



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 890 529
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FETSUND BRYGGE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anja
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 04.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	5 953 025	5 388 715
Annen driftsinntekt	9, 10	3 249 654	3 577 310
Sum inntekter		9 202 679	8 966 025
Kostnader			
Lønnskostnad	2	148 330	136 920
Annen driftskostnad	3,4,5	4 474 748	3 204 273
Sum kostnader		4 623 078	3 341 193
Driftsresultat		4 579 601	5 624 831
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 766	18 096
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		828 021	317 920
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-809 255	-299 824
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		3 770 347	5 325 007
Totalresultat		3 770 347	5 325 007
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	3 770 347	5 325 007
Sum overføringer og disponeringer		3 770 347	5 325 007



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		173 491 000	173 491 000
Sum varige driftsmidler		173 491 000	173 491 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		173 491 000	173 491 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		28 973	65 885
Andre fordringer		465 283	300 436
Sum fordringer		494 256	366 321
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 392 536	1 407 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 392 536	1 407 539
Sum omløpsmidler		1 886 792	1 773 860
SUM EIENDELER		175 377 792	175 264 860

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		410 000	410 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 434 714	42 664 368
Sum opptjent egenkapital		46 434 714	42 664 368
Sum egenkapital		46 844 714	43 074 368
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 911 439	25 974 447
Øvrig langsiktig gjeld		103 607 294	106 127 378
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		128 518 733	132 101 825
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 111	88 667
Annen kortsiktig gjeld		233	
Sum kortsiktig gjeld		14 344	88 667
Sum gjeld		128 533 077	132 190 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 377 792	175 264 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 486650

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 890 529
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FETSUND BRYGGE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anja
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 993 890 529
FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	5 953 025	5 388 715
Annen driftsinntekt	9, 10	3 249 654	3 577 310
Sum inntekter		9 202 679	8 966 025
Kostnader			
Lønnskostnad	2	148 330	136 920
Annen driftskostnad	3, 4, 5	4 474 748	3 204 273
Sum kostnader		4 623 078	3 341 193
Driftsresultat		4 579 601	5 624 831
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 766	18 096
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		828 021	317 920
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-809 255	-299 824
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		3 770 347	5 325 007
Totalresultat		3 770 347	5 325 007
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	3 770 347	5 325 007
Sum overføringer og disponeringer		3 770 347	5 325 007



Organisasjonsnr: 993 890 529
FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		173 491 000	173 491 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		173 491 000	173 491 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		28 973	65 885
Andre fordringer		465 283	300 436
Sum fordringer		494 256	366 321
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 392 536	1 407 539
Sum omløpsmidler		1 886 792	1 773 860
SUM EIENDELER		175 377 792	175 264 860
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		410 000	410 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	46 434 714	42 664 368
Sum opptjent egenkapital	46 434 714	42 664 368
Sum egenkapital	46 844 714	43 074 368
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 911 439	25 974 447
Øvrig langsiktig gjeld	103 607 294	106 127 378
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	128 518 733	132 101 825
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	14 111	88 667
Annen kortsiktig gjeld	233	
Sum kortsiktig gjeld	14 344	88 667
Sum gjeld	128 533 077	132 190 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	175 377 792	175 264 860



Organisasjonsnr: 993 890 529
FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18330.00	16920.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	130000.00	120000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	148330.00	136920.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 29.04.2024 for 310 Fetsund Brygge Borettslag.

Møtested: Misjonshuset

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap 2023

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 7: Personvalg



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Jan Erik Haugly velges til møteleder. En deltaker signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlegg.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: 5 953 025 (mot budsjett 5 775 000)

Utgifter: 4 623 078 (mot budsjett 4 583 830)

Resultat: 520 693 (mot budsjett 751 670)

Kommunale avgifter økt mer enn estimert i budsjett

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honoraret.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr.148 330

Sak 5: Personvalg

Følgende er på valg i 2024:

Styreleder Jan Erik Haugly

Styremedlem Laila Granli Johansen

Styremedlem Helge Watterud

Styremedlem Kim Fjellbo

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Jan Erik Haugly



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

- Laila Granli Johansen
- Kim Roger Skullerud Fjellbo
- Vigdis Lunde

Kandidater til **Varamedlemmer 1 år**:

Kandidater til **Valgkomite**:

- Ole-Kristian Frantzen
- Jorunn Birkelund

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :

- Jan Erik Haugly
- Laila Granli Johansen

Kandidater til **Varadelegat**:

- Kim Roger Skullerud Fjellbo
- Vigdis Lunde

Sak 7: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

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



Fetsund Brygge Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Jan Erik Haugly	(valgt for 1 år i 2023)
Nestleder	:	Jan Erik Forseth	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Laila Granli Johansen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Helge Watterud	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	:	Kim Fjellbo	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

:	Ole-Kristian Frantzen
:	Jorun Birkelund

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

:	Jan Erik Haugly	som delegat
:	Kim Fjellbo	som varadelegat

SELSKAPSFORMLASJON

Fetsund Brygge Borettslag ble stiftet 12.02.2009 og har organisasjonsnummer 993890529.

Borettslaget består av 82 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. Eiendommen har gnr 419, bnr 6, 7 og 8 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye andelseiere
- Budsjettering
- Løpende oppfølging av borettslagets økonomi
- Regulering av felleskostnader
- Forsikringsaker
- Bruksoverlating
- Vedlikehold



- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Behandlet og besvart henvendelser fra beboere

Av andre større saker kan nevnes:

- Vedlikehold med Malemester Mathisen i henhold til plan fra 2022.
- Portelefon fra EDA elektro i begge bygg er bestilt.
- Vedlikehold av kjeller fortsetter.
- Etter flommen med «Hans» er det tettet under dørterskler i boder. Det ble gjort en stor innsats med døgnvakt av beboere for å holde pumper i gang.
- I regi av fellesorganet er det inngått service avtale med A-team AS på årlig service for ventilasjonsanleggene for boder, garasje og leilighetene.

Planlagt vedlikehold i 2024:

- Vedlikehold av kjelleren i regi av Fetsund Brygge fellesorgan. Dette arbeidet fortsetter i 2024.

Det er gjennomført høstdugnad i regi av Fetsund Brygge Fellesorgan.

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

Godkjent av styret, den 22. februar 2024.



INFORMASJON OM FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

Fetsund Brygge borettslag ble stiftet 12.02.2009.

Borettslagets styre kan kontaktes via postkasse ved blokk 1 eller per e-post til fetsundbryggebrl@outlook.com.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten hånd-slukker 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.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Tor D. Johansen er utpekt som HMS-ansvarlig.

VAKTMESTERTJENESTE OG RENHOLD

Borettslaget har avtale med Vaktmesterservice AS om vaktmestertjeneste. Renhold i fellesarealene utføres av samme selskap. Fetsund Brygge fellesorgan har ansvar for denne avtalen.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsplass følger den enkelte leilighet ved salg. Garasjeplasser kan bare leies ut til andelseiere.

Besøksplasser ligger mot Faldalsveien på bakkenivå.

Det er etablert ladetilbud via Elaway (tidligere Ladeklar). Alle henvendelser angående ladere og ladeanlegg rettes direkte til Elaway.

NØKLER

Ekstra nøkler kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte. Det samme gjelder garasjeport-åpnere.



BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Beising av panel i 5. etasje	2015
Rens av ventilasjonsanlegg (i regi av fellesorgan)	2021
Rehabilitering av murpuss på fasader	2022
Rehabilitering av kjeller	Oppstart 2022
Maling/beising inne og ute	2023
Fellesorgan - etter flommen med «Hans» er det tettet under dørterskler i boder	2023
Fellesorgan - har inngått service avtale med A-team AS på årlig service for ventilasjonsanleggene for boder, garasje og leilighetene.	2023

Vedlikehold av kjeller og felles uteområder utføres av Fetsund Brygge fellesorgan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nummer 90026278. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.



Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skader på bygningen skal meldes til styret som tar det videre med Gjensidige(vakttelefon 915 03 100).

