



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 098 965
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VATERLAND HELLINGA 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: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 993098965

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		289 074	262 375
Sum inntekter		289 074	262 375
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	2 282
Annen driftskostnad		605 869	190 159
Sum kostnader		619 561	192 441
Driftsresultat		-330 487	69 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 922	5 116
Sum finansinntekter		6 922	5 116
Annen finanskostnad		35 075	24 950
Sum finanskostnader		35 075	24 950
Netto finans		-28 153	-19 834
Resultat før skattekostnad		-358 640	50 100
Årsresultat		-358 640	50 100
Totalresultat		-358 640	50 100
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-358 640	50 100
Sum overføringer og disponeringer		-358 640	50 100



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		8 730 000	8 730 000
Sum varige driftsmidler		8 730 000	8 730 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 730 000	8 730 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 631	415
Sum fordringer		1 631	415
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		199 831	321 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 831	321 638
Sum omløpsmidler		201 462	322 053
SUM EIENDELER		8 931 462	9 052 053

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 706 349	5 064 989
Sum opptjent egenkapital		4 706 349	5 064 989
Sum egenkapital		4 736 349	5 094 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		679 931	485 660
Øvrig langsiktig gjeld		3 440 000	3 440 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 119 931	3 925 660
Sum langsiktig gjeld		4 119 931	3 925 660
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		221	232
Leverandørgjeld		23 696	27 874
Annen kortsiktig gjeld		51 264	3 298
Sum kortsiktig gjeld		75 182	31 403
Sum gjeld		4 195 113	3 957 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 931 462	9 052 053



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 407668

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 098 965
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VATERLAND HELLINGA 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: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 993 098 965
VATERLAND HELLINGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		289 074	262 375
Sum inntekter		289 074	262 375
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	2 282
Annen driftskostnad		605 869	190 159
Sum kostnader		619 561	192 441
Driftsresultat		-330 487	69 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 922	5 116
Sum finansinntekter		6 922	5 116
Annen finanskostnad		35 075	24 950
Sum finanskostnader		35 075	24 950
Netto finans		-28 153	-19 834
Resultat før skattekostnad		-358 640	50 100
Årsresultat		-358 640	50 100
Totalresultat		-358 640	50 100
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-358 640	50 100
Sum overføringer og disponeringer		-358 640	50 100



Organisasjonsnr: 993 098 965
VATERLAND HELLINGA 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		8 730 000	8 730 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 730 000	8 730 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 631	415
Sum fordringer		1 631	415
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 831	321 638
Sum omløpsmidler		201 462	322 053
SUM EIENDELER		8 931 462	9 052 053
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 706 349	5 064 989



Sum opptjent egenkapital	4 706 349	5 064 989
Sum egenkapital	4 736 349	5 094 989
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	679 931	485 660
Øvrig langsiktig gjeld	3 440 000	3 440 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 119 931	3 925 660
Sum langsiktig gjeld	4 119 931	3 925 660
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	221	232
Leverandørgjeld	23 696	27 874
Annen kortsiktig gjeld	51 264	3 298
Sum kortsiktig gjeld	75 182	31 403
Sum gjeld	4 195 113	3 957 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 931 462	9 052 053



Organisasjonsnr: 993 098 965
VATERLAND HELLINGA 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. 4890

VATERLAND HELLINGA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VATERLAND HELLINGA 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:

30. april 2025 kl. 18:00, hos Anne Berit Ørbæk, Hellinga 17.

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.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtekter
8. Husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i VATERLAND HELLINGA 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.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Velges på generalforsamlingen.



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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4890 Vaterland Hellinga borettslag.pdf
- 2. 4890 Vaterland Hellinga Brl Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000

Styrets innstilling

Dette har på ingen måte vært et "ordinært" år.

Saken om eierforhold av garasje og parkering har vært en veldig tidkrevende jobb, men har gitt borettslaget gode inntekter.

Har tatt veldig mye tid og ressurser som vi ønsker godtgjøring til. Mye telefoner, svart på mail, teams møte, fysisk møte med advokat og Aldersboligen. Det har vært ukentlig kontakt med advokat for å utforme en avtale,



lese gjennom og redigere mm. Saken med Boligforetaket er ikke ferdig enda. Avtalen med Aldersboligen gir borettslaget årlige inntekter på 42 000 kr.

Oppfølging av maling, oppdatering av vedtekter, husordensregler har vært spesielt i år, og ikke ting som er hvert år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

Sak 7

Vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endre vedtekter med forslag fra Obos. Tidligere vedtekter var bare laget som et utkast.

Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas som fremlagt.

Vedlegg

3. 4890 Vedtekter.pdf

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppdatering av husordensregler

Styrets innstilling

Forslag om nye husordensregler

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas som fremlagt.

Vedlegg

4. 4890 Husordensregler.pdf



Styrets årsrapport

Årsrapport for Vaterland Hellinga borettslag 2024

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder: Åse Beate Anseth

Styremedlem: Anne Berit Ørbæk

Styremedlem: Arne Willy Hansen

Styrets arbeid i året som har vært:

Styremøter:

Styret har hatt 5 styremøter, og løpende kontakt ofte når vi har hatt saker som har krevd mye dialog, særlig saken om parkering og garasjer.

Saker styret har jobbet med:

Forberede malearbeid- anbud, fargevalg, oppfølging underveis i maleprosessen.

Tatt opp lån på vegne av borettslaget til å dekke deler av malejobb.

Eierforhold garasje og parkering. Kontakt med kommune, Hedalm, aldersbolig og Boligforetaket. Kartverket for å finne eventuell avtale om garasjer. Dette finnes ikke. Alt er tinglyst på Borettslaget.

Møte med advokat- telefon, teams og ett fysisk møte, samt mye mail korrespondanse. Møte med 2 representanter fra aldersboligen og advokat. Landet avtale med Aldersbolig- der de leier parkering av borettslaget.

Jobber med avtale med Boligforetaket om deling av vedlikeholdsutgifter til veien.

Gressklipping – forlenget tidligere avtale.

Snøbrøyting/strøing – jobber med å lande en avtale om dette med tidligere kjører. Borettslaget tar over utgiftene til snøbrøyting på vår tomt, men har avtale om at dette blir delt med de som bruker veien.

Godkjenning av regnskap og budsjett.

Godkjenning av fakturaer.

Vedlikehold:

Takvask av alle bygninger, husvask og malt 2 strøk på alle bygninger. Arbeidet er utført av Richard Hestnæs. De kommer tilbake og impregnerer hustak for å beskytte mot ny mose på takene.

Bygging av søppelskur og postkassestativer.

Alle postkasser er byttet ut.

Kjøpt og hengt opp skilt på garasjen med Vaterland Hellinga borettslag på.

Byttet noen takrenner som var ødelagt.

Dugnader:



Maling av postkassestativ

Maling av søppelskur

Søppelplukking

Fjerning av gammel bod

Vasket og malt vegg bak bod

Vi er svært fornøyd med å ha fått skrevet en avtale med Aldersboligen om leie av parkeringsplass som vil gi borettslaget faste inntekter på tomten vår.



VATERLAND HELLINGA BORETTSLAG ORG.NR. 993 098 965, KUNDENR. 4890

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.		290 649	262 118
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-358 640	50 100
Økning annen langsiktig gjeld		220 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-25 729	-21 569
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-164 369	28 531
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		126 280	290 649
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		201 462	322 053
Kortsiktig gjeld		-75 182	-31 403
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		126 280	290 650



VATERLAND HELLINGA BORETTSLAG ORG.NR. 993 098 965, KUNDENR. 4890

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		51 618	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	237 456	262 375	286 000	323 000
SUM DRIFTSINNEKTER		289 074	262 375	286 000	323 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 692	-282	-500	-1 000
Styrehonorar	4	-12 000	-2 000	-2 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-7 441	-7 094	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-33 930	-32 225	-34 000	-36 000
Konsulenthonorar	6	-26 478	-6 593	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-354 014	0	-350 000	-15 000
Forsikringer		-29 487	-25 937	-29 000	-36 000
Kommunale avgifter	8	-125 317	-101 264	-111 000	-143 000
Energi/fyring		-8 483	-7 845	-9 800	-10 000
Andre driftskostnader	9	-20 720	-9 201	-9 500	-9 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-619 561	-192 441	-563 300	-280 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		-330 487	69 934	-277 300	43 000
DRIFTSRESULTAT		-330 487	69 934	-277 300	43 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 922	5 116	0	0
Finanskostnader	11	-35 075	-24 950	-46 380	-28 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-28 153	-19 834	-46 380	-28 000
ÅRSRESULTAT		-358 640	50 100	-323 680	15 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	50 100		
Fra annen egenkapital		-358 640	0		



VATERLAND HELLINGA BORETTSLAG ORG.NR. 993 098 965, KUNDENR. 4890

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 380 000	8 380 000
Tomt		350 000	350 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 730 000	8 730 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	1 631	415
Driftskonto OBOS-banken		93 832	152 035
Sparekonto OBOS-banken		105 999	169 603
SUM OMLØPSMIDLER		201 462	322 053
SUM EIENDELER		8 931 462	9 052 053
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 5 000		30 000	30 000
Annen egenkapital	14	4 706 349	5 064 989
SUM EGENKAPITAL		4 736 349	5 094 989
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	679 931	485 660
Borettsinnskudd	16	3 440 000	3 440 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 119 931	3 925 660
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 793	3 298
Leverandørgjeld		23 696	27 874
Påløpte renter		221	231
Annen kortsiktig gjeld	17	47 471	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 182	31 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 931 462	9 052 053
Pantstillelse	18	8 600 000	8 600 000
Garantiansvar		0	0

Stange, 28.03.2025
Styret i Vaterland Hellinga Borettslag
Åse Beate Anseth /s/ Anne Berit Ørbæk /s/ Arne Willy Hansen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	237 456
Kapitalkostnader IN Lån	49 656
Reg.kapitalkostnader IN Lån	1 962
Overført til kapitalkostnader	-51 618
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	237 456

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 692

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 12 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 441.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 728
SUM KONSULENTHONORAR	-26 478

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-354 014
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-354 014

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-34 244
Vann- og avløpsavgift	-63 897
Feieavgift	-2 905
Renovasjonsavgift	-24 271
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-125 317

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Gressklipping	-9 688
Andre fremmede tjenester	-7 578
Trykksaker	-297
Andre kontorkostnader	-855
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 720

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 922
SUM FINANSINNTEKTER	6 922

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-35 075
SUM FINANSKOSTNADER	-35 075

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	8 380 000
SUM BYGNINGER	8 380 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.95/bnr.139

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne - IN lån	1 631
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 631

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 015 877
Egenkapital fra IN tidligere	4 401 000
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 710 528
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 706 349

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS - Lånet har overført fra DNB bank

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008

-5 160 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

273 340

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

21 659

Nedbetalt tidligere, IN

4 401 000

Nedbetalt i år, IN

0

-464 001

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-220 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

4 070

-215 930

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-679 931****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008

-3 440 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-3 440 000****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad 2024

-47 471

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-47 471****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 440 000

Pantelån

679 931

Beregnete IN-forpliktelser

2 690 472

TOTALT**6 810 403**

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

Bygninger

8 380 000

Tomt

350 000

TOTALT**8 730 000**



Til generalforsamlingen i Vaterland Hellinga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vaterland Hellinga 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

15 av 28

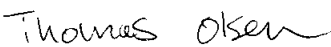
4890 Vaterland Hellinga Brl Revisjonsberetning.pdf



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, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



Vedtekter

for Vaterland Hellinga borettslag, org.nr. 993098965
vedtatt på ordinær generalforsamling 30. april 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.



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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

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 reparasjoner og utskiftning 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 karmar.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer 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.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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



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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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



8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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



9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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



9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Husordensregler for Vaterland Hellinga borettslag.

Husordensregler er ment for å sikre et godt bomiljø, ro og orden og trivsel for de som bor i borettslaget vårt. Det å bo i ett borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre, og at alle må ta hensyn til sine naboer.

Enhver borettsshaver plikter å forholde seg til følgende husordensregler:

- **Ro og Orden:**

Det henstilles til at vi alle tar hensyn til hverandre. Det bør derfor være ro i leiligheten fra 22.00 til kl 07.00 på hverdager. På helg samt helligdager fra kl 23.00 til kl 08.00. Dersom det skal iverksettes støyende arbeid eller aktiviteter bør du varsle naboen først.

Spilling av høy musikk bør begrenses og gjøres med dører igjen. Dette høres veldig godt i nabolaget.

Gressklipping skal ikke foregå på søndager/helligdager

- **Parkering:**

Parkering for beboere skal skje i egen garasje og gjester skal parkere på felles parkeringsplass.

- **Dyrehold:**

Beboere som ønsker å holde dyr, inngår avtale med styret.

- **Bruksoverlating:**

Hvis det er andre enn andelseier som skal bo i leiligheten skal dette godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper borettslaget eller andelseier får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjennelse fra styret foreligger.

- **Vedlikehold:**

Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlikeholdt er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og tilhørende ytre rom. Borettslaget har ansvar for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene.

- **Forsikring:**

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



- **Avfallssortering:**

Alt avfall skal sorteres etter Stange kommunes retningslinjer. Sorteringsguide finnes på sirkula.no

Hageavfall skal leveres på gjenvinningsstasjonen.

- **Brannvern:**

Hver andelseier/beboer er ansvarlig for å anskaffe og vedlikeholde brannvarslere og brannslukningsapparat i sine boenheter. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller ved utflytting.

All form for brenning av gress/søppel er strengt forbudt på borettslagets eiendom.

- **Generelt:**

Hver andelseier er ansvarlig for å klippe gress/ vedlikeholde hage/hekk på sin del.

På fellesområde leies det noen til å klippe gress. Styret administrerer dette. Styret administrerer også vintervedlikehold som snøbrøyting og strøing.

Borettslaget leier ut parkeringsplasser der det er reservert på felles parkering samt en garasjeplass. Styret administrerer dette.

Postkasser er innkjøpt av borettslaget og skal ikke fjernes ved flytting.

Vedlikehold/maling av leegger er andelseiers ansvar. Leegger skal være hvite eller i husetes farge.

Borettslaget har en garasje der det oppbevares felles gressklipper og kantklipper. Styret har nøkkel til garasjen. Om noen skal bruke plass i felles garasje skal det være et reelt behov og tas opp med styret.

Vi oppfordrer til å ikke kaste ut mat til fugler/dyr da dette tiltrekker seg skadedyr med tanke på at vi har felleskjøpet som nærmeste nabo.

Dersom en har klager på naboer skal dette rettes skriftlig til styret, som vil ta opp dette med den enkelte beboer. Gjentatte overtredelser eller alvorlige overtredelser vil kunne medføre salgspålegg av andelen.

Styret 21/4-25



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 4890 Selskapsnavn: VATERLAND HELLINGA 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: oef@obos.no

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