



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	958 078 439
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	RINGEN 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:	Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 492 496	2 394 186
Annen driftsinntekt	2	34 893	
Sum inntekter		2 527 389	2 394 186
Kostnader			
Lønnskostnad	3	127 792	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		78 694
Annen driftskostnad	4,5,6,7	1 712 221	1 759 921
Sum kostnader		1 840 013	1 964 124
Driftsresultat		687 376	430 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 960	11 355
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		571 763	318 832
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-556 803	-307 477
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		130 574	122 585
Totalresultat		130 574	122 585
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	130 574	122 585
Sum overføringer og disponeringer		130 574	122 585



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		15 889 838	15 889 838
Sum varige driftsmidler		15 889 838	15 889 838
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 889 838	15 889 838
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 998	100 269
Andre fordringer		213 462	166 952
Sum fordringer		234 460	267 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		674 818	840 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		674 818	840 349
Sum omløpsmidler		909 278	1 107 570
SUM EIENDELER		16 799 117	16 997 409

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 305 518	4 174 944
Sum opptjent egenkapital		4 305 518	4 174 944
Sum egenkapital		4 309 718	4 179 144
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 177 994	11 505 016
Øvrig langsiktig gjeld		1 071 000	1 071 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		12 248 994	12 576 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		221 302	166 952
Annen kortsiktig gjeld		19 103	75 297
Sum kortsiktig gjeld		240 405	242 249
Sum gjeld		12 489 399	12 818 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 799 117	16 997 409



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566629

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 078 439
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RINGEN 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: Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 958 078 439
RINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 492 496	2 394 186
Annen driftsinntekt	2	34 893	
Sum inntekter		2 527 389	2 394 186
Kostnader			
Lønnskostnad	3	127 792	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		78 694
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	1 712 221	1 759 921
Sum kostnader		1 840 013	1 964 124
Driftsresultat		687 376	430 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 960	11 355
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		571 763	318 832
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-556 803	-307 477
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		130 574	122 585
Totalresultat		130 574	122 585
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	130 574	122 585
Sum overføringer og disponeringer		130 574	122 585



Organisasjonsnr: 958 078 439
RINGEN BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		15 889 838	15 889 838
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 889 838	15 889 838
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 998	100 269
Andre fordringer		213 462	166 952
Sum fordringer		234 460	267 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		674 818	840 349
Sum omløpsmidler		909 278	1 107 570
SUM EIENDELER		16 799 117	16 997 409
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4 305 518	4 174 944
Sum opptjent egenkapital	4 305 518	4 174 944
Sum egenkapital	4 309 718	4 179 144
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 177 994	11 505 016
Øvrig langsiktig gjeld	1 071 000	1 071 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	12 248 994	12 576 016
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	221 302	166 952
Annen kortsiktig gjeld	19 103	75 297
Sum kortsiktig gjeld	240 405	242 249
Sum gjeld	12 489 399	12 818 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 799 117	16 997 409



Organisasjonsnr: 958 078 439
RINGEN 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

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		15510.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		110000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



125510.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Ringen Borettslag avholdes 23.04.2024 kl. 1800 på Lykkebo, Leirvegen 6, Jessheim, i skolelokalet, inngang på baksiden

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. ÅRSMELDING FOR 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted, Jessheim I styret for Ringen 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 til stede 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 23.04.2024:

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått. Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

- A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet.
 - Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- A) Styrehonoraret foreslås til kr 110.000,-. Fordeles internt i styret.
- B) Valgkomiteehonorar foreslås til kr 2000,-. Fordeles likt.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag fra andelseierne eller styret.

6. VALG AV TILLITSVALGTE:

Valgkomiteén har kommet frem til følgende forslag:

- A) Valg av styreleder for 2 år:
 - **Lindis Dahlstrøm 3C**
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:
 - **Ketil Duna 11A**
 - Bjørn A. Ingolfsrud 11D ikke på valg, 1 år igjen
 - Jan Kristian Lynghaug 3D ikke på valg, 1 år igjen
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:
 - **Grethe Rønneberg 5G**
 - **Trude L. Mistereggen 7D**
- D) Valg av valgkomité for 1 år:
 - **Arne Kristiansen 1C**
 - **Line Sevaldstad 7D**
- E) Delegat og varadelegat til BORI's generalforsamling for 1 år:
 - **Delegat: Bjørn André Ingolfsrud 11D**
 - **Varadelegat: Ketil Duna 11A**



