

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.10.24 Side 1 av 2

Bråtetunet Borettslag	Vår ref.: 2023/30	Fødselsdato eier: 03.06.1989
Nybakveien 113	Type: Tilknyttet annet boligbyggelag	Fødselsdato medeier: 05.07.1989
2013 SKJETTEN	Eiere: Tonje Rød Tangedal, Piotr Karol Majewski	
Organisasjonsnr: 993 876 593	Andelsnr: 30	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 9 531

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	2 990
	Felleskostnader drift	2 400
	Renter felleslån	4 141

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	610 922	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	65 357 800,95	Klient gj. s. årsoppg.: 0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987172307, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 29.10.2024: 279 225

Andel av saldo: 2 610

Første termin/første avdrag: 31.03.2024 (siste termin 31.03.2027)

Flytende rente

Det er ikke inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 83987172315, Handelsbanken

1 Annuitet 365 dg

Rentesats per 29.10.2024: 5.9% pa.

Saldo per 29.10.2024: 54 388 238

Andel av saldo: 608 313

Mangler informasjon for terminberegning

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vidar Brundtland Steder

Adresse: Nybakveien 113

Postnr/-sted: 2013 SKJETTEN

Telefon: Mob.: 93480640

E-post: vidar@steder.net

5: Restanse felleskostnader pr. 29.10.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.10.24 Side 2 av 2

Bråtetunet Borettslag	Vår ref.: 2023/30	Fødselsdato eier: 03.06.1989
Nybakveien 113	Type: Tilknyttet annet boligbyggelag	Fødselsdato medeier: 05.07.1989
2013 SKJETTEN	Eiere: Tonje Rød Tangedal, Piotr Karol Majewski	
Organisasjonsnr: 993 876 593		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 75/680
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	BOSP1902216
--------------	------------------------	-----------	-------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	30.10.2020	SSBnr:	H0106
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Laget er tilknyttet Bori Boligbyggelag
BORI håndterer forkjøpsretten.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Ordensregler for Bråtetunet Borettslag

(vedtatt av generalforsamlingen 6. Mai 2021)

Beboerne er pliktig til å følge bestemmelsene i ordensreglene, og eierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietagere eller andre som er gitt adgang til andelen.

Hensikten med husordensreglene er å sikre hygge, ro og orden i bygget.

1. Generelle regler

1.1 Det er enhver andelseiers plikt å sørge for ro og orden i leiligheten, og for at andelseiers husstand, leietagere og andre som gis adgang til boligen, eller eiendommen for øvrig ikke skaper ubehag eller ulempe av noen art for naboer og andre beboere.

1.2 Oppussing som skaper støy må ikke foregå til tider som medfører ubehag for andre.

1.3 Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00. I denne tiden må det ikke spilles høy musikk, holdes støyende selskaper etc. uten ved spesielle anledninger, og i så fall skal beboere i tilstøtende leiligheter være varslet i god tid på forhånd, og gitt sin tillatelse. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer. Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Dersom dette ikke hjelper, skal klagen rettes skriftlig til styret.

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

1.5 Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

1.6 Det er ikke tillatt å sette opp antenne (parabol), skilt og lignende på eiendommen uten styrets tillatelse.

1.7 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Det er heller ikke tillatt å legge ut dyrefor eller matrester på balkongen eller kaste dette ned på bakken, da dette kan tiltrekke skadedyr.

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

1.9 Andelseier/leietaker plikter å behandle eiendommen med behørig aktsomhet. Feil og mangler skal innrapporteres til styret. Seksjonseier må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til sameiets områder.

1.10 Grilling på balkong eller terrasse skal foregå uten sjenansje for andre. Det er kun tillatt med elektrisk grill, eller gassgrill. Grunnet brannvern er det ikke tillatt å bruke kullgrill på balkon eller terrasse.

1.11 Det er ikke tillatt å bruke heisen ved brann i bygningene. Dette gjelder selv om brannen ikke er i umiddelbar nærhet av heisen. Ved brann kan strømmen til bygningen kuttes og dette kan få katastrofale følger for de som oppholder seg i heisen.

1.12 Det skal benyttes grønne poser for organisk avfall, og andre bæreposer for restavfall. Papir/papp brettes sammen så godt som mulig slik at beholderne ikke blir overfylt. Overfylte beholdere blir ikke hentet. Avfall utover ordinært husholdningsavfall kan leveres til ROAF sine gjenvinningsstasjoner.

1.13 På grunn av brannforskrifter og fare for skadedyr er det ikke tillatt å bruke garasjeplassen til oppbevaring. Det er tillatt å sette opp fester i veggen for å henge opp hjul/dekk bak bilen.

1.14 Det er selvsagt ikke lov å røyke innendørs i borettslaget sine fellesarealer; herunder garasjen og inngangspartier.

2. Framleie

Søknad om overlating av bruken sendes forretningsfører 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 overfor borettslaget for eventuelle skader/ulempes som påføres av leietakeren.

Leietakeren skal overholde ordensreglene.

Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

3. Parkering / kjøring

3.1 Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kolli. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

3.2 Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy.

3.3 Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet.

3.4 Parkering er kun tillatt på anvist parkeringsplass. Bilplassen må ikke brukes til lagring av møbler, esker eller lignende. Bilplassen må holdes fri for søppel og avfall.