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Styret tar kontakt på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.



Fetsund Brygge Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Fetsund Brygge Borettslag org.nr. 993890529



Resultatregnskap 2023

Fetsund Brygge Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 953 025	5 388 715	5 775 000	6 353 000
Nedskrivning IN-gjeld	9	3 249 654	3 577 310	0	0
Sum driftsinntekter		9 202 679	8 966 025	5 775 000	6 353 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	148 330	136 920	148 330	157 992
Konsulenttjenester	3	179 411	267 908	229 000	238 988
Kontingenter		33 460	33 460	34 000	36 996
Rep og vedlikehold	4	1 645 094	383 873	1 626 000	140 976
Forsikringer		186 792	173 074	196 000	211 996
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 172 476	945 278	1 000 000	1 250 000
Kabel-TV og telefoni		311 859	256 742	280 000	310 000
Leiekostnader		0	500	1 000	1 992
Kostnader til fellessameier		929 261	1 128 811	1 060 000	1 124 000
Andre driftskostnader	5	16 395	14 627	9 500	16 000
Sum driftskostnader		4 623 078	3 341 193	4 583 830	3 488 940
Driftsresultat før finansposter		4 579 601	5 624 831	1 191 170	2 864 060
Finansielle poster					
Finansinntekt		18 766	18 096	500	0
Finanskostnad		828 021	317 920	440 000	859 992
Sum finansposter		-809 255	-299 824	-439 500	-859 992
Årsresultat		3 770 347	5 325 007	751 670	2 004 068
Overført til annen egenkapital	8	3 770 347	5 325 007	0	0
Sum disponering		3 770 347	5 325 007	0	0

Resultatrapport 2023 for Fetsund Brygge Borettslag



Balanse 31.12.2023

Fetsund Brygge Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	169 391 000	169 391 000
Tomt	6, 11	4 100 000	4 100 000
Sum varige driftsmidler		173 491 000	173 491 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		173 491 000	173 491 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		269 659	239 238
Kundefordringer		28 973	65 885
Andre fordringer		195 624	61 198
Sum fordringer		494 256	366 321
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 392 536	1 407 539
Sum omløpsmidler		1 886 792	1 773 860
SUM EIENDELER		175 377 792	175 264 860

Balanserapport 2023 for Fetsund Brygge Borettslag



Balanse 31.12.2023

Fetsund Brygge Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	7	410 000	410 000
Annen egenkapital	8	46 434 714	42 664 368
Sum egenkapital		46 844 714	43 074 368
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11	24 911 439	25 974 447
IN-Gjeld	9, 11	45 205 294	47 725 378
Borettsinnskudd	10, 11	58 402 000	58 402 000
Sum langsiktig gjeld		128 518 733	132 101 825
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 111	88 667
Annen kortsiktig gjeld		233	0
Sum kortsiktig gjeld		14 344	88 667
Sum gjeld		128 533 077	132 190 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 377 792	175 264 860

Fetsund Brygge Borettslag

Jan Erik Haugly
Styrets leder

Laila Granli Johansen
Styremedlem

Helge Watterud
Styremedlem

Kim Roger Skullerud Fjellbo
Styremedlem

Jan Erik Forseth
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Fetsund Brygge Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	3 138 042	2 853 436	3 135 000	3 325 000
3603 Stipulerte renter	0	0	0	78 000
3604 Stipulerte avdrag	0	0	0	120 000
3606 Kabel TV/bredbånd	311 813	268 189	280 000	310 000
3608 Parkeringsplasser	2 400	2 400	0	0
3611 Andel renter IN	765 750	317 963	440 000	780 000
3612 Andel avdrag IN	1 735 020	1 946 727	1 920 000	1 740 000
Sum felleskostnader	5 953 025	5 388 715	5 775 000	6 353 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	130 000	120 000	130 000	138 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	16 920	18 330	19 992
Sum lønnskostnader	148 330	136 920	148 330	157 992

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 600	5 600	6 000	6 996
Forretningsførerhonorar	162 644	162 344	168 000	178 992
Andre forvaltningstjenester	8 373	22 644	0	0
Teknisk bistand	2 794	77 320	50 000	53 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	0
Sum konsulenttjenester	179 411	267 908	229 000	238 988

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	31 418	316 901	50 000	52 992
Vedlikehold VVS	7 140	0	0	0
Vedlikehold elektro	29 659	6 784	5 000	6 000
Vedlikehold utvendig anlegg	939	1 223	1 000	1 992
Vedlikehold heis	106 906	56 167	60 000	75 000
Vedlikehold brannsikring	0	2 798	4 000	4 992
Egenandel forsikringsskader	0	0	6 000	0
Større vedlikehold	1 469 032	0	1 500 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	1 645 094	383 873	1 626 000	140 976

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Verktøy og redskaper	0	2 158	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	500	0
Annet driftsmateriale	261	0	0	0
Kontorrekvisita	819	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	95	2 000	3 000
Kostnader tillitsvalgte	1 200	629	0	0
Generalforsamling/årsmøte	7 316	3 613	2 000	7 000
Porto	0	354	0	0
Gave, ikke	800	1 805	0	0
Øredifferanser	-1	-27	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	5 000	6 000
Sum andre driftskostnader	16 395	14 627	9 500	16 000



Note 6 Anleggsmidler

	Bygning	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	169 391 000	4 100 000
Anskaffelseskost pr.31.12	169 391 000	4 100 000
Bokført verdi pr.31.12	169 391 000	4 100 000
Anskaffelsesår	2009	2009

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 7 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 410 000 fordelt på 82 à kr. 5 000.

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	42 664 368	37 339 361
Tilført til/fra EK fra årets resultat	3 770 347	5 325 007
Sum opptjent egenkapital 31.12	46 434 714	42 664 368



Note 9 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 6,10%, løpetid 10 år

Opprinnelig lånebeløp 2023

1 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

98 429

Lånesaldo 31.12

1 401 571

Beregnet innfrielsesdato: 13.04.2033

Husbanken

Renter 31.12.23: 6,10%, løpetid 25 år

Opprinnelig lånebeløp 2010

1 15 089 000

Nedbetalt tidligere

89 114 553

Nedbetalt i år

1 735 009

Innbetalt IN i år

729 570

Lånesaldo 31.12

23 509 868

Beregnet innfrielsesdato: 19.04.2035

Andelssaldo 01.01

47 664 368

Innbetalt IN i perioden

729 570

Nedskrevet andelssaldo i perioden

3 249 654

Andelssaldo 31.12

45 205 294

Sum pantegjeld for lån

70 715 162

Sum langsiktig gjeld

23 452 299

Note 10 Borettsinnskudd

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

Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	128 518 733	132 101 825
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	173 491 000	173 491 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	174 991 000	173 491 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 12 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 685 193	1 884 440
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	3 770 347	5 325 007
Opptak langsiktige lån	1 500 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 833 438	-1 946 944
Nedskrivning IN-gjeld	-3 249 654	-3 577 310
B. Årets endring i disponible midler	187 254	-199 247
C. Disponible midler 31.12	1 872 448	1 685 193
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 886 792	1 773 860
- Kortsiktig gjeld	14 344	88 667
= Disponible midler 31.12	1 872 448	1 685 193



310 12 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn Dato
Johansen, Laila Granli 2024-03-01

Identifikasjon
 Johansen, Laila Granli

Navn Dato
Watterud, Helge 2024-03-04

Identifikasjon
 Watterud, Helge

Navn Dato
Fjellbo, Kim Roger Skullerud 2024-03-03

Identifikasjon
 Fjellbo, Kim Roger
Skullerud

Navn Dato
Haugly, Jan Erik 2024-03-01

Identifikasjon
 Haugly, Jan Erik

Navn Dato
FORSETH, JAN 2024-03-06

Identifikasjon
 FORSETH, JAN



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



Til generalforsamlingen i Fetsund Brygge Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fetsund Brygge Borettslag som viser et overskudd på NOK 3 770 347. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 18. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/18/2024 21:33:17

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.



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Jan Erik Haugly for 1 år Adresse Fetsund Brygge 2 - 407

2. Som styremedlemmer foreslås:

- 1. Navn: Laila Johansen for 2 år Adresse Fetsund Brygge 2 - 209
- 2. Navn: Kim Fjellbo for 2 år Adresse Fetsund Brygge 2 - 202
- 3. Navn: Vigdis Lunde for 2 år Adresse Fetsund Brygge 2 - 406
- 4. Navn: Lunde for ... år Adresse

3. Som varamedlemmer foreslås:

- 1. Navn: Adresse
- 2. Navn: Adresse
- 3. Navn: Adresse
- 4. Navn: Adresse

4. Som valgkomité foreslås:

- 1. Navn: Ole-Kristian Frøstør for 1 år Adresse Fetsund Brygge 1 - 411
- 2. Navn: Jarvin Birkelund for 1 år Adresse Fetsund Brygge 1 - 107
- 3. Navn: Adresse

Dato 19.1.03 - 2024

I valgkomiteen for Fetsund Brygge Borettslag

Ole-Kristian Frøstør Jarvin Birkelund

D. valg

Styreleder	Jan Erik Haugly 2-407	For 1 år
Kasserer	Laila Johansen 2-209	" 2 år
Styremedlem	Kim Fjellbo 2-202	" 2 år
Styremedlem	Helge Watterud 1-502	" 2 år
	x Helge Watterud 1-502	" 2 år

x My Vigdis Lunde 2-406



VEDTEKTER FOR FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

Org nr 993 890 529

Vedtatt på stiftelsesmøtet 12. februar 1999. Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 17.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Fetsund Brygge Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Fet kommune, og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 5 000,-.
- (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 borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.



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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtas andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget, eller på annen egnet måte.

4 Borettslag og bruksoverlating

4.1 Borettslaget



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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, begrenset oppad til 1 – ett – individ.

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 to siste 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 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 andelseieren plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseierens 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive



vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg



Hvis en andelseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-6 andre medlemmer.

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 avgitt 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:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd
- c) salg eller kjøp av fast eiendom
- d) å ta opp lån som skal sikre med pant med prioritet foran innskuddene
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) 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 det forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandler 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

- a) godkjenning av årsberetning fra styret
- b) godkjenning av årsregnskap



- c) valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- d) eventuelt valg av revisor
- e) fastsetting av godtgjørelse til styret
- f) ander saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitt 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 kna 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 borettslagsloven §§ 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 Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

11.1 Bruksrett til parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

(1) Til hver leilighet medfølger bruksrett til en parkeringsplass i garasjekjeller og bodplass ellers i eiendommen. Bruk av andelshavers tildelte parkeringsplass begrenses til familie.



(2) Noen andelseiere har i tillegg ervervet bruksrett til ekstra parkeringsplass. Garasjeplassene ligger i byggets felles garasjeanlegg og blir merket med leilighetsnummer. Utbygger vil tildele garasjeplasser før innflytting, men styret har myndighet til å endre tildelingen, dvs. bytte om på plasser.

(3) Bruksretten til parkeringsplasser og bod som medfølger leiligheten er ikke omsettelige uten salg av leiligheten/andelen i borettslaget. Bruksretten for tildelt parkeringsplass og bod, ref. andelsnummer, skal følge leiligheten ved salg. Bruksretten til ekstra garasjeplass kan selges separat til andre andelseiere i borettslaget eller i Fetsund Brygge boligsameie. Separat salg og utleie av parkeringsplasser skal forelegges styret for godkjenning. Brudd på vedtekten kan medføre økonomisk ansvar for andelseieren; herunder erstatningsansvar for utgifter Borettslaget, Sameiet eller Fellesorganet påføres for å stanse videresalg eller utleie av parkeringsplassen.

(4) Borettslaget kan aldri avkreves økonomiske midler eller bidrag av noen art til ladeplasser og alt hva dette måtte innebære. Beborer må eventuelt helt og fullt dekke dette selv. Det er heller ikke lov å benytte uttak til lading fra noe sted i garasjene eller fellesområder.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 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. borettslagsloven § 7-12:

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

12.2 Forholdet til borettslovene

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

13 Diverse

(1) Alle utvendige endringer/installasjoner skal søkes om til styret, og bli godkjent, før montering gjøres.

(2) Det er ikke tillatt å sette opp spabad/boblebad på verandaer. Forbudet er totalt og endelig.

(3) Varmepumpemontering er forbudt, med unntak av at det kan tillates for leiligheter i 5. etasje etter søknad og på nærmere bestemte vilkår som til enhver tid er bestemt av styret.



HUSORDENSREGLEMENT FOR FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

*Borettslagets styre er tillagt ansvaret for husordensreglementet, jf. borettslagsloven § 5-11, 4. punkt.
Sist oppdatert: 18.08.2020*

1. Innledning

Husordensreglementets formål er å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglementet skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget. Husordensreglementet er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboere ved rundskriv, oppslag etc., skal gjelde på samme måte som husordensreglementet.

2. Henvendelser til styret

Henvendelser til styret bør av notoritetshensyn skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal alltid skje skriftlig. Styret har postkasse i postkassestativet i Fetsund Brygge 1, eller det kan sendes henvendelser til e-postadresse fetsundbryggebrl@outlook.com

3. Støy

Beboerne må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for de andre beboerne. Det skal være ro mellom kl. 23:00 (lørdager kl. 24:00) og kl. 07:00. I dette tidsrom må radio og TV dempes og det må unngås instrumentspilling. Klager på støy skal rettes direkte til støyende beboer. Hvis ikke det hjelper, skal klager rettes til styret som da vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Helligdagsfreden skal overholdes. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.

4. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser.

Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjonen skal være lik de øvrige markiser i eiendommen.

Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenner.

Teppebanking kan gjøres på uteområdene, men skal foregå til minst mulig sjenanse for naboene. Lufting / tørking av tøy skal ikke skje over verandakanten.

5. Dyrehold / husdyr

Det er tillatt å holde et dyr. Skal det holdes flere dyr i leiligheten må dette søkes om til styret slik at tillatelse er gitt før dyret anskaffes.

De som holder husdyr plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eier er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer eller er til skade for dyret. Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg i trapper, ganger, plener, veier, sandkasser etc., skal straks fjernes.

Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av dyret blir eieren erstatningspliktig. Regler for dyrehold er ment å fremme mer ansvarsbevissthet rundt dyreholdet. Eventuelle klager på dyreholdet skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriftlig advarsel kan styret forlange dyret fjernet med 14 - fjorten - dagers varsel.

6. Bruk av boligen

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det vanlige hensyn til naboer.



7 Parkering/kjøring

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier eller grøntområder. Gangveiene er ikke brede nok til biler. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjoner på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet. Parkering oppe/ute er kun for gjester. Gjesteparkeringstillatelse skal ligge godt synlig i frontruten. Borttauing kan gjøres for eiers regning og risiko dersom det ikke ligger gjesteparkeringsbevis i frontruten.

Sykler skal ikke henses på bilenes parkeringsplasser, hverken ute eller i kjelleren. Det finnes stativer, alternativt sykkelparkeringen i kjelleren.

8 Framleie og korttidsutleie

Søknad om overlating av bruken sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før leietakeren flytter inn. Ved ulovlig overlating av bruken vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannens hjelp. Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar ovenfor borettslaget for eventuelle skader / ulemper som påføres av leietakeren. Leietakeren skal overholde husordensreglene. Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

All korttidsutleie skal varsles styret senest 7 – syv – dager før utleie med navn på leietaker og varighet på leieforholdet angitt med dato.

9 Generelt

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i felleskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Husordensreglementet kan bare endres av styret med alminnelig flertall.

Dette husordensreglementet er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforholdet/utkastelse. Styret har myndighet til å kaste ut beboere som ikke retter seg etter vedtektene, husordensreglementet eller skriftlige advarsler. Styret har også myndighet til å begjære boligen tvangssolgt dersom beboeren ikke etterkommer salgspålegg etter advarsel.

Styret