Ringen Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2023/2024

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 Lindis Dahlstrøm 3C	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem Bjørn Andre Ingolfsrud 11D	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Ketil Duna 11A	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem Jan Kristian Lynghaug 3D	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Stein Andre Carlsen	(valgt for 1 år 2023)
Trude L Mistereggen	(valgt for 1 år 2023)

Valgkomite:

- :Line Sevaldstad
- :Arne Kristiansen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

: Bjørn A. Ingolfsrud 11D	som delegat
: Ketil Duna 11A	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

SELSKAPSINFORMASJON Ringen Borettslag ble stiftet 08.05.1969 og har organisasjonsnummer 958.078.439 .

Borettslaget består av 42 boligseksjoner fordelt på 6 bygninger, og 42 garasjer i rekke fordelt på 5 bygninger. Eiendommen har gnr 175, bnr 82 i Ullensaker kommune.

Felleskostnadene dekker bl.a. kommunale avgifter, TV/Internett og boligmasseforsikring.

Kabel-TV og bredbånd blir levert av Telenor og Nordby Antennelag.

Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon. Kabel og-tv-dekoder skal følge leilighetene.

Borettslaget har avtale med Ullensaker Bygdeservice om div. vaktmestertjenester, brøyting, strøying og vårfeing.



Nøkler og låsesylindere til bolig, postkasser og garasjer må ordnes og betales av den enkelte andelseier. Dette gjelder også fjernkontroll/portåpner til din egen garasje.

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 23 saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Ta imot og ønske velkommen til nye beboere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet). Er i dialog med Bori om pris og pakke.
- Forsikringsskader
- Asfaltering rundt søppelbrønnene i øst. Innhenting av priser osv
- Vaktmestertjenester utført av styret som gressklipping, snømåking der pløgen ikke kommer frem, bytte av lyspærer, samt annet løpende vedlikehold. Dette for å spare penger for borettslaget
- Tilsyn/oppsyn av bygnings massen. Om hva som må gjøres og bør prioriteres av vedlikehold
- Planlegging og utføring av vår og høstdugnad
- Kurs og møter
- Bestilt deler og reparert/byttet fjør i garasjeport
- Skiftet hoved kran i alle hus. I den forbindelse innhenting av tilbud fra diverse rørlegger, samt annet tilrettelagt arbeid
- Følge opp diverse avtaler som strøm, lån osv. Innhenting av tilbud
- Opprettet avtale med Ren Dunk for vask og vedlikehold av søppelbrønnene og reparasjon
- Følge opp evt. anmerkninger fra Brannvesenet på bygningsmassen
- Div. henvendelser fra beboere.

Saker som må tas tak i er

- Inspeksjon av takrønnene. Må utføre utbedringer på utsiden ved leilighet 7C og 9D for hindring av vannlekkasjer i kjellere, noe forsikringen krever
- Ellers så er det ikke planlagt noe større vedlikeholdsprosjekter i 2024. Men vi må begynne å tenke på å male eller om vi skal etterisolere, skifte panel/male. Har begynt så vidt arbeidet med om vi evt. kan få noe støtte fra Enova. Og undersøkelse av priser for etterisolering. Uansett som vil vi måtte ta opp lån for å utføre det ene eller det andre.



Andre saker

- Noen pipehatter trengs utskifting, samt enkelte lufteluker oppe på takene
- Tilkalle sugebil for rens og åpning av våre drenskummer
- Få på plass all strøm tilkobling i garasjene. Mangler enkelt komponenter fra leverandør
- Vi fortsetter med Bori. De øker ikke prisene for sine tjenester i 2024
- Oppretter HMS perm
- Beboers oversikt er på Nabonett hos Bori

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

REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 687 376 og et positivt årsresultat på kr 130 574.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 668 873.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsmelding er gitt.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som kommer frem under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING 2024

Felleskostnader oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2024 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold. Men vi er nødt til å utbedre grunnforholdene rundt hus 7 grunnet vannlekkasje. Påpek fra forsikringsselskapet.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10 %. Generelt har all forsikring økt som mye annet i samfunnet det siste året. Vi har jobbet, og jobber fremdeles med å innhente tilbud for å sammenligne vilkår og pris opp imot dagens eksisterende hos Gjensidige. Men skadestatistikken vår de siste 5 årene er forhøye til at andre selskaper ønsker å tegne hos oss.