3.5 Bilen må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for skader bilen blir påført i garasjeanlegget.

3.6 Brannfarlig gass (propan) må ikke oppbevares i garasjeanlegget. Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) tillater ikke brennbar gass oppbevart under bakkenivå. Det er forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank.

3.7 Lading av batterier i garasjen er ikke tillatt utenom nødsituasjoner (f.eks kjøretøy som ikke starter).

3.8 Det er ikke tillatt å utføre vesentlige reparasjoner på bilen i garasjen. Unntatt er mindre reparasjoner på egen bil når disse utføres på bilens faste plass.

3.9 De som har biler med motorer som lekker olje må sørge for å få dette reparert, eventuelt legge noe under bilen som fanger opp oljen.

Endringer i ordensreglene

Forslag til endring av eller supplement til ordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Overtredelser

Gjentatte grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å benytte seg av bestemmelsen i eierseksjonsloven om fravikelse og salgspålegg.



Informasjon i forbindelse med salg av bolig tilknyttet BORI

Usbl er forretningsfører for flere borettslag som er tilknyttet BORI. Det er Bori som avklarer forkjøpsretten

Annonsering av forkjøpsrett

Bestilling av forhåndsutlysning og fastprisutlysning skal sendes til både Bori: eierskifte@bori.no og Usbl: eierskifte@usbl.no

Ved forhåndsavklaring må også salgsmeldingen sendes til både Bori eierskifte@bori.no og Usbl: eierskifte@usbl.no

Når overtakelsen har funnet sted sendes restanseforespørsel til Usbl restanse@usbl.no, og deretter sendes oppgjørsvbrev/sluttbrev til Usbl: eierskifte@usbl.no

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr, areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger


- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr - **kr 6.385,-** inkl. mva
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

Gebyret faktureres direkte fra BORI.



Medlemskap i BORI er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Betaling av medlemskap tilsendes kjøperen fra BORI.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.24



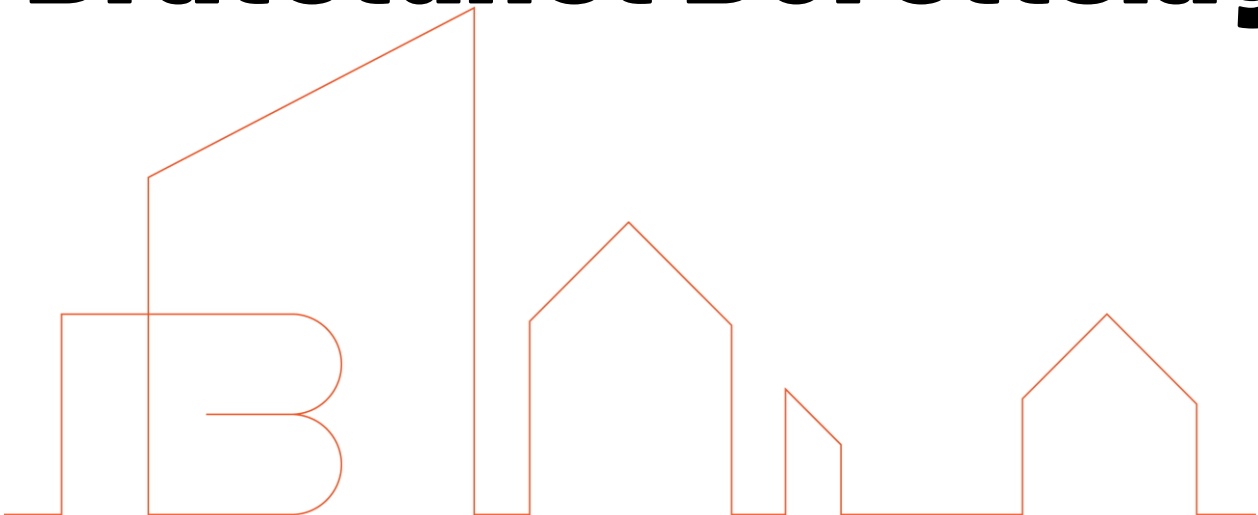
BOALLIANSEN
FORVALTNING

Generalforsamling 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap



Bråtetunet Borettslag



Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til andelseierne i Bråtetunet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag, 15.04.2024, kl. 18:00 på Karisveien grendehus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bråtetunet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme per andel.
- Andelseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stedet og å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stedet i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseiere kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for men enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BRÅTETUNET BORETTSLAG

Dato: 15.04.2024 kl. 18:00
Sted: Karisveien grendehus

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1 147 823,- godkjennes. Resultatet føres mot egenkapital i sin helhet.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 170 240,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Avregningen er i tråd med vedtak fra generalforsamling 2023 om at styrehonoraret endres i tråd med justering av Grunnbeløpet (G). Grunnbeløpet justeres med stortingsvedtak hvert år, og styrets honorar settes til 1,44 G. Grunnbeløpet økte med 6,4 prosent i 2023, og styrehonorar for 2024 justeres i tråd med (G): 160 000 x 6,4 prosent. Kr. 170 240.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag fra beboere. Det er 1 forslag fra styret

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder og 2 varamedlemmer til styret. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

sted 5. april 2024

Vidar Brundtland Steder
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og forslag til budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2023 FOR BRÅTETUNET BORETTSLAG

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 90 andeler.

Bråtetunet Borettslag og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 993 876 593, og ligger i Lillestrøm kommune med følgende adresse:

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 75/680.

