å leie/låne bort sin parkeringsplass i kjeller til andre enn borettslagets beboere.

Dyrehold

Det er generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Bruksoverlating

Bruksoverlating (tidligere framleie) skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjennelse fra styret foreligger.

Vaktmesteren

Utøvende vaktmester har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. Bruk skriftlig beskjed som legges i hans postkasse.



Søppel

Søppel skal kildesorteres, tørt, sammenpresset og godt innpakket før det bæres til søppelboden og plasseres i beholderne. Unngå søl rundt beholderne og fyll aldri opp over kanten. Større gjenstander som ønskes fjernet må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt eller eventuelt gjøre direkte avtale med renovasjonsskjører om bortkjøring.

Vedlikehold

Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlike er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen. Det vises til vedtektenes pkt 5 som regulerer dette. Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene.

Vedlikehold av fast installasjon

Reparasjoner, inngrep eller endring av faste installasjoner i andelseiers leilighet skal ikke skje uten tillatelse fra styret. Med fast installasjon menes vinduer (opprinnelige), vegger (ikke boring), tak, gulv (betong), elektrisk anlegg (sikringsskap), vvs (stoppekran, soilrør, tilførselrørene for varmt- og kaldtvann og ventilasjon) samt radiator. Balkongen regnes også med som fast installasjon. Styret må gi en skriftlig tilbakemelding innen 20 dager. Overholdes ikke fristen, godtas endringen.

Forsikring

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo og løsøre må andelseier/beboer selv tegne.

Brannvernutstyr

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarslere og brannslanger. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvernutstyret.

TV-dekoder

TV-dekoder tilhører leiligheten og skal ikke fjernes ved eierskifte.

Grilling på terrassen

Det er kun tillatt med elektrisk grill for grilling på terrassene.

Overtredelser

Klager som ikke gjøres opp mellom de enkelte naboer rettes skriftlig til styret. Gjentatte overtredelser av husordensregler og vedtekter kan medføre salgspålegg av andelen.

Hamar, den 7. mai. 2019

Geir Sveum/s/
Styremedlem

Ola Skage Sander/s/
Styremedlem

Torhild Linholt/s/
Styreleder



HUSORDENSREGLER FOR PARKEN BORETTSLAG

Vedtatt på Generalforsamling 19.05.2014
Oppdatert på Generalforsamling 07.05.2019
Sist revidert på Generalforsamling 06.05.2025

Generelt

Husordensreglene skal å sikre et godt bomiljø for beboerne, og et godt omdømme for borettslaget i nærmiljøet og overfor eksterne parter vi har et forhold til.

Formelle rettigheter og plikter for borettslaga er gitt i Vedtektene, mens Husordensreglene omfatter forhold hvor det er behov for noen felles rammer når så mange bor og lever tett innpå hverandre. Beboerne har plikt til å etterleve følgende bestemmelser:

Ro og orden

Det skal generelt være ro, og ikke drives arbeid eller aktiviteter som kan virke forstyrrende for andre beboere etter kl. 23.00 søndag – torsdag, og fra kl. 24.00 fredag, lørdag og på bevegelige helligdager. Nattero skal vare til kl. 06.00 på hverdager og kl. 08.00 i helger og på bevegelige helligdager.

Dersom det skal iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter skal naboer varsles på forhånd. Varsel skal angi hva som skal skje og varigheten av arbeidet/ aktiviteten, og bør gjøres på VIBBO og ved oppslag på tavlen i inngangspartiet.

Parkeringsplasser i kjeller

Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Det skal bare oppbevares kjøretøy og utstyr eller artikler som har tilknytning til kjøretøy i parkeringskjelleren.

For lading av el- eller hybridbiler skal det benyttes godkjent lader tilknyttet borettslagets etablerte løsning for strømforsyning til slike ladere. Installasjon skal foretas av autorisert installatør.

Av hensyn til sikkerheten er det bare adgang til å leie/ låne bort sin parkeringsplass til andre beboere. Styret kan godkjenne leie/ lån til nærstående personer etter søknad.

Portåpnere følger leiligheten ved salg.

Gjesteparkering

Beboere med parkeringsplass i kjeller bør bruke denne slik at det er ledig plass til gjester, håndverkere, hjemmesykepleien og andre som kommer på besøk eller skal løse oppgaver hos oss. Beboerne kan bare parkere ekstra biler eller hengere på gjesteparkeringen etter tillatelse fra styret.

Utstyrsboder

I utstyrsbodene på utearealet kan beboerne plassere sykler og utstyr som er i aktiv bruk. Sykler og annet utstyr som åpenbart ikke er benyttet på lang tid kan bli fjernet av styret.



Dyrehold

Dyrehold er generelt forbudt. Styret kan gi tillatelse til dyrehold etter begrunnet søknad i særskilte tilfeller.

Søppel

Husholdningsavfall skal kildesorteres, pakkes inn og leveres etter den standarden som til enhver tid er gjeldende for de fraksjonene som blir hentet i søppelrommet. Farlig avfall i små mengder kan legges i merkede kurver. Disse blir levert til gjenvinningsstasjon av borettslaget.

Større mengder og store ting skal leveres direkte til gjenvinningsstasjon av den enkelte beboer. Det er særlig aktuelt ved inn- og utflytting.

Avfall som følge av at næringsdrivende er leid inn for å utføre arbeide i leilighetene skal fjernes av den næringsdrivende.

Vedlikehold

Beboerne skal utføre vedlikehold av egen leilighet i samsvar med bestemmelsene om dette i vedtektene, og bidra til at fellesanleggene holder god standard gjennom forsiktig bruk.

Ved feil på fellesanlegg eller forhold som etter vedtektene er styrets ansvar skal styret varsles.

Forsikring

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Ved mistanke om en forsikringsskade skal borettslaver selv sørge for tiltak for å begrense akutt skade, og deretter ta opp skadesituasjonen med styret så snart som mulig.

Forsikring av innbo og løsøre må den enkelte borettslaver/ beboer tegne selv.

Brannvernutstyr

Det er borettslavers ansvar at brannvarslere og brannslukningsutstyr i den enkelte leiligheten er i henhold til kravene i den til enhver tid gjeldende Brannforskriften for borettslaget.

Borettslaget har ansvar for å føre kontroll med at dette er ivaretatt.

Internett / TV

Internett og TV er et delt ansvar mellom borettslaget og borettslaver. Borettslaget er ansvarlig for den basistjenesten som til enhver tid inngår i kollektiv avtale, og dekkes av felleskostnadene. Utstyr som er levert som en del av den kollektive avtalen skal ikke fjernes ved eierskifte.

Den enkelte borettslaver er ansvarlig for valg og betaling av tilleggstjenester.

Grilling på terrassen

Det er kun tillatt med elektrisk grill.

Overtredelser

Klager som ikke gjøres opp i minnelighet mellom involverte beboere rettes skriftlig til styret. Gjentatte overtredelser av Husordensreglene kan føre til salgspålegg i henhold til Vedtektene.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 4792 Selskapsnavn: PARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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