Energikostnader

Energikostnadene har ligget på et stabilt nivå i 2023. Litt for høye i første del av året. På bakgrunn av det så tegnet vi en ny strømvartale med Hafslund fra den 01.05.2023, Spot Bedrift som følger innkjøpsprisen på kraftbørsen Nord Pool Spot. Dette er en type avtale som anbefales av uavhengige eksperter og forbrukermyndigheter.

I tillegg til at andelseierne med el-bil betaler sitt eget strømforbruk i garasjene, så her er utgiftsposten reduseres betraktelig.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 10% i forhold til 2023.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2023 lagt til grunn ved budsjetteringen. Renten har økt fra 3,5% pr 30.11. 2022 poeng til 6% pr. 31.01.2024 Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Avtalen vi har er bra. Har innhentet tilbud fra et par andre finansieringsselskap hvor vilkårene var dårligere.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2024 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen

Godkjent av styret, den 07.03.2024.



Ringen Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Ringen Borettslag org.nr. 958078439



Resultatregnskap 2023

Ringen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 492 496	2 394 186	2 469 114	2 716 032
Annen driftsinntekt	2	34 893	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 527 389	2 394 186	2 469 114	2 716 032
Kostnader					
Lønnskostnad	3	127 792	125 510	129 000	128 000
Avskrivninger	8	0	78 694	78 000	0
Konsulenttjenester	4	97 477	109 641	114 395	86 800
Kontingenter	5	17 196	17 138	19 500	18 000
Rep og vedlikehold	6	255 882	502 611	615 000	104 300
Forsikringer		168 804	137 584	151 100	185 550
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		617 756	499 012	548 900	680 000
Energi og fyring		75 388	78 370	85 000	79 000
Kabel-TV og telefoni		282 240	267 120	285 800	316 000
Driftskostnader	6	141 951	105 573	97 000	146 000
Leiekostnader		9 000	9 000	9 000	9 000
Andre driftskostnader	7	46 526	33 871	10 400	34 100
Sum driftskostnader		1 840 013	1 964 124	2 143 095	1 786 750
Driftsresultat før finansposter		687 376	430 062	326 019	929 282
Finansielle poster					
Finansinntekt		14 960	11 355	1 000	0
Finanskostnad		571 763	318 832	420 000	617 000
Sum finansposter		-556 803	-307 477	-419 000	-617 000
Årsresultat		130 574	122 585	-92 981	312 282
Overført til annen egenkapital	10	130 574	122 585	0	0
Sum disponering		130 574	122 585	0	0

Resultatrapport 2023 for Ringen Borettslag



Balanse 31.12.2023

Ringen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	15 538 725	15 538 725
Tomt	8, 13	351 114	351 114
Sum varige driftsmidler		15 889 839	15 889 839
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 889 839	15 889 839
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		213 462	166 952
Kundefordringer		20 998	100 269
Sum fordringer		234 460	267 221
Bankinnskudd, kasse o.l.		674 818	840 349
Sum omløpsmidler		909 278	1 107 570
SUM EIENDELER		16 799 117	16 997 409

Balanserapport 2023 for Ringen Borettslag



Balanse 31.12.2023

Ringen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	4 200	4 200
Annen egenkapital	10	4 305 518	4 174 944
Sum egenkapital		4 309 718	4 179 144
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	11 177 994	11 505 016
Borettsinnskudd	12, 13	1 071 000	1 071 000
Sum langsiktig gjeld		12 248 994	12 576 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		221 302	166 952
Annen kortsiktig gjeld		19 103	75 297
Sum kortsiktig gjeld		240 405	242 249
Sum gjeld		12 489 399	12 818 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 799 117	16 997 409

Ringen Borettslag

Lindis Iren Dahlstrøm
Styrets leder

Bjørn André Ingolfsrud
Styremedlem

Ketil Duna
Styremedlem

Jan Kristian Lynghaug
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Ringen 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
Generelle Felleskostnader	1 536 374	1 477 164	1 515 814	1 454 032
Stipulerte renter	420 048	329 784	420 000	617 000
Stipulerte avdrag	382 224	401 088	382 100	329 000
Kabel TV/bredbånd	151 200	151 200	151 200	316 000
Strøm	2 650	34 950	0	0
Sum felleskostnader	2 492 496	2 394 186	2 469 114	2 716 032

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El bil/ladeanlegg	34 893	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	34 893	0	0	0



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	112 000	110 000	110 000	112 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	0	3 000	0
Arbeidsgiveravgift	15 792	15 510	16 000	16 000
Sum lønnskostnader	127 792	125 510	129 000	128 000

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 813	4 813	5 100	5 300
Forretningsførerhonorar	90 844	104 548	109 295	81 500
Andre forvaltningstjenester	1 820	280	0	0
Sum konsulenttjenester	97 477	109 641	114 395	86 800

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	2 496	17 138	19 500	3 000
Kontingent BORI	14 700	0	0	15 000
Sum kontingenter	17 196	17 138	19 500	18 000



Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	8 375	51 176	20 000	50 000
Vedlikehold VVS	53 421	112 901	2 000	2 000
Vedlikehold elektro	0	0	483 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	22 427	32 500	100 000	20 000
Vedlikehold garasjer	31 600	302 200	0	0
Dugnadskostnader	5 059	3 834	0	2 300
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	10 000	10 000
Større påkostninger El-bil anlegg	125 000	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	255 882	502 611	615 000	104 300

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	36 253	0	0	30 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	105 699	104 348	97 000	116 000
Gressklipping	0	1 225	0	0
Sum driftskostnader	141 951	105 573	97 000	146 000



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/containerer	38 382	18 885	0	20 000
Verktøy og redskaper	0	160	0	0
Innkjøp av IT/kontormaskiner	3 380	0	0	0
Kontorrekvisita	0	2 786	0	0
Lisenser/software	0	0	0	3 700
Generalforsamling/årsmøte	868	7 525	8 000	8 000
Velferdskostnader	1 496	2 115	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	46 526	33 871	10 400	34 100

Note 8 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Garasjer	Andre driftsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01	351 113	10 741 521	4 797 204	1 143 560
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	351 113	10 741 521	4 797 204	1 143 560
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	1 143 560
Bokført verdi pr.31.12	351 113	10 741 521	4 797 204	0
Anskaffelsesår	1969	1969	2012	2011/2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	

Andre driftsmidler er søppelbeholdere og ball/lekeplass.

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 9 Andelskapital

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

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	4 174 944	4 052 360
Tilført til/fra EK fra årets resultat	130 574	122 588
Sum opptjent egenkapital 31.12	4 305 518	4 174 944

Note 11 Pantelån

Odal Sparebank

Renter 31.12.23: 6%, løpetid 29 år

Opprinnelig 2014

15 000 000

Nedbetalt tidligere

3 494 984

Nedbetalt i år

327 022

Lånesaldo 31.12

11 177 994

Beregnet innfrielsesdato: 16.11.2043

Sum langsiktig gjeld

11 177 994

Note 12 Borettsinnskudd

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



Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 248 994	12 576 016
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 889 839	15 889 839
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	16 071 000	16 071 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Disponible midler


	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	865 321	1 070 781
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	130 574	122 585
Tilbakeføring av avskrivning	0	78 694
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-327 022	-406 738
B. Årets endring i disponible midler	-196 448	-205 460
C. Disponible midler 31.12	668 873	865 321
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	909 278	1 107 570
- Kortsiktig gjeld	240 405	242 249
= Disponible midler 31.12	668 873	865 321



782 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Lynghaug, Jan Kristian **2024-03-13**

Identifikasjon

 bankID Lynghaug, Jan Kristian


Navn Dato
Duna, Ketil **2024-03-13**

Identifikasjon

 bankID Duna, Ketil


Navn Dato
Dahlstrøm, Lindis Iren **2024-03-13**

Identifikasjon

 bankID Dahlstrøm, Lindis Iren

Navn Dato
Ingolfsrud, Bjørn André **2024-03-13**

Identifikasjon

 bankID Ingolfsrud, Bjørn André



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



Til generalforsamlingen i Ringen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringen Borettslag som viser et overskudd på NOK 130 574. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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 avviklet.

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, 19. 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)

03/19/2024 19:16:04

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.



HUSORDENSREGLER for Ringen Borettslag:

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen. Dette skaper ro, orden og trivsel innen borettslaget. Vesentlige brudd på husordensreglene kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge andelen. Bruken av leilighetene, hagen og fellesområdene skal være slik at man ikke er til sjenanse for sine naboer. Leiligheten skal brukes til beboelse og på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Radio, TV, stereoanlegg ol. må til enhver tid brukes hensynsfullt, dette gjelder også utendørs.

§ 2 Ro og orden

Det skal være nattero i leilighetene og hagene fra **kl. 2300 til kl. 0700** alle dager. Ved **spesielle** anledninger er det adgang til å fravike denne regelen og naboene må da varsles på forhånd, samt sende en mail til styret så de er informert. Støyende oppussing, vedlikeholdsarbeid som plenklipping osv. må opphøres senest **kl 2000 på hverdager og kl 1700 på lørdager**, samt aldri forekomme på **søndager, helligdager og andre høytidsdager**.

§ 3 Parkering

Parkering av kjøretøy o. l. utenom kortere stopp, skal skje på parkeringsplass utenfor hus 7 og 11 på beboer-/gjesteparkeringen. Korttidsparkering kan også foretas ved enden på hus 1, 5, 7 og 11 dersom det ikke er til hinder for annen trafikk (utrykningskjøretøy). Parkering må ikke være til hinder for tilgang til boenhetene i borettslaget. Borettslavere som har opparbeidet parkering foran hus 1, 3 og 5 kan benytte disse, og bortsett fra husstandens egne biler er det **ikke tillatt** å parkere foran leilighetene tilhørende hus 1, 3 og 5 som du ikke bor i eller skal besøke.

Parkering foran avfallsbrønnene så renovasjonsbilen ikke kommer til er forbudt.

Biler må ikke være til hinder for snørydding i borettslaget.

Alle som parkerer mer enn 2 timer på borettslagets eiendom må ha godkjent P-tillatelse i bilen. Hver husstand får utdelt dette av styret til egne biler og til gjesteparkering. Dersom kjennemerke ikke ligger synlig i bilens frontrute kan styret få bilen fjernet for eiers regning.

Hensatte biler/kjøretøy, samt biler/kjøretøy uten kjennemerker, vil bli fjernet for eiers regning.

Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, tilhengere, campingvogner, bobiler, båter osv. i mer enn maks 3 døgn på borettslagets eiendom, dette for å kunne ha nok beboer- og gjesteparkering tilgjengelig til enhver tid for vanlige biler/kjøretøy.



Utleie av egen garasje plass tillates, men kun internt innen borettslaget.

§ 4 Bil

Tomgangskjøring er ikke tillatt utenfor husrekkene.

§ 5 Varmepumper og annen installasjon

Montering av varmepumpe er ikke tillatt da det vil skape støy, vibrasjoner o.l for naboene vegg-i-vegg, dog tillates det at enderekkehus kan montere dette på endeveggene da dette ikke vil være til sjenanse for naboene.

Oppsetting av privat antenne eller annen privat utvendig installasjon i tilknytning til leiligheten, må ikke foretas uten søknad og godkjenning av borettslagets styre.

§ 6 Markiser og farge på duk

Utvendige markiser **skal ha lik farge** og styret har besluttet at fargen skal være ensfarget blå (fargekode hos Romerike Markiseservice AS/Kjells Markiser 314 414). Denne fargen skal benyttes ved kjøp av ny markise eller ved skift av markiseduk.

§ 7 Fellesområder

Borettslaverne skal i fellesskap holde fellesarealer i orden, og den enkelte borettslaver har ansvaret for at disse blir vernet om.

Felles lekeplass kan benyttes frem **til kl. 2100**. Fotballsparking, lek med ball o.l. er ikke tillatt på borettslagets område, men henvises til Nordbymoen Vel (park), Jessheim Skole osv. med egnede ballplasser.

§ 8 Hage, skillevegger, platting, trampoliner osv.

Området utenfor hver leilighet og som beboerne disponerer, må til en hver tid holdes i orden av den enkelte borettslaver. Blir ikke denne plikten overholdt etter styrets oppfatning, kan styret la den oppgaven utføres på beboerens bekostning.

P.g.a små hager og støy/sjenanse til naboene tillates ikke oppsetting av trampoliner. Større lekeapparater krever samtykke fra styret etter skriftlig søknad, og bruken må ikke være til sjenanse for naboer.

Partytelt/paviljonger/vinterhager osv. tillates ikke permanent oppsatt, men kun i noen få dager i forbindelse med bursdag, konfirmasjon, selskap o.l



Ved fornyelse av hageplattning og skillevegger f.o.m år 2021 gjelder følgende:

- For at plattningen ikke bygges for høyt skal tillatte høyde være minst 50 centimeter mellom vannbordet under verandadøren og til plattning/gulv. (unntak for de 2 leilighetene som har utgang/inngang fra tilfluktsrommene på sin hageside).
- Plattningen/gulvet skal ikke bygges ut lenger enn maks 6 meter målt fra betongveggen og utover i hagen.
- Skilleveggene mellom leilighetene skal ikke bygges for høyt opp. Dette skal måles inntil husveggen fra toppen av skilleveggen og opp til vannbordet over stuevindu. Avstanden fra toppen av skilleveggen og opp til vannbordet over stuevinduet skal være **70 centimeter**, og ikke videreføres lenger ut enn maks **3 meter** før den må skrânes gradvis ned til **130 centimeter**.
- Eksisterende skillevegger og plattning bygget før 2021 kan stå, men ved fornyelse skal ovennevnte retningslinjer følges.
- Ønskes det videre gjerde nedover hagen fra skillevegg er maks tillatte høyde på dette **130 centimeter**.
- Alle kostnader med utskifting/fornyelse/bygging/maling av skillevegger, gjerder, beplantning m.m. på egen tomt, dekkes av borettslaver.

For og ikke ødelegge for kveldssolen til naboen må ikke hekker, busker o.l i din egen hage være høyere enn ca **200 centimeter**. Dette gjelder ikke eksisterende trær o.l som har stått i borettslaget i mange år på bl.a. fellesområder som skaper ett grønt bomiljø og ikke er til sjenanse for beboerne.

§ 9 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret, underskrift fra nærliggende leiligheter vegg-i-vegg, og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsen som gjelder for å holde dyr. Dyr skal alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område. Dyr må holdes borte fra lekeapparater og sandkasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10 Tørking av klær

Det er forbud mot å strekke snorer eller montere faste tørkestativ på egen terrasse eller i egen hage, samt tørke klær hengende over skillevegger og gjerde. Når tørking skjer på terrassen skal det benyttes tørkestativ som slås sammen når de ikke er i bruk.



§ 11 Søppel

Avfallssortering skal gjøres i tråd med Ullensaker kommunes / Øras renovasjonsregler. Avfall kastes ferdig sortert i riktige poser i merkede avfallsbrønner. Dersom aktuell brønn er full må avfallet **ikke** plasseres utenfor brønn, men lagres forsvarlig hos den enkelte borettsshaver eller leveres hos godkjent mottaker av avfall. Hver enkelt borettsshaver har ansvaret for at det er ryddig og pent på plassen rundt avfallsbrønnene. Miljøskadelig avfall må leveres på godkjent mottaksstasjon av den enkelte borettsshaver.

§ 12 Snø og strøing

Snørydding og sandstrøing må foretas av borettsshaverne i den utstrekning det er nødvendig innenfor det arealet som naturlig hører til vedkommende leilighet.

§ 13 Vinter, vann og utekran

Alle rom må være oppvarmet i vinterhalvåret slik at vannet i ledningsnettets ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller andre forhold som borettsshaveren selv er ansvarlig for, må repareres for borettsshaverens egen regning. Staking av vasker og sluk besørges av borettsshaveren selv. Beboerne har ansvaret for at vannet til utekraner er avstengt i den kalde årstiden.

§ 14 Brann, røykvarslere og brannslukningsapparat

All innredning og utstyr som hører til leiligheten, må behandles forsvarlig. Borettslaget har plassert et brannslukningsapparat i hver leilighet og den enkelte borettsshaver må sørge for at brannslukningsapparatet er i orden ved å snu det opp ned noen ganger ved jevne mellomrom. Alle boenheter skal være utstyrt **med minst en røykvarslere i hver etasje**, dette er borettsshavers ansvar. Styret kan foreta kontroll med at brannvernutstyret til enhver tid fungerer.

§ 15 Veggdyr og skadedyr

Borettsshaveren må straks melde fra til styret dersom det merkes veggdyr eller skadedyr i leiligheten. Styret skal i påkommende tilfelle ha anledning til å foreta inspeksjon også i andre leiligheter. Dersom det er påvist veggdyr/skadedyr i en leilighet, må borettsshaveren for egen regning (forsikring) gjøre det nødvendige for å få leiligheten forsvarlig behandlet/rengjort, og ellers rette seg etter de pålegg styret måtte komme med.

§ 16 Postkasser

Borettsshavere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. Disse skal bestilles i riktig størrelse og være påført etternavn og husnummer.



§ 17 Rundskriv, oppslag

Meldinger fra styret ved rundskriv, oppslag o.l. til borettsøverne, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

§ 18 Husvedtekter

I tillegg til husordensreglene må andelseierne og styret forholde seg til de til enhver tid gjeldende husvedtekter for Ringen Borettslag.

Husordensreglene erstatter tidligere husordensregler og gjelder fra 19. mai 2021.

Styret i Ringen Borettslag.
nordbyringen.borettslag@hotmail.com



Ringens Borettslag

Søknad om tillatelse til dyrehold:

Undertegnede _____ i Nordbyringen med husnr. _____ søker med dette om rett til å holde _____.

Egenerklæring:

1. Jeg er kjent med politivedtektene knyttet til dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
 2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
 3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeapparater og sandkasser.
 4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg, biler m.v.
 5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Dersom det fremsettes skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer (for eksempel gjennom lukt, bråk, allergiske reaksjoner, redsel/angst, eller annet), og det ikke kan oppnås en minnelig ordning med klageren, forplikter jeg meg til å fjerne dyret.
 6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.
 7. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene og andelseiers kontrakt med borettslaget.
- Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av kontrakten.

Sted: _____, Dato: ___/___/_____,

Andelseiers signatur: _____

Sted: _____, Dato: ___/___/_____,

Medeiers signatur: _____

Samtykke fra naboene:

Før styret kan behandle søknad om dyrehold må søker innhente skriftlig samtykke fra de nærmeste naboene vegg-i-vegg, det vil si din nærmeste nabo på venstre og høyre side av din egen bolig. Søker har innhentet samtykke til dyreholdet fra følgende naboer:

Navn: _____,
(med blokkbokstaver)

Signatur: _____ Husnr. _____

Navn: _____,
(med blokkbokstaver)

Signatur: _____ Husnr. _____



VEDTEKTER FOR RINGEN BORETTSLAG org nr. 958 078 439

Tilknyttet BORI BBL

Sist endret i generalforsamling 08.04.2021

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Ringen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig med garasje i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som også er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner etthundre.
- (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 § 4-3 (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 bolig til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert ett 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, jf vedtektenes punkt 42.

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) Styret 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 styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem 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, slik det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til 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 overdrag 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 32, 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 3 måneder, for meldingen om at andelen er 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 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 bolig med tilhørende garasje 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.
 - (1.2) Andelseier som disponerer egen garasje i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i garasjen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Garasjen skal kun nyttes som en tjenestefunksjon for boligen, og kan ikke nyttes til bruk i næring.
- (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 nødvendig 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 styre samtykke i at bruken av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (fremleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styre overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- a) 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. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- b) andelseieren er en juridisk person
- c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd
- f) godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret

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

(6) Bolig og garasje er å anse som en enhet og kan ikke selges separat. Garasjen kan imidlertid fremleies til andre andelseiere eller borettslaget. All fremleie skal godkjennes av styret.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for staking 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 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig 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 slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styre kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven 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 gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. des. 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran 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 tre andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder 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 og sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (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. Star stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - salg eller kjøp av fast eiendom,
 - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 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 vedtakene 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 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 en 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 ansatt i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor vedkommende 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 nevnt 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 borettsloven

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