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Vidar Brundtland Steder	2023	1
Styremedlem	Benthe Saga	2023	2
Styremedlem	Kevin Olsen	2023	2
Varamedlem	Bue Wigernes	2023	1
Varamedlem	Jørgen Primdahl	2023	1

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Per Reidar Westreng og Hilde Blankvandsbråten har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter, hvor 59 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Økning av felleskostnader fra april 2024
- Ny vifte for ventilasjon i nr. 115 byttet ut. Kan bli behov for flere
- Alle lamper i oppgang 111 byttet ut. Kan bli behov for flere
- Utemøbler beiset
- Alle sandfangere tømt for å sikre vannavløp
- Ny garasjeport for 109/111
- Branntekniske undersøkelser
- Nye gruskasser.
- Ferdigstilling av anlegg for el-bil lading på alle parkeringsplasser
- Heisdrift; reparasjoner og service
- Flere naboklager grunnet støy
- Garasjevask
- Komprimatorbil
- Gjennomført beboermøte om normalt vedlikehold og drift

4. ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Kontroll av brannsikkerhet og brannvern
- Egenkontroll av fellesområde og lekeplass

6. BORETTSLAGETS FORSIKRING

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, retts hjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte andelseier.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært BDO AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr 1 147 823,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

I perioden har borettslaget hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av borettslagets løpende avtaler og ordinære drift;

- Ny vifte for ventilasjon i nr. 115 byttet ut.
- Samtlige taklamper nr. 111 er byttet ut.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at inntættende midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 2 285 439,- per 31.12.23.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Med bakgrunn i den store prisveksten og inflasjonen som har vedvart gjennom hele 2023 har ikke borettslaget noe annet alternativ enn å øke felleskostnadene fra 1.4.2024. Noen av de største driverne for økte kostnader det siste året har vært renovasjonsavgift til kommunen, forsikring, eiendomsskatt og renter for felles pantelån.

Dette gir et utslag som medfører at felleskostnadene øker med 9,9 % fra 1. april 2024.

Det har vært betalt kr 1 626 584,- i ordinære avdrag i 2023 (eks. IN-lån innbetalinger), dette framkommer ikke av resultatet.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Skjetten, 5. april 2024

I styret for Bråtetunet Borettslag

Vidar Brundtland Steder
Styreleder

Benthe Saga
Styremedlem

Kevin Olsen
Styremedlem

Bue Wigernes
Varamedlem

Jørgen Primdahl
Varamedlem



Årsregnskap 2023

Bråtetunet Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

RESULTATREGNSKAP

Bråtetunet Borettslag

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	5 837 823	8 402 074	5 989 029	6 446 540
Innkrevde felleskostnader eks vedl.i		2 807 010	2 560 332	2 726 754	2 988 599
Felleskostnader andel renter lån		1 345 572	751 450	1 304 275	1 951 041
Felleskostnader andel avdrag lån		1 685 241	2 144 745	1 958 000	1 506 900
Nedskrivning IN gjeld		0	2 945 547	0	0
Andre inntekter		11 310	30 601	10 000	12 000
Annen leieinntekt		9 345	20 405	10 000	12 000
Annen driftsrelatert inntekt		1 965	10 196	0	0
Sum driftsinntekter		5 849 133	8 432 675	5 999 029	6 458 540
Lønn og personalkostnader	2	182 560	171 150	181 150	193 970
Styrehonorar		160 000	150 000	160 000	170 000
Arbeidsgiveravgift		22 560	21 150	21 150	23 970
Driftskostnader		2 287 509	2 103 637	2 179 000	2 394 500
Elektrisitet		221 549	259 058	290 000	225 000
Renovasjonsavgift		406 610	304 788	290 000	430 000
Vann- og avløpsavgift		474 268	572 201	680 000	620 000
Vaktmestertjenester		319 211	308 039	300 000	320 000
Heistelefonkostnader		0	588	3 500	0
Skadedyr		12 858	11 725	12 000	13 500
Driftsmateriale		9 389	2 799	3 000	4 000
Honorar revisjon		23 819	5 150	13 000	17 000
Forretningsførerhonorar		141 221	134 548	135 000	140 500
Honorar økonomisk rådgivning		18 608	22 527	10 000	13 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		49 500	0	0	0
Teknisk rådgivning		5 375	0	0	0
Data/EDB kostnad		22 154	17 482	30 000	30 000
Internett / TV		0	21 620	0	0
Internett		21 689	0	20 000	22 800
Porto		200	704	1 500	1 500
Kontingenter		34 650	34 650	36 000	35 000
Forsikring		360 832	292 839	240 000	360 000
Øres avrundning		-22	-7	0	0
Eiendomsskatt		148 124	108 284	110 000	150 000
Bank- og kortgebyr		6 768	5 867	5 000	7 200
Fakturagebyr		0	236	0	0
Annen kostnad		10 708	552	0	5 000
Rydding i reskontro		0	-12	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3	547 841	467 903	375 000	412 000
Reparasjon og vedlikehold bygninge		22 262	26 847	60 000	160 000
Drift/vedlikehold VVS		17 509	0	0	16 000
Drift/Vedlikehold elektro		62 120	0	0	16 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		28 500	74 199	50 000	24 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		44 643	284 358	90 000	80 000
Drift/vedlikehold brannsikring		65 257	45 746	50 000	53 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		129 475	28 101	30 000	40 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		0	5 938	5 000	5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		178 076	2 714	0	8 000
Periodisk vedlikehold		0	0	80 000	0
Egenandel forsikring		0	0	10 000	10 000
Sum driftskostnader		3 017 910	2 742 690	2 735 150	3 000 470
Driftsresultat		2 831 223	5 689 985	3 263 879	3 458 070
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		62 672	36 105	0	0
Renteinntekter bank		62 672	36 105	0	0
Annen finansinntekt		-859	805	0	0
Annen finansinntekt		-859	805	0	0
Annen rentekostnad		1 745 137	1 080 891	1 304 275	1 950 441
Annen rentekostnad		150	1 203	0	0
Renter lån		1 744 987	1 079 688	1 304 275	1 950 441
Annen finanskostnad		75	0	0	600
Annen finanskostnad		75	0	0	600
Resultat av finansposter	4	-1 683 399	-1 043 981	-1 304 275	-1 951 041
Resultat før skattekostnad		1 147 824	4 646 004	1 959 604	1 507 029
Resultat		1 147 824	4 646 004	1 959 604	1 507 029

RESULTATREGNSKAP

Bråtetunet Borettslag

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Årsresultat		1 147 824	4 646 004	1 959 604	1 507 029
Avsatt til fond for		0	718 350	0	0
Overføringer vedlikeholdsfond		0	718 350	0	0
Avsatt til annen egenkapital		1 147 823	3 927 654	0	0
Årsresultat		1 147 823	3 927 654	0	0
Sum overføringer	5	1 147 823	4 646 004	0	0

BALANSE**Bråtetunet Borettslag**

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		169 425 000	169 425 000
Bygninger		160 425 000	160 425 000
Tomter		9 000 000	9 000 000
Sum varige driftsmidler	6	169 425 000	169 425 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		156 198	156 198
Vedlikeholdsfond		156 198	156 198
Sum finansielle anleggsmidler		156 198	156 198
Sum anleggsmidler		169 581 198	169 581 198
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		18 373	-10 175
Kundefordringer		18 373	-10 175
Andre kortsiktige fordringer		100 408	124 944
Forskuddsbetalte kostnader		100 408	124 944
Sum fordringer	7	118 781	114 769
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 059 321	3 312 521
Bankinnskudd HB 8398.11.51642		1 228 639	342 439
Sparekonti HB 8398.11.51634		1 830 676	2 970 082
Bankinnskudd for skattetrekk HB 8398.11.		6	0
Sum omløpsmidler		3 178 102	3 427 289
Sum eiendeler		172 759 301	173 008 488

BALANSE**Bråtetunet Borettslag**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		450 000	450 000
Andelskapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		450 000	450 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		39 162 818	38 014 995
Annen egenkapital		39 162 818	38 014 995
Sum opptjent egenkapital		39 162 818	38 014 995
Sum egenkapital	5	39 612 818	38 464 995
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Andre avsetninger for forpliktelser		156 198	156 198
Avsetning for forpliktelser/vedlikeholds		156 198	156 198
Sum avsetning for forpliktelser		156 198	156 198
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 159 701	39 070 704
Pantelån, 8398.71.72307		380 196	454 623
IN-lån, 8398.71.72315		34 779 505	38 616 081
Øvrig langsiktig gjeld		97 094 118	94 809 698
Innfridd lån, IN-ordning		63 199 118	60 914 698
Borettsinnskudd		33 895 000	33 895 000
Sum annen langsiktig gjeld	9	132 253 819	133 880 402
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		215 891	108 675
Leverandørgjeld		215 891	108 675
Annen kortsiktig gjeld		520 573	398 218
Påløpte renter		496 279	353 105
Påløpt kostnad		24 294	0
Annen kortsiktig gjeld		0	45 113
Sum kortsiktig gjeld	10	736 465	506 892
Sum gjeld		133 146 482	134 543 493
Sum egenkapital og gjeld		172 759 301	173 008 488

Skjetten, 05.04.2024
Styret i Bråtetunet Borettslag

Vidar Brundtland Steder
Styreleder

Benthe Saga
Styremedlem

Kevin Rødningsby Olsen
Styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer etc vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Det er utbetalt styrehonorar i henhold til vedtak gjort på fjorårets generalforsamling. Borettslaget har ingen faste ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning. Honorar til revisor utgjør kr 23 819

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 547 841,- til reparasjon og vedlikehold som i hovedsak gjelder service heis, samt mindre reparasjoner.

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

NOTE 4 FINANSINNTÉKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 61 813,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 1 745 212,-, hvorav kr 1 744 987,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 5 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Andels- og egenkapitalen utgjør kr 39 612 818,- korrigert for faktisk resultat 2023 .

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital (innskutt EK)	450 000	450 000
Inngående balanse	38 014 995	34 087 342
Fra årets resultat	1 147 823	3 927 654
Faktisk egenkapital hittil år	39 612 818	38 464 995

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er

nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 2 285 439,- per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	18 373	-10 175
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	100 408	124 944
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 059 321	3 312 521
Sum omløpsmidler	3 178 102	3 427 289
Leverandørgjeld	-215 891	-108 675
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-676 772	-554 416
Disponible midler	2 285 439	2 764 199

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.

Forskuddsbetalt kostnad gjelder kostnader til forsikring, heisalarm og fordelsprogram som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 3 059 321,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	1 228 639	342 439
1921	Sparekonti Handelsbanken	1 830 676	2 970 082
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	6	0
		3 059 321	3 312 521

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD OG IN

Kredittgiver: Handelsbanken.
Utbetalingsdato: 07.09.2017
Saksnr.: Pantelån 8398 71 72307
Nominell rente: 5,400%
Innfrielsesdato: 30.03.2027

Saksnr.: IN-lån 8398 71 72315
Utbetalingsdato: 07.09.2017
Nominell rente: 5,400%
Innfrielsesdato: 01.10.2039
Restlån med forfall senere enn 5 år er

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

	Handelsbanken 8398.71.72307	Handelsbanken 8398.71.72315 (IN-lån)
Opprinnelig lånebeløp	1 000 000	140 000 000
Lånesaldo 01.01.	-454 623	-38 616 081
Avdrag i perioden	74 427	3 836 576
Lånesaldo 31.12	-380 196	-34 779 505
Andelssaldo 01.01		-60 914 698
Innbetalt IN i perioden		2 284 420
Nedskrevet andelssaldo i perioden		
Andelssaldo 31.12		-63 199 118
Sum pantegjeld for lån	-380 196	-97 978 623

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

NOTE 10 KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rente og strømfakturaer som er utsendt i 2023, og som vedrører 2024.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bråtetunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtetunet Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frode Ludvigsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-05 10:13:18 UTC



Frode Ludvigsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-05 10:13:18 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 : Avvikle dyrehold i borettslaget

Forslag fremmet av styret

Det er jevnlig klager på støy fra hunder i borettslaget, og det er en gjennomgående utfordring å overholde andre beboere sine forventninger til støynivå når det er snakk om dyr. Det er ikke ønskelig å foreslå et vedtak som medfører ulemper for beboere som allerede har hund, og alle beboere som har hund og innekatt per dato skal få beholde retten til å ha hund og innekatt i fremtiden.

Sådan innebærer dette forslaget i praksis en gradvis utfasing av dyrehold i borettslaget

Forslag til vedtak: Dyrehold tillates ikke i borettslaget fra 1. mai 2024. Unntaket er alle eksisterende beboere som har hund eller innekatt per dato

7. VALG AV STYRE

Valgkomiteens innstilling til styre i Bråtetunet borettslag for perioden 2024-2025

- Styreleder: Vidar Brundtland Steder - gjenvalg 1 år
- Styremedlem: *Benthe Saga - ikke på valg*
- Styremedlem: *Kevin Olsen - ikke på valg*
- Varamedlem: Bue Wigernes - gjenvalg 1 år
- Varamedlem: Jørgen Primdahl - gjenvalg 1 år

Valgkomiteen, Per Reidar Westreng og Hilde Blankvandsbråten stiller ikke til gjenvalg.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / ANDELSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i Bråtetunet Borettslag den 15.04.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Andelsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.





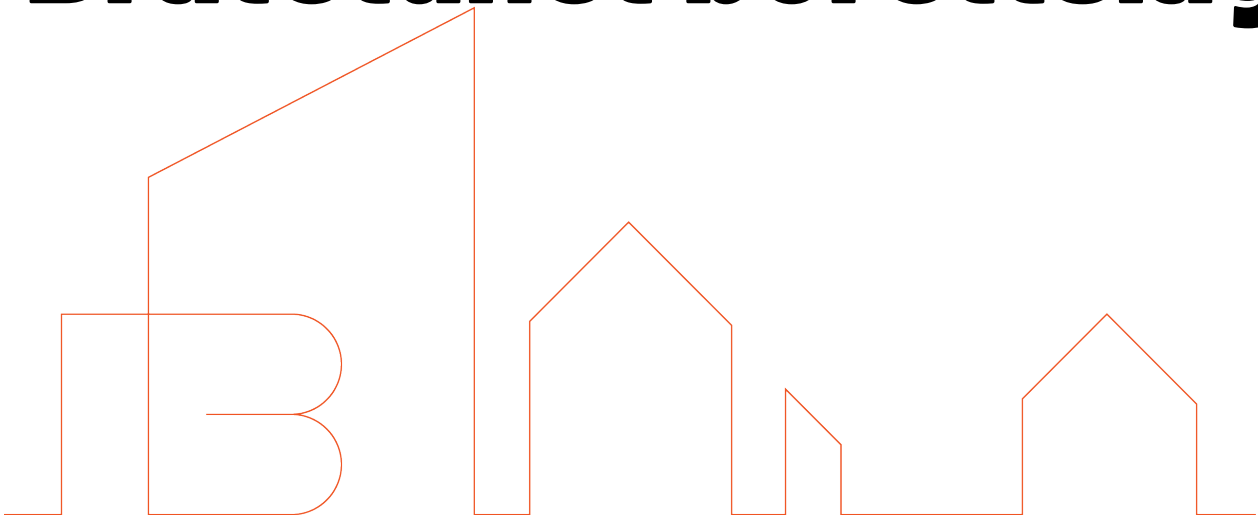
BOALLIANSEN
FORVALTNING



Generalforsamling 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Bråtetunet borettslag



Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til andelseierne i Bråtetunet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 17. april 2023 kl. 18:00 i samlingsalen på Skjetten Skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bråtetunet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme per andel.
- Andelseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stedet og å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stedet i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseiere kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for men enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I BRÅTETUNET BORETTSLAG**

Dato: 17.04.23 kl. 18:00

Sted: Samlingssalen på Skjetten Skole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr. 4 646 004,- godkjennes. Resultatet føres med kr 4 646 004,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 150 000,- pluss justering for konsumprisindeks (KPI) fra 1. mars 2022 til 1. mars 2023 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp mottatt 1 forslag til behandling.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Skjetten 17. april 2023

Vidar Brundtland Steder
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og forslag til budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR BRÅTETUNET BORETTSLAG

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 90 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 993876593 og ligger i Lillestrøm kommune.

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 75 / 680
Første innflytting skjedde i 2009. Tomten er på 13 636 m²

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Vidar Brundtland Steder	2022	1
Styremedlem	Jan Tore Baardseth	2021	2
Styremedlem	Benthe Saga	2021	2
Varamedlem	Bue Wigernes	2022	1
Varamedlem	Kevin Olsen	2022	1

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Per Reidar Westen og Hilde Blankvandsbråten har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter, hvor 36 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Utskifting av alle utvendige ventiler^[1] - Utbedring av uteområdet og lekeplass på tunet
- Avtale om etablering av el-bil lading på alle parkeringsplasser fra 2023
- Heisdrift; reparasjoner og service^[1] - Naboklager
- Garasjevask
- Komprimatorbil
- Gjennomført beboermøte^[1] - Normalt vedlikehold og drift

4. ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

I året som er gått er det utført lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Service og vedlikehold av heiser
- Kontroll av brannsikkerhet og brannvern
- Egenkontroll av lekeplass

6. BORETTSLAGETS FORSIKRING

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i IF forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte andelseier.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr. 4 646 004,-.
Resultatet føres med kr 4 646 004,- mot egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er

nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 2 920 397,- per 31.12.22.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

Endringer i felleskostnadene: Økning på 9,5 prosent fra 1. januar 2023.

Borettslagets samlede pantegjeld pr 31.12.2022 var kr 99 985 402

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Skjetten, 17. april 2023

I styret for Bråtetunet Borettslag

Vidar Brundtland Steder
styreleder

Jan Tore Baardseth
styremedlem

Benthe Saga
styremedlem

RESULTATREGNSKAP

Bråtetunet Borettslag

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2021	Avvik (B-R)	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	8 602 720	8 402 074	5 950 719	-2 451 355	5 989 029
Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond		2 560 854	2 560 332	2 560 332	0	2 726 754
Felleskostnader andel renter lån		778 733	751 450	874 507	123 057	1 304 275
Felleskostnader andel avdrag lån		2 222 427	2 144 745	2 515 880	371 135	1 958 000
Nedskrivning IN gjeld		3 040 707	2 945 547	0	-2 945 547	0
Andre inntekter		13 927	30 601	0	-30 601	10 000
Annen leieinntekt		6 129	20 405	0	-20 405	10 000
Annen driftsrelatert inntekt		7 799	10 196	0	-10 196	0
Sum driftsinntekter		8 616 648	8 432 675	5 950 719	-2 481 956	5 999 029
Lønn og personalkostnader	2	171 150	171 150	171 150	0	181 150
Styreonorar		150 000	150 000	150 000	0	160 000
Arbeidsgiveravgift		21 150	21 150	21 150	0	21 150
Driftskostnader		2 016 032	2 103 638	2 162 345	58 707	2 179 000
Elektrisitet		289 043	259 058	297 506	38 448	290 000
Renovasjonsavgift		237 165	304 788	277 550	-27 238	290 000
Vann- og avløpsavgift		630 894	572 201	654 237	82 036	680 000
Vaktmestertjenester		265 658	308 039	272 374	-35 665	300 000
Heistelefonkostnader		3 269	588	3 704	3 117	3 500
Skadedyr		8 969	11 725	11 668	-57	12 000
Driftsmateriale		1 468	2 799	1 500	-1 299	3 000
Honorar revisjon		12 500	5 150	12 962	7 812	13 000
Forretningsførerhonorar		123 662	134 548	128 237	-6 311	135 000
Honorar økonomisk rådgivning		9 483	22 527	10 000	-12 527	10 000
Teknisk rådgivning		23 963	0	23 900	23 900	0
Kontorrekvisita		529	0	0	0	0
Data/EDB kostnad		8 461	17 482	20 612	3 130	30 000
Internett / TV		17 390	21 620	21 181	-439	0
Internett		1 739	0	0	0	20 000
Porto		1 210	704	1 500	796	1 500
Kontingenter		35 700	34 650	35 700	1 050	36 000
Forsikring		228 180	292 839	275 268	-17 571	240 000
Øres avrundning		-20	-7	0	7	0
Eiendomsskatt		109 446	108 284	109 446	1 162	110 000
Bank- og kortgebyr		5 222	5 867	5 000	-867	5 000
Fakturaagebyr		2 329	236	0	-236	0
Annen kostnad		-1 106	552	0	-552	0
Rydding i reskontro		879	-12	0	12	0
Reparasjon og vedlikehold	3	317 434	467 903	488 665	20 762	375 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		68 406	26 847	270 000	243 153	60 000
Drift/vedlikehold VVS		10 331	0	0	0	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		49 164	74 199	50 000	-24 199	50 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		131 188	284 358	136 042	-148 316	90 000
Drift/vedlikehold brannsikring		15 690	45 746	0	-45 746	50 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		28 324	28 101	21 473	-6 628	30 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		3 181	5 938	0	-5 938	5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	2 714	0	-2 714	0
Periodisk vedlikehold		0	0	0	0	80 000
Egenandel forsikring		11 150	0	11 150	11 150	10 000
Sum driftskostnader		2 504 616	2 742 690	2 822 160	79 470	2 735 150
Driftsresultat		6 112 032	5 689 985	3 128 559	-2 561 426	3 263 879
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		16 428	36 105	0	-36 105	0
Renteinntekter bank		16 428	36 105	0	-36 105	0
Annen finansinntekt		396	805	0	-805	0
Annen finansinntekt		396	805	0	-805	0
Annen rentekostnad		758 988	1 080 891	827 390	-253 501	1 304 275
Annen rentekostnad		0	1 203	0	-1 203	0
Renter lån		758 988	1 079 688	827 390	-252 298	1 304 275
Annen finanskostnad		1 150	0	0	0	0
Annen finanskostnad		1 150	0	0	0	0
Resultat av finansposter	4	-743 314	-1 043 981	-827 390	216 591	-1 304 275
Resultat før skattekostnad		5 368 718	4 646 004	2 301 169	-2 344 835	1 959 604
Resultat		5 368 718	4 646 004	2 301 169	-2 344 835	1 959 604
Årsresultat		5 368 718	4 646 004	2 301 169	-2 344 835	1 959 604
Avsatt til fond for		0	718 350	0	-718 350	0
Overføringer vedlikeholdsfond		0	718 350	0	-718 350	0
Avsatt til annen egenkapital		5 368 718	3 927 654	0	-3 927 654	0
Årsresultat		5 368 718	3 927 654	0	-3 927 654	0
Sum overføringer	8	5 368 718	4 646 004	0	-4 646 004	0

BALANSE

Bråtetunet Borettslag

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		169 425 000	169 425 000
Bygninger		160 425 000	160 425 000
Tomter		9 000 000	9 000 000
Sum varige driftsmidler	5	169 425 000	169 425 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum finansielle anleggsmidler		156 198	874 548
Vedlikeholdsfond		156 198	874 548
Sum anleggsmidler		169 581 198	170 299 548
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		-10 175	-2 172
Kundefordringer		-10 175	-9 577
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		0	7 405
Andre kortsiktige fordringer		124 944	248 014
Forskuddsbetalte kostnader		124 944	248 014
Sum fordringer	6	114 769	245 842
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 312 521	4 316 864
Bankinnskudd HB 8398.11.51642		342 439	874 414
Sparekonti HB 8398.11.51634		2 970 082	3 442 450
Sum omløpsmidler		3 427 289	4 562 706
Sum eiendeler		173 008 488	174 862 254

BALANSE

Bråtetunet Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		450 000	450 000
Andelskapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		450 000	450 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		38 014 995	34 087 342
Annen egenkapital		38 014 995	34 087 342
Sum opptjent egenkapital		38 014 995	34 087 342
Sum egenkapital	8	38 464 995	34 537 342
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Andre avsetninger for forpliktelser		156 198	874 548
Avsetning for forpliktelser/vedlikeholds		156 198	874 548
Sum avsetning for forpliktelser		156 198	874 548
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 070 704	43 669 575
Pantelån, 8398.71.72307		454 623	555 172
IN-lån, 8398.71.72315		38 616 081	43 114 403
Øvrig langsiktig gjeld		94 809 698	95 304 429
Innfridd lån, IN-ordning		60 914 698	61 409 429
Borettsinnskudd		33 895 000	33 895 000
Sum annen langsiktig gjeld	9	133 880 402	138 974 004
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		108 675	253 305
Leverandørgjeld		108 675	253 305
Annen kortsiktig gjeld		398 218	223 055
Påløpte renter		353 105	182 667
Annen kortsiktig gjeld		45 113	40 388
Sum kortsiktig gjeld	10	506 892	476 360
Sum gjeld		134 543 493	140 324 912
Sum egenkapital og gjeld		173 008 487	174 862 254

Skjetten, 30.03.2023
Styret i Bråtetunet Borettslag

Jan Tore Baardseth
Styremedlem

Vidar Brundtland Steder
Styreleder

Benthe Saga
Styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer etc vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Det er utbetalt styrehonorar i henhold til vedtak gjort på fjorårets generalforsamling. Borettslaget har ingen faste ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 467 903,- til reparasjon og vedlikehold som i hovedsak gjelder service heis, samt mindre reparasjoner.

I tillegg er det i hht tidligere års generealforsamlingsvedtak foretatt utskiftning av utvendige lufteluker og utbedret kuldebroer i leilighetene. Midler til dette er belastet vedlikeholdsfondet med kr 718 350.

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

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 36 910,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 1 080 891,-, hvorav kr 1 079 688,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 5 ANLEGGSMIDLER

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

NOTE 6 FORDRINGER

- Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 19 704, motsatt er det beboere som ligger på forskudd med innbetalinger felleskostnadert. Dette beløpet er tilsammen kr 29 878.
- Forskuddsbetalt kostnad, gjelder mottatte fakturer for forsikring, heisalarm og fordelsprogram gjeldende år 2023.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 3 312 521,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	342 439	874 414
Sparekonti Handelsbanken	2 970 082	3 442 450
Bankinnskudd for skattetrekk	0	0
	3 312 521	4 316 864

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Andels- og egenkapitalen utgjør kr 38 464 995,- korrigert for faktisk resultat 2022 .

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital (innskutt EK)	450 000	450 000
Inngående balanse	34 087 341	28 718 623
Fra årets resultat	3 927 654	5 368 718
Faktisk egenkapital hittil år	38 464 995	34 537 341

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 2 920 397,- per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	-10 175	-2 172
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	124 944	248 014
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 312 521	4 316 864
Sum omløpsmidler	3 427 289	4 562 706
Leverandørgjeld	-108 675	-253 305
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-398 218	-22 420
Disponible midler	2 920 397	4 286 981

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD OG IN

Kredittgiver: Handelsbanken.
Utbetalingsdato: 07.09.2017
Saksnr.: Pantelån 8398 71 72307
Nominell rente: 3,9 %
Gjenværende tid: 4 år og 3 mnd
Innfrielsesdato: 30.03.2027

Saksnr.: IN-lån 8398 71 72315
Utbetalingsdato: 07.09.2017
Nominell rente: 3,9%
Gjenværende tid: 16 år og 9 mnd
Innfrielsesdato: 01.10.2039
Restlån med forfall senere enn 5 år er

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

	Handelsbanken 8398.71.72307	Handelsbanken 8398.71.72315 (IN-lån)
Opprinnelig lånebeløp	1 000 000	140 000 000
Lånesaldo 01.01.	555 172	43 114 403
Avdrag i perioden	100 549	4 498 322
Lånesaldo 31.12	454 623	38 616 081
Saldo 5 år frem i tid	27 752	
Andelssaldo 01.01	0	61 409 429
Innbetalt IN i perioden	0	2 450 816
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	2 945 547
Andelssaldo 31.12	0	60 914 698
Sum pantegjeld for lån	454 623	99 530 779

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

NOTE 10 KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rentekostnader lån for 4.kvartal 2022 som er trukket 2.januar 2023, samt strømfakturaer for desember 2022 mottatt i 2023.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bråtetunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtetunet Borettslag

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap for 2022• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Frode Ludvigsen

Partner

Serial number: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-05 10:24:57 UTC



This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

6.0 INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Styrets godtgjørelse gis et prosentvis tillegg, som tilsvarer endringen i Folketrygdens grunnbeløp (G).

Saken fremmes av beboer Jørn Berthelsen

Årsmøtet 2022 knyttet endringen i styrets godtgjørelse til endringen i konsumprisindeksen (KPI). Intensjonen var å få en justering i samsvar med den generelle lønnsutviklingen i samfunnet. Av ulike grunner har det vist seg at KPI i denne sammenheng ikke godt egnet til slik bruk. Endringen i G er et bedre referansegrunnlag. G justeres med stortingsvedtak hvert år i juni, og endringen gjelder fra 1.5.

Forslag til vedtak: Styrets honorar settes til 1,xxx G, der G er folketrygdens grunnbeløp.

Styrets vurdering: Styret stiller seg bak forslaget om at årlig endring i styrets godtgjørelse avregnes etter Grunnbeløpet (G), istedenfor konsumprisindeks (KPI). Et vedtak om dette i 2023 vil ikke ha tilbakevirkende kraft for vedtaket på generalforsamlingen i 2022, og gjelde for avregning av styrehonorar fra mai 2023 og fremover. Styrehonorar utbetales normalt i mai måned hvert år, etter gjennomført generalforsamling. Dette vedtaket vil også medføre at utbetaling av styrehonorar fra 2024 gjennomføres i juni måned, etter gjennomført generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak: Styret stiller seg bak forslaget, med de presiseringer som fremkommer i styrets vurdering.

7.0 VALG

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / ANDELSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i **Bråtetunet Borettslag den 17. april 2023**

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Andelsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR BRÅTETUNET BORETTSLAG

Den 15. april 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Bråtetunet Borettslag på Karisveien grendehus

1. KONSTITUERING

Til stede var 28 andelseiere og 7 med fullmakt, totalt 35 andelseiere var representert.

Kai Holtan fra Boalliansen forvaltning ble valgt til møteleder.

Kai Holtan fra Boalliansen ble valgt til referent.

Vidar Brundtland Steder og Unni Westreng ble valgt til å undertegne protokollen.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 1 147 823,- ble godkjent.

Resultatet føres med kr 250 000,- til vedlikeholdsfond og kr 897 823,- føres til egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 170 240,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 innkommet forslag.

Sak 6.1 Avvikle dyrehold i borettslaget

Forslag fremmet av styret

Det er jevnlig klager på støy fra hunder i borettslaget, og det er en gjennomgående utfordring å overholde

andre beboere sine forventninger til støynivå når det er snakk om dyr. Det er ikke ønskelig å foreslå et vedtak som medfører ulemper for beboere som allerede har hund, og alle beboere som har hund og

innekatt per dato skal få beholde retten til å ha hund og innekatt i fremtiden. Sådanne innebærer dette forslaget i praksis en gradvis utfasing av dyrehold i borettslaget

Forslag til vedtak: Dyrehold tillates ikke i borettslaget fra 1. mai 2024. Unntaket er alle eksisterende beboere som har hund eller innekatt per dato.

Drøftelse:

Styret presiserer forslaget og bakgrunnen for at dette er fremmet. Forslaget innebærