



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 942 453 221  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL NORDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mona  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 075 666	2 948 620
Annen driftsinntekt	2	1 841 734	25 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 917 400</b>	<b>2 974 220</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	148 330	154 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10		
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	5 944 151	2 641 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 092 481</b>	<b>2 795 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 175 081</b>	<b>179 056</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 129	1 098
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		579 194	329 929
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-577 065</b>	<b>-328 831</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 752 146</b>	<b>-149 775</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 752 146</b>	<b>-149 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-1 752 146	-149 775
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 752 146</b>	<b>-149 775</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 15	36 467 200	36 467 200
Sum varige driftsmidler		36 467 200	36 467 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 467 200	36 467 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		55 352	23 374
Andre fordringer		391 539	164 840
Sum fordringer		446 891	188 214
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 745	1 791 028
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 745	1 791 028
Sum omløpsmidler		4 028 636	1 979 242
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 495 836</b>	<b>38 446 442</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	5 175 904	3 423 758
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 175 904</b>	<b>-3 423 758</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 171 704</b>	<b>-3 419 558</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	24 659 837	19 936 140
Øvrig langsiktig gjeld	14	19 914 000	19 914 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 573 837</b>	<b>39 850 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 090 912	177 627
Annen kortsiktig gjeld		2 792	1 838 234
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 093 704</b>	<b>2 015 861</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 667 541</b>	<b>41 866 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 495 837</b>	<b>38 446 442</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 658379

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 942 453 221  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL NORDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Mona  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 942 453 221  
AL NORDLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 075 666	2 948 620
Annen driftsinntekt	2	1 841 734	25 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 917 400</b>	<b>2 974 220</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	148 330	154 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10		
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	5 944 151	2 641 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 092 481</b>	<b>2 795 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 175 081</b>	<b>179 056</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 129	1 098
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		579 194	329 929
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-577 065</b>	<b>-328 831</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 752 146</b>	<b>-149 775</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 752 146</b>	<b>-149 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-1 752 146	-149 775
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 752 146</b>	<b>-149 775</b>



Organisasjonsnr: 942 453 221  
AL NORDLIA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 15	36 467 200	36 467 200
Sum varige driftsmidler		36 467 200	36 467 200

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		36 467 200	36 467 200
--------------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		55 352	23 374
Andre fordringer		391 539	164 840
Sum fordringer		446 891	188 214

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 745	1 791 028
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 745	1 791 028

<b>Sum omløpsmidler</b>		4 028 636	1 979 242
-------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		40 495 836	38 446 442
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	12	5 175 904	3 423 758
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 175 904</b>	<b>-3 423 758</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 171 704</b>	<b>-3 419 558</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	24 659 837	19 936 140
Øvrig langsiktig gjeld	14	19 914 000	19 914 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 573 837</b>	<b>39 850 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 090 912	177 627
Annen kortsiktig gjeld		2 792	1 838 234
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 093 704</b>	<b>2 015 861</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 667 541</b>	<b>41 866 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 495 837</b>	<b>38 446 442</b>



Organisasjonsnr: 942 453 221  
AL NORDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnkostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18330.00	19035.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	130000.00	135000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	148330.00	154035.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

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

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

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

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

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

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

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **NORDLIA BORETTSLAG**

### **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 03.05.23**

**Lillestrøm, den 14.4.23**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Nordlia Borettslag avholdes 3.5.23 kl 18 00 på Sten Tærud skole, Gjoleidveien 21, 20 19 Skedsmokorset ( ved kirken ).

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### **2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

#### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

#### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm, Skedsmokorset 14.4.23

I styret for Nordlia Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING I NORDLIA BRL 2022.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

Driftsresultatet utgjør kr – 1175 0819, samlet resultat utgjør minus kr 1752 1464. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler er kr 2 934 932

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 blir godkjent.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

Forslaget er som budsjettet kr 135 000, styreleder har som ekstern kr 75 000

**5. INNKOMNE FORSLAG**

5.1. Forslag til vedtektsendring – Villavent anlegg fra 18 og 48 (utsatt fra 21)

5.2. Husleie Nøkkelfordeling – fra 12, 38 og 22 (utsatt fra 21)

5.3. Maling av borettslaget

5.3.1. Bytte av farge – Espen

5.3.2. Hvordan utføre malerarbeidet ?

5.4. Vedlikeholdsplanlegging (orientering)

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av ett styremedlem for 1 år , ett for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av 1 delegater og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling



## Nordlia Borettslag Styrets årsberetning 2022

### 1. Generell informasjon

#### 1.1 Tillitsvalgte

Styret har fra generalforsamlingen 25.5.22 bestått av:

Styreleder, Helge Baisgård, Glimmerveien 57, Lørenskog  
Nestleder Terje Ågren, Lensmann Haaversens vei 88  
Styremedlem, Heidi Ørnes, Lensmann Haaversens vei 8  
Varamedlem, Per-Rune Pelsholen, Lensmann Haaversens vei 78  
Varamedlem, Morten Stokken, Lensmann Haaversens vei 76

Terje Ågren, flyttet til Brussel 1.1.23 og trakk seg derfor fra styre. Varamedlem har rykket opp som styremedlem og vervet er alternert mellom Per-Rune Pelsholen og Morten Stokken.

*Alle i styret er på valg i 23, det bør velges styremedlemmer med varierende periode for å sikre kontinuitet.*

Valgkomiteen består av:  
Marie Johannessen, Lensmann Haaversens vei  
Liss M. Stensland, Lensmann Haaversens vei

#### 1.2 Selskapsinformasjon, bygninger og adresser

Nordlia borettslag har organisasjonsnummer 942453221 og ble stiftet 17.12.1986

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

Bygningsadresser: Borettslaget består av 42 andelsboliger, fordelt på 13 bygninger med adressene Lensmann Haaversens vei 4-98.

Eiendommen har gnr 21 b og bnr 38 i Skedsmo Kommune.

#### 1.3. Forsikringer

##### Forsikring fellesarealer

Borettslaget er forsikret i Protector Forsikring ASA, polise nr 2724906 . Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er pt. kr 20.000,-

##### Skadedyr

Dekning mot skadedyr er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, tlf 22 28 31 50, epost skade@hussoppen.no



## **Ved skade**

For å melde skade til Protector, benyttes skademelding til Protector – sjekk nettside. Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes, sentralbord 24 13 18 00

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon.

## **Felleskostnader - forsikring**

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

## **Forsikring – innbo**

Den enkelte beboer må tegne egen innboforsikring. Dette dekkes ikke av borettslagets forsikring

## **1.4 Forretningsfører er BORI BBL**

Adresse Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

Fakturaadresse; Borettslaget ønsker å motta fakturaer til e-post [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no).

Merk med Nordlia Borettslag

## **1.5 Kabel-TV og Bredbånd**

Tjenesten leveres av Telia, mobiltelefon 92405050

Du kan chatte med Telia.no

## **1.6 Driften av borettslaget**

Borettslaget har egen avtale med Bjørn Arne Landen om snømåking, strøing og grønt.

Borettslaget har egen henger som kan leies etter avtale med styre. Nøkler/rekvisisjon kan fås ved kontakt med styre.

Borettslagets styre kan treffes i normal kontortid eller ved å sende mail til [nordliabrl@gmail.com](mailto:nordliabrl@gmail.com)

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## **1.7 Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

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

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



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

Borettslaget inngikk avtale med BORI om bruk av deres elektroniske løsning for oversikt, registrering og oppfølging av HMS aktiviteter fra høsten 22. Internkontrollsystemet for borettslaget er nå ajourført. Det er utført kontroll av lekeplass og andelseierne har fått tilsendt skjema om egenkontroll i 22. Systemet er oppdatert med aktuelle aktiviteter og varsling til styre om oppfølgingstidspunkter.

Borettslaget internkontrollsystem tilfredsstillende nå HMS kravene.

## 2. Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 25.4.22, har styret gjennomført 8 styremøter og har prioritert følgende saker:

**Takrehabilitering:** Takarbeidene som Drogseth AS utførte i 2018 og 1919 har ikke vært tilfredsstillende utført. Hus & Tillbygg ble engasjert av forrige styret til å utføre arbeidet med å reparere skader som bl.a. ble påpekt av PX Solution AS i rapport datert 5.12.20. Dette samarbeidet har nåværende styre fortsatt med og det er inngått skriftlig avtale. Vi har hatt flere diskusjoner om løsninger. Det viste seg etter at reparasjonsarbeidet på takene startet, at arbeidene som Drogseth hadde utført ga oss flere utfordringer utover det som tidligere var rapportert. Luftespalte med sutakplater og diffusjonsåpen undertaksduk, er ikke helt etter boka. De hadde nok heller ikke fulgt rutineene til leverandør av Siga Majcoat diffusjonsåpent undertak. Stedvis sitter luftespalte av sutak igjen. Vi var ute etter en preakseptabel løsning eller tilsvarende som kunne aksepteres. Konklusjonen til Norconsult «ble at foreslåtte løsning er prinsipielt i tråd med anerkjente prinsipper og kan etter deres vurdering bygges». Ut fra dette fortsatte vi arbeide. Styret har derfor fulgt rådene fra Hus & Tillbygg, anbefalinger fra Norconsult og råd fra Multiconsult i boliger hvor det var nødvendig med kontroll av fukt og eventuelle soppskader.

Budsjettet som lå til grunn for reparasjonene på takene har vært fulgt med ca kr 80 000 pr tak, øvrige arbeider som vi fikk oversikt over etter hvert som vi jobbet på takene var bare gitt med anslag da vi skisserte lånebehov i fjor. Alle tak er nå reparert etter løsningen Hus & Tillbygg foreslo. I tillegg er boliger som har hatt tydelige kondens – og fuktskader som følge av feil Drogseth AS påførte boligene, fått reparert påviste skader. Som en økonomisk oversikt over arbeidene Hus og Tillbygg har utført det siste året og noe ut i 23, kan vi gi følgende informasjon:

3200 000 på beslag og utbedring, snekkerarbeid
50 093 på konsulentrapporter lagt ut av Hus og Tillbygg
142 000 på skifte av panel på oppløft
425 000 bytte panel, isolasjon, vindsperrer, lekter, vannbrett i gavlvegg
58 000 diverse panel og omramming rundt vinduer, nye balkonger 2 boliger 2 etg, stolper inngangsparti 2 boliger
1000 000 Innvendige arbeider på boliger med tydelige kondens og fuktskader som følge av feil etter taklegging
130 864 Bytte veluxforinger, vindu
<u>50 000 Rigg</u>
5005 957 totalt.

Da noen av arbeidene som nevnt ikke var avsluttet i 22, er de fakturert borettslaget i 23. Oversikten som fremgår i regnskapet vil derfor avvike noe.



Den 27.10.22 avsa tingretten avsluttende dom i reklamasjonssaken mot Drogseth AS. Som kjent ble saken stanset «14.10.20 iht tvisteloven § 16-16 i det det ble åpnet konkurs hos saksøker. Av brev fra tingretten fremgår at saken vil bli hevet når den har vært stanset i 2 år.» Villkårene for å heve saken er tilstede jfr tvisteloven §16-19. Saken heves.». Etter anbefaling fra advokatfirmaet Bing Hodneland valgte styret og ikke anke da de anså at sjansen for å nå fram ved å saksøke eierne personlig vill være svært vanskelig, snarere kunne advokathonorarene bli betydelige. Konkursboet har nå også fått sin avslutning.

**Loft-utbygging:** Arbeidet med takene har vist at flere av boligene som har bygd ut loftet, kan ha skader på ytterkanter som bl.a. svartsopp og noe fukt. Det betyr ikke at det er skader det bør gjøres noe med nå, men det bør gjøres periodiske kontroller eller stikkprøver. Vi har heller ikke hatt mulighet til å kontrollere om det mangler fuktsperre i vegg/tak hvor loftet er bygd ut. Er arbeidet håndverksmessig utført skal dette ikke være et problem. Skal en kontrollere dette, må vegg på loft åpnes innenifra.

**Kledning/panel:** På generalforsamlingen i 2022 informerte styret at det var påpekt fra tidligere og fra flere beboere, at det var skader på kledning, særlig endevegger. Det har vært nødvendig med utbedrende arbeider.

Styre besluttet å bytte kledning på 5 endevegger innenfor den økonomiske planen vi hadde. Det er også byttet panel på 12 oppløft, noe av dette måtte uansett gjøres da panel var i svært dårlig forfatning. I fjor hadde vi ikke full oversikt og har sett at også 2 manns boligene har skader på kledning som ikke pt. er byttet.

**Veluxforinger:** Vi har byttet veluxforinger på takvinduer. I tillegg kommer råtne støttepilarer til tak, reparert to balkonger som hadde løsnet fra vegg, råtne vindsperrer og råtne hjørnekasser.

Hus & Tillbygg har hatt rigg med brakke, stillas, bortkjøring av søppel i ca 1 år og kostnadene for dette vil også borettslaget måtte betale.

**Andre vedlikehold skader:** Arbeidet med takene har avdekket flere utfordringer med vedlikehold, panel, råtne vindsperrer, feil på boder – noe rapportert tidligere og noe nytt, noen dårlige vinduer, behov for maling av panel (ikke utført siden 2013), dårlige og til dels mye råde i endekasser (hjørnebord). Dette kommer vi tilbake til senere.

## **Innemiljø**

Da boligene ble bygd hadde alle boliger separate ventilasjonsanlegg som sørget for avtrekk fra kjøkken bad, WC og vaskerom. Alle boliger var sikret balansert ventilasjon. Styret har ikke en total oversikt over situasjonen i dag. Vi er kjent med at ca 10 – 12 boliger ikke lenger har anlegg som fra start da det bl.a. ikke gjøres skifte av filter.

Etter flere henvendelser om høy fukt og noe svartsopp i flere boliger, har styret engasjert Hus & Tillbygg til å gjøre undersøkelser og rapportere avvik. I tillegg har styret engasjert Multiconsult AS for sjekk av mulige mugg og sopp skader hvor Hus & Tillbygg har ønsket dette. Så langt har vi ikke funnet at feilene som er rapportert har noe med takene å gjøre, men nok skyldes at fuktigheten i boligene er for høy grunnet manglende lufting/ventilering. Det betyr at flere boliger «sliter med dårlig innemiljø», kanskje også grunnet manglende kunnskap om hva som skal til får å få til god lufting. Når en f.eks. på kalde dager ser at det er kondens nederst på vinduene, må det luftes og eventuelt settes på varme. Avslåtte kjøkkenvifter som styrer ventilasjonssystemet i boligen må være på, ikke slås av fordi det er støy fra vifta. Da må den skiftes.



Slik vedtektene er i borettslaget, hviler dette ansvaret på andelseier. Det er mulig å ha et godt innemiljø ved at en har fjernet eksisterende ventilasjonsanlegg. Da må en vite hva en gjør og bl.a. ha installert gode vifter i våtrom, ventilasjon i kjøkken ol. De som nå har dårlig innemiljø og ikke har viftene i gang hele tiden, bør få anlegget sjekket av Aarseth Ventilasjon.

## **Vannrør som fryser**

Det er kjent at borettslaget har problemer med at vannet fryser på bl.a. soverom 2 etg i rekkehusene (røroverganger mellom boligene), bad/WC 1 etg og rør til utekraner. Noen har etterisolert, men langt fra alle. I årsberetningen i fjor påpekte styret konsekvensen av og ikke ta dette alvorlig nok ift. forsikringen – vi risikerer flerdobling av premien med mange skader. Da kan også borettslaget fort få tilbakemelding på at dette må dekkes av borettslaget.

Styret har derfor valgt å etterisolere i 3 boliger som har rapportert frost.

Vi har hatt en større vannskade som er meldt til forsikringen og berører to boliger (skyldes at rør i vegg 1 etg frøys).

Hvorvidt ringmursvarmen er slått på i alle boliger vet vi ikke, men har muligens en funksjon i denne forbindelse. Uansett alle boliger skal ha en bryter for dette som bør slås på når vinteren kommer. Det er andelseiers ansvar å ha på nødvendig varme i rom hvor frostskafer kan oppstå. Vi må forvente at forsikringsselskapene stiller strengere krav til oss fremover. Borettslaget kan heller ikke dekke kostnadene hvor det utøves uaktsomhet.

Styret gikk ut med et varsel i høst og vil sende informasjon på høsten for å minne andelseierne om faren for frostskafer.

## **Vannmåler til borettslaget**

Styret inngikk avtale med BRAVIDA for å utføre arbeidet med montering av 2 vannmålere. Det er 2 vanninntak til borettslaget. Tilslutt fant vi en kum – 4-5 m ned ved hus 38, og stengeventil hus 68. Det medførte en ny kum til ca kr 250 000. Gammel kum har vært utfordrende da den er smal og vanlige rutiner for å stenge vannet, ikke var mulig. Det er også funnet kum i veien med stengeventil som ikke fungerer og må skiftes (eies av borettslaget – står i kommunal kum og krever tillatelse fra kommunen. Nå gjenstår at kommunen stenger vannet til et større område og vi skifter 2 stengeventiler samt installerer vannmålere.

## **Ei – bil lading**

Styret valgte Ohmia som leverandør til elbil ladere garasjehus, nå har de byttet navn til Aneo, tlf 46 42 60 00, mail [post.mobility@aneo.com](mailto:post.mobility@aneo.com).

Alle bestiller strøm til egen lader via egen app, etter behov. En av beboerne kan ikke bruke installert lader grunnet vanskeligheter med ladekabel, men har fått tilgang til fellesstrøm garasje og betaler for det.

Borettslaget betaler et gebyr pr mnd pr garasje som tilbakebetaling av investering, pt. kr 43 pr mnd pr lader.

## **Julegrantenning**

Det ble også i år gjennomført et flott julearrangement med god tilslutning.



## Dugnader

Det er utført vår og høstdugnad med god tilslutning. Vi takker for innsatsen

## Rettslig tvist

Styret har ingen rettslig tvist, saken med Drogseth AS skal nå være avsluttet.

## 3. Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr – 1 175 081 og et negativt årsresultat på – kr 1.752 146.

Arbeidskapitalen, dvs likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2022 kr 2 934 932.

Avvikene mot budsjett er forklart under styrets beretning hva angår post «rep og vedlikehold» samt annen driftsinntekt som knytter seg til ikke betalte fordringer/fakturaer til Drogseth AS fra 2019. Da budsjettet for 22 ble utarbeidet i november 21, hadde ikke styret informasjon om omfanget av takreparasjonene og vedlikehold som ble behandlet på generalforsamlingen våren 22.

Det ble gjort en økning av fellesgjelden på kr 5 mill , juni 22 til totalt kr 25 mill., rente pr 31.12.22 er på 3,85%.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsmelding er avgitt. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

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

## 4. Kostnadsutvikling / budsjett for 2023

### Renter og lån

Vi har i budsjettet lagt opp til at renten vil øke til ca. 4,6%, pr 31.12.22 var den på 3,85%, nå er renten 4,1%.

Eventuelt økning av lån avhenger av det behovet sameiet har i forhold til maling og utskifting av panel, se forslag om maling under p.5.3

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Vi har budsjettet med

### Kommunale avgifter



Kommunale avgifter er økt med 10%, men vi ser at posten har økt fra 21 til 22. Vi håper at vannmåler vil ta noe av ytterligere økning

## Reparasjon og vedlikehold

Vi har avsatt noe til maling og vedlikehold. For øvrig vil poster som vannmåler og takvedlikehold som vi forventet skulle vært ferdig i 22 bli fakturert i 23 og er derfor ikke tatt hensyn til i budsjettet. Posten må forventes å bli høyere enn budsjettet.

## Øvrige kostnader

Det forventes økning av for øvrig økning av faste avtaler som brøyting, forretningsførsel ol. etter prisindeks, ellers en prisøkning på ca 7 %.

## 5. Inntømme forslag

### 5.1. Forslag til vedtektsendring – villavent anlegg fra 18 og 48

Fra innkalling 1.6.22 og 25.4.22 hvor vedtaket ble at saken ble utsatt.

«Forslag om at borettslaget overtar ansvaret for villavent anleggene, sånn det var før. Årsaken er att kostnaden for å bytte anlegg er på ca kr 45.000 og ikke ca kr 20.000.

Villavent anlegget er å betegne som en del av den opprinnelige bygningsmassen og bør av den grunn høre inn under borettslagets ansvar.

I tillegg vil prisen på bytte kanskje for mange være så høy, at det ikke vil bli utført, noe som på sikt da vil føre til skade på ytterligere bygningsmasse».

**Styrets vurdering:** I fjor skrev vi at borettslaget har press på egen økonomi og selv om forslaget har mye for seg, ser ikke styret noen mulighet til å foreslå endringer på dette. Det er utført endringer i 10 boliger som i dag ikke bruker Villavent anlegg (tilbakemelding fra Aarseth Boligventilasjon). Endringen fraviker opprinnelige krav til ventilasjonssystem og skal meldes styret, jfr § 5-2, p7. Velges andre løsninger er det andelseiers ansvar å se til at aktuelle løsninger, tilfredsstillende kravene til et godt inn klima. Andelseier kan gjøres erstatningsansvarlig ovenfor borettslaget hvis løsningen som er valgt ikke er tilfredsstillende.

Etter sjekk av tak og flere tilbakemeldinger fra andelseiere som er usikker på fukt i boligen, ser vi at inn klima er en utfordring og må tas alvorlig.

**Styrets forslag til vedtak:** Det anbefales at dagens ordning opprettholdes, borettslaget foretar service og skifte av filter. Vedtektene endres ikke. En endring vil kreve at alle får samme mulighet – pris pr anlegg vil fort ligge rundt kr 40.000 ekskl. montering, noe avhengig av løsning ytterligere 10-15000 kr. Det må forventes at alle får samme mulighet og da blir de økonomiske konsekvensene store. Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen borettslaget er i, mener styret at andre vedlikeholdsoppgaver må prioriteres.

### 5.2. Husleie Nøkkelfordeling



Sak til generalforsamlingen 25.4., sak utsatt til GF 2023.

«Ber styret om å se på nøkkelfordeling da minimum 50% v leilighetene i borettslaget har gjort varige endringer som gir større boareal og også øker verdien betraktelig på boligene. Dette igjen gjør at det er større mulighet for flere i husstanden som også gir økt vannforbruk som per i dag er nøkkelfordelt».

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar, ved utbygging/påbygg og innsetting av ekstra vinduer øker dette vedlikeholdskostnadene for borettslaget. Dette er inkludert i husleie som igjen er nøkkelfordelt.

Samtlige med unntak av noen få av leilighetene med hage har tatt i bruk felles arealet som sitt eget. Dette er også med på å øke verdien av boligen.»

Linda Krogstad (12) Marie Johannessen (38) Hanne Hegge (22)

**Styrets vurdering:** Styret har spurt BORI om byggeregnskapet til borettslaget hvor fordelingsnøkkel fremgår. Slik vi er kjent med det er fordelingsnøkkelen verdien til boligen, ikke m2 som er det vanlige. Verdi er en metode som vi ikke kan bruke hvis vi tenker oss en endring i dag. Da må vi gå over til m2.

Det betyr ikke at det ikke er mulig å lage en tilnærmet fordelingsnøkkel i m2 og deretter justere denne til dagens situasjon. Selv om loft er bygd ut er det for øvrig ikke sikkert at m2 kan justeres mye da ikke alle m2 blir BRA, men BOA grunnet takhøyde.

Styret er av den oppfatning at alle boliger må takseres pånytt med riktig BRA, pris ca kr 5.000 pr. bolig, gir totalt en pris på kr 210.000,-. Det er ikke sikkert at dette forslaget heller vil få nødvendig flertall, da det fort blir en justering av brøken for flere og forslaget bør være slik at de fleste synes endringen er ok. I motsatt fall vil det ikke gå igjennom/vedtas.

Alle fellesarealer i borettslaget er normalt borettslagets eiendom. Hva som måtte være fordelt med bruksretter ol i tidligere kjøpekontrakter, kjenner vi ikke. Det er ikke gitt informasjon om dette i den salgsinformasjonen vi har.

**Styrets anbefaling til vedtak:** Borettslaget bør prioritere vedlikehold av eiendomsmassen og i nærværende situasjon ikke bruke penger på noe som kanskje heller ikke vil bli vedtatt. Styret anbefaler at forslaget avvises.

### 5.3. Maling av bolig

Sist borettslaget malte var i 2013. Panel bærer preg av at det er behov for å få dette gjort. Det er også vesentlig at grunnarbeid som skraping og vask gjøres før det males pånytt.

#### 5.3.1. Bytte av farge

**Fra hus nr 20:** «Forslag om å bytte farge på husene. Da man uansett skal male alt til våren tenkte vi at det hadde fint med en forandring. Vi har tenkt ut disse fargene fra jotun sin katalog for 2023: brunsvart, dempet sort eller sort». Espen.



**Styrets forslag til vedtak:** Noe malerarbeid er allerede gjort, styret anbefaler derfor dagens farger beholdt.

### 5.3.2. Hvordan vil vi utføre maler arbeidet?

Vi kan gjøre dette på to alternative måter, enten på dugnad eller sette det bort til et profesjonelt malerfirma. Det er ikke bare pris som skiller, men styret er opptatt av at det arbeidet som utføres blir kvalitetsmessig godt utført.

Dagens panel bærer preg av noe varierende vedlikehold, derfor har vi måtte gjort noen utbedringer og foreslår ytterligere samtidig med malerarbeidet. Vi legger opp til at malerarbeid og dagens panel holder 10 år frem.

#### ALTERNATIV 1 - DUGNAD

Borettslaget har tradisjon for å gjennomføre malerarbeidet på dugnad. Ansvaret for eksternt vedlikehold er i vedtektene borettslaget. Det betyr ikke at en ikke kan utføre arbeidet på dugnad, men det forutsetter at alle er villige til å ta sin del.

Det må tas høyde for at ikke alle er like villige til dette, eller har mulighet til å få andre til å gjøre dette. Da må beboer betale selv. Sist ble det kjøpt inn eget stillas, men borettslaget har i dag ingen som er autorisert stillasbygger. Styret er derfor av den oppfatning av at borettslaget i tråd med egne HMS regler, må leie stillas og firma som utfører montering. Pris er ca. kr 500 pr dag pr boenhet (vi venter på skriftlig tilbud fra aktuelle leverandører som UCO). Vi har også innhentet tilbud hos Monter på maling, lik det vi har kjøpt i fjor, til kr 1494 inkl. moms. Det er styrets vurdering at det er behov for fortsatt å skifte skadet panel på tomannsboligene, endekasser og vindusrammer slik at panel holder minst 10 år. Vi har bedt Thomas i Hus og Tillbygg komme med et anslag på omfang, så langt har styret avsatt kr 500 000 som ramme.

Arbeidet som må gjøres er:

- Vask av alle flater med rengjøring/sopp middel
- Skraping av ytterflater, maling som har sprukket ol må fjernes
- 2 strøk maling
- Det monteres stillas av autorisert firma som i snitt står en mnd pr boenhet

Det utpekes en beboer som har ansvar for samordning pr boenhet, skaffer maling, enighet om maletidspunkt, kontakt mot styre/ansvarlige. De som ikke selv klarer og male må forsøke å skaffe hjelp, alternativt bli enige med andre andelseiere om bistand.

Vi estimerer kostnader for borettslaget til:

- kr 240 000 maling
- kr 20 000 malerutstyr, skraper, vaskemiddel
- kr 550 000 da baserer vi oss på at stillasene står en mnd pr boenhet og vi tar 4 boenheter samtidig (vi jobber med bedre tilbud)
- kr 810 000 totalt

I tillegg legger vi opp til kr 500 000 som ramme, til skifte av panel. Vi vurderer også bistand for rådgiving slik at vi kan sikre best mulig kvalitet



## ALTERNATIV 2 - Malerarbeidet utføres av en malermester bedrift (eksternt)

Som alternativ til dugnad har styret vurdert muligheten for å sette arbeidet bort til en profesjonell aktør. Styret har derfor innhentet tilbud på å sette hele malerarbeidet bort (ikke garasjer).

Tilbud er innhentet fra:

- Regnbuen Malermesterbedrift, vask kr 85 000 malerarbeid kr 942 000 stillas og rigg 565 000  
total inkl m kr 1 990 000
- Håndverkere Robinsson AS, pris totalt inkl moms kr 2 203 800

Et tilbud har vi forkastet grunnet pris og vi venter på tilbud fra MalerCompagniet. Det gjenstår en kvalitetsvurdering av tilbudene og utforming av kontrakt, det vil styret be om bistand til

I tillegg legger vi opp til ca kr 500 000 til skifte av panel som ramme.

## Styrets vurdering av borettslagets økonomi

Som nevnt vil Hus & tillbygg fakturere for ca kr 1200 000 i 23 og vi må beregne ca kr 400 000 til rørlegger, da antar vi at det er lite midler borettslaget har selv til å finansiere malerarbeidet med. Styret vil derfor anbefale at malerarbeidet finansiere med lån. Borettslaget bør derfor søke om å låne ytterligere kr 1500 000 eller kr 2 500 000 til dekning av malerarbeidet avhengig av hvilket alternativ som velges. Vi må ta noe forbehold om økonomiske rammer til beslutning om alternativ er tatt og eventuelt tilbud og leverandør er valgt. En økning av lånet med kr 2 500 000, vil gi en økning av lånekostnaden på 10% (beregnet etter økning av årlig lånekostnad).

## Styrets forslag til vedtak og anbefaling av alternativ:

Det er 10 år siden borettslaget ble malt og det er ikke sikkert det ble brukt samme kvalitet på malingen som i dag. Vi ser at panel, endekasser og vindusrammer bærer preg av det. Hus & Tillbygg har også gitt oss tilbakemeldinger på dette.

Kvaliteten på arbeidet er nok også noe varierende og det har ført til at vi har byttet panel på endevegger og oppbygg. For å unngå ytterligere skader på panel og kostnader, ser styret det som nødvendig å få gjennomført malerarbeidet i år.

Styret er også opptatt av at arbeidet utføres godt faglig og at det gjøres vask av panel før maling. Det er fristende kanskje utfra pris å velge alternativet med dugnad, men spørsmålet er om det er mulig å få alle med på dette. Hvilke virkemidler har styret til rådighet hvis noen ikke vil?. Det er også viktig at vi jobber for å ha et godt miljø.

Etter en vurdering er det styrets oppfatning av at det beste i dagens situasjon er å velge alternativet med å få satt malerarbeidet bort, alternativ 2. Da sikrer vi oss at arbeidet utføres fagmessig og til en god kvalitet. Belastningen for den enkelte andelseier reduseres, noe vi i styret tror vil være positivt. Uansett må vi låne for å finansiere malerarbeidet og forskjellen oppfattes ikke som vesentlig. Vi må ta vare på bygningsmassen borettslaget har og sikre at det utføres nødvendig vedlikehold.

Styret vil derfor anbefale at lånet økes i samsvar med alternativet som velges.



#### **5.4. Vedlikeholdsplanlegging**

Det er behov for en mer systematisk planlegging av vedlikehold og det bør gjøres på en slik måte at det også settes av midler til gjennomføring. Løsningen på dette vil være å få utarbeidet en vedlikeholdsplan. Styret har innhentet pris fra BORI som dekker 10 år frem, det er også hentet inn tilbud fra andre. Styret vil gjennomgå tilbudene og vurderer en avtale høst eventuelt start 2024. Dette vil gi styret bedre oversikt over prioriteringer og hva som må avsettes årlig for å få en mer systematisk gjennomføring av vedlikehold. Vi ser at meglerne ved salg av boliger også etterspør om borettslaget har en vedlikeholdsplan. Styret trenger et verktøy som dette.

#### **6. Signering av årsmelding**

Det er ikke lengre krav om signering av årsmeldingen. Denne er godkjent av styret.

*Godkjent av styret, den 14.4.2023*



**Al Nordlia Borettslag**

## **Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Al Nordlia Borettslag org.nr. 942453221



## Resultatregnskap 2022

Å1 Nordlia Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 075 666	2 948 620	3 088 000	3 592 646
Annen driftsinntekt	2	1 841 734	25 600	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 917 400</b>	<b>2 974 220</b>	<b>3 088 000</b>	<b>3 592 646</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	148 330	154 035	171 150	153 330
Avskrivninger	10	0	0	4 200	4 200
Konsulenttjenester	4	253 901	197 253	170 500	164 500
Kontingenter		17 138	16 867	20 100	20 100
Rep og vedlikehold	5	4 253 224	1 077 880	762 000	1 477 000
Forsikringer		179 750	182 432	189 200	214 200
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	870 084	811 787	766 000	870 000
Energi og fyring	7	50 476	51 366	30 000	50 000
Kabel-TV og telefoni		159 602	142 616	150 000	170 000
Driftskostnader	8	151 062	140 841	133 000	145 000
Andre driftskostnader	9	8 918	20 087	19 300	14 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 092 481</b>	<b>2 795 164</b>	<b>2 415 450</b>	<b>3 282 330</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-1 175 081</b>	<b>179 056</b>	<b>642 550</b>	<b>310 316</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		2 129	1 098	900	900
Finanskostnad		579 194	329 929	400 000	1 124 491
<b>Sum finansposter</b>		<b>-577 065</b>	<b>-328 831</b>	<b>-399 100</b>	<b>-1 123 591</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 752 146</b>	<b>-149 775</b>	<b>243 450</b>	<b>-813 275</b>
Overført udekket tap	12	-1 752 146	-149 775	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-1 752 146</b>	<b>-149 775</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Å1 Nordlia Borettslag



## Balanse 31.12.2022

AI Nordlia Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	29 760 000	29 760 000
Tomt	10, 15	6 707 200	6 707 200
Sum varige driftsmidler		36 467 200	36 467 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 467 200</b>	<b>36 467 200</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		391 539	162 312
Kundefordringer		55 352	23 374
Andre fordringer		0	2 528
Sum fordringer		446 891	188 214
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 581 745	1 791 028
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 028 636</b>	<b>1 979 242</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 495 836</b>	<b>38 446 442</b>

Balanserapport 2022 for AI Nordlia Borettslag



**Balanse 31.12.2022**

**AI Nordlia Borettslag**  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Udekket tap	12	-5 175 904	-3 423 758
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 171 704</b>	<b>-3 419 558</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	24 659 837	19 936 140
Borettssinskudd	14	19 914 000	19 914 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 573 837</b>	<b>39 850 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 090 912	177 627
Annen kortsiktig gjeld		2 793	1 838 234
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 093 704</b>	<b>2 015 861</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 667 541</b>	<b>41 866 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 495 837</b>	<b>38 446 442</b>

AI Nordlia Borettslag

Helge Baisgård  
Styrets leder

Terje Ågren  
Styremedlem

Heidi Ørnes  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for AI Nordlia Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	2 102 214	2 307 580	2 083 000	2 061 637
Stipulerte avdrag	559 896	269 976	560 000	406 508
Stipulerte rentekostnader	400 056	350 064	400 000	1 124 491
Strøm	13 500	21 000	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 075 666</b>	<b>2 948 620</b>	<b>3 058 000</b>	<b>3 592 646</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	1 841 734	25 600	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>1 841 734</b>	<b>25 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Sak med leverandør Brage Byggkonsult AS er avsluttet. Firma er konkurs, og konkursboet er slettet. Tilbakeholdt betaling til leverandør og bokført kostnad i 2019/2020 kr 1 838 234 blir derfor inntektsført og kortsiktig gjeld redusert.



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	130 000	135 000	150 000	135 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	19 035	21 150	18 330
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>148 330</b>	<b>154 035</b>	<b>171 150</b>	<b>153 330</b>

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	104 544	104 090	100 000	104 000
Juridisk rådgivning	57 031	88 313	0	20 000
Revisjon	4 850	4 850	5 500	5 500
Teknisk bistand	65 098	0	0	0
Tilleggstjenester	840	0	5 000	5 000
Vedlikeholdsplan	21 538	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>253 901</b>	<b>197 253</b>	<b>170 500</b>	<b>164 500</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	0	10 000	10 000
Bygninger	3 745 800	872 016	50 000	1 200 000
Dugnad	1 359	289	2 000	2 000
Egenandel	0	20 000	30 000	10 000
Elektro	359 987	3 930	0	5 000
Garasjer	18 850	21 525	10 000	5 000
Større vedlikehold	0	0	500 000	10 000
Utvendig anlegg	54 714	10 644	10 000	10 000
Ventilasjon	1 328	121 715	100 000	150 000
VVS	71 186	27 761	50 000	75 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>4 253 224</b>	<b>1 077 880</b>	<b>762 000</b>	<b>1 477 000</b>

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	105 325	104 578	91 000	100 000
Kommunale avgifter	764 759	707 209	675 000	770 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>870 084</b>	<b>811 787</b>	<b>766 000</b>	<b>870 000</b>

## Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ladeanlegg	3 276	0	0	0
Strøm	47 200	51 366	30 000	50 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>50 476</b>	<b>51 366</b>	<b>30 000</b>	<b>50 000</b>



## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/foeing	77 125	72 250	63 000	70 000
Gressklipping	43 750	43 750	45 000	50 000
Skadedyrbekjempelse	18 329	17 304	15 000	15 000
Søppeltømming / container	11 858	7 538	10 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>151 062</b>	<b>140 841</b>	<b>133 000</b>	<b>145 000</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	0	0	5 000	1 000
Verktøy og redskaper	0	0	6 000	1 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 000</b>	<b>2 000</b>
Aviser, bøker, tidsskrift	0	913	0	0
Generalforsamling	5 517	14 791	1 000	6 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	1 000	0
Lisenser/software	0	420	0	0
Porto	998	0	500	500
Rekvisita	0	0	1 300	1 000
Velferd	0	984	3 000	3 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>6 515</b>	<b>17 108</b>	<b>6 800</b>	<b>10 500</b>
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 979	1 500	1 500
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 400</b>	<b>2 979</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>8 915</b>	<b>20 087</b>	<b>19 300</b>	<b>14 000</b>



## Note 10 Anleggsmidler

	<b>Lekestativ</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	27 861
Anskaffelseskost pr.31.12	27 861
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	27 861
Anskaffelsesår	2009

	<b>Bygning</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	29 760 000	6 707 200
Anskaffelseskost pr.31.12	29 760 000	6 707 200
Bokført verdi pr.31.12	29 760 000	6 707 200
Anskaffelsesår	1987	1987

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

## Note 11 Andelskapital

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

## Note 12 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 423 758	-3 273 984
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 752 146	-149 775
Sum opptjent egenkapital 31.12	-5 175 904	-3 423 758

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige



overskudd.

## Note 13 Pantelån

### BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.22: 3,85%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2022 25 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 340 164

Lånesaldo 31.12 24 659 836

Beregnet innfrielsesdato: 14.06.2052

### HANDELSBANKEN

Renter 31.12.22: 3,85%, løpetid 2 år

Opprinnelig lånebeløp 2020 20 215 960

Nedbetalt tidligere 279 820

Nedbetalt i år 19 936 140

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 30.05.2022

Sum langsiktig gjeld 24 659 836

## Note 14 Borettsinnskudd

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

## Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	44 573 837	39 850 140
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	36 467 200	36 467 200
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>44 914 000</b>	<b>41 914 000</b>

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



**Note 16 Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>-36 618</b>	<b>392 976</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 752 146	-149 775
Opptak langsiktige lån	4 723 697	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	-279 820
B. Årets endring i disponible midler	2 971 550	-429 595
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 934 932</b>	<b>-36 618</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 028 636	1 979 242
- Kortsiktig gjeld	1 093 704	2 015 861
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 934 932</b>	<b>-36 618</b>



## 296 Årsoppgjør 2022\_til signering.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Ågren, Terje	2023-04-13	Baisgård, Helge	2023-04-14

Identifikasjon

 bankID Ågren, Terje

Identifikasjon

 bankID Baisgård, Helge

Navn	Dato
Eide, Heidi Ørnes	2023-04-13

Identifikasjon

 bankID Eide, Heidi Ørnes



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



Til generalforsamlingen i Nordlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordlia Borettslag som viser et underskudd på NOK 1 752 146. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 16. april 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Bypass*

**Dato og tid**

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

16.04.2023 18.04.26

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



# Vedtekter

for

## Nordlia borettslag

*Org nr 942 453 221 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.12.1986, sist endret den 25.10.21.*

### **1. Innledende bestemmelser**

#### ***1-1 Formål***

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

#### ***1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold***

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### ***2-1 Andeler og andelselere***

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

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

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

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

#### ***2-2 Samele i andel***

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

#### ***2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier***



- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### ***3-1 Hovedregel for forkjøpsrett***

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Derneft har boligsøker utpekt av Lillestrøm kommune forkjøpsrett til hver tredje andel som overdras. Antall andelseiere som er tilvist leilighet av kommunen må til enhver tid ikke overstige 35 % av borettslagets andeler. Derneft har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### ***3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende***

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



### ***3-3 Nærmere om forkjøpsretten***

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### ***4-1 Boretten***

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde inntil 2 husdyr pr leilighet på betingelse av at katter steriliseres, hunder alltid holdes i bånd og at andre dyr holdes i bur.

### ***4-2 Bruksoverlating***

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



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

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## **5. Vedlikehold**

### ***5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt***

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

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

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

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



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

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

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

(8) I de tilfeller der andelseier har foretatt endringer av fasade/bygg (f.eks innsetting av vinduer som ikke er på originale tegninger, takløft, påbygg etc.), ligger vedlikeholdsansvaret for dette hos den enkelte andelseier i fem år etter at endringen er godkjent av styret/generalforsamlingen. Det er andelseiers ansvar at nødvendig godkjenning kan fremvises. Etter fem år tilfaller vedlikeholdsansvaret borettslaget. For tiltak/endringer utført etter GF 2019 forutsettes det at godkjent søknad samt dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført kan fremvises for at ansvaret skal overføres til borettslaget. Det er andelseiers ansvar at nødvendig godkjenning og dokumentasjon kan fremvises.

(9) Lading av elbil/hybrid skal kun foregå på godkjent tilkoblingspunkt. Myndighetenes krav og bestemmelser skal til enhver tid følges. Dette reguleres av «Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap». Se [www.dsb.no](http://www.dsb.no) for informasjon. De andelseiere/beboere som henter strøm fra eget sikringsskap, må ha opplegg iht myndighetenes krav (gjelder både i garasje og ved bolig). Dette må kunne dokumenteres før lading finner sted. De som henter strøm fra fellesanlegg (garasje nr 4–62), må legge opp egen, godkjent kurs fra fordelerskap og avtale må inngås med borettslaget for bruk av strøm før lading finner sted. Alt el-arbeid skal utføres av godkjent fagperson og dokumentasjon må fremlegges. Alle kostnader knyttet til dette, dekkes av beboer. Borettslaget forbeholder seg retten til å slå av strømmen dersom lading finner sted på annet tilkoblingspunkt enn nevnt over. Kostnader knyttet til dette faktureres beboer, samt et gebyr for urettmessig bruk av strøm.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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



(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.

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

(5) For andelseiere som har bad med innlagt varmekabler koblet til via ringmursvarmen fra opprinnelig byggherre gjelder at borettslaget er ansvarlig for å opprettholde standard dersom ringmursvarme ryker. Dette betyr at ny varme i baderomsgulv blir etablert kostnadsfritt for beboer. Andelseier må selv sørge for ny membran og flislegging.

(6) Borettslaget vil bytte ut alle varmtvannsberedere som er eldre enn fra 2010. Når denne jobben er utført vil videre ansvar rundt varmtvannsbereder ligge på andelseier.

(7) Borettslaget har ansvar for å vedlikeholde Villavent-ventilasjonsanlegg. Med vedlikehold menes årlig ettersyn og bytte av filter. Borettslaget dekker 1 skifte av originalt anlegg fra byggedato. Etter dette er anlegget den enkelte andelseiers ansvar med unntak av kontroll og filterbytte. Borettslaget tar ikke ansvar for kanaler. Dersom andelseier ønsker å fjerne Villavent-anlegget, skal styret informeres om dette. Lagets vedlikeholdsplikt jmf. dette punkt, vil da opphøre i sin helhet.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### ***6-1 Mislighold***

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

### ***6-2 Pålegg om salg***

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

### ***6-3 Fravikelse***

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.



## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### ***7-1 Felleskostnader***

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

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

### ***7-2 Borettslagets pantesikkerhet***

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### ***8-1 Styret***

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og minimum 2 men ikke flere enn 4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer.

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

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

### ***8-2 Styrets oppgaver***

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

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

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

### ***8-3 Styrets vedtak***

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



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

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

#### ***8-4 Representasjon og fullmakt***

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### ***9-1 Myndighet***

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### ***9-2 Tidspunkt for generalforsamling***

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

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

#### ***9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling***

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).



**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.



## ***10-2 Taushetsplikt***

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

## ***10-3 Mindretallsvern***

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### ***11-1 Vedtektsendringer***

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

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

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

### ***11-2 Forholdet til borettslovene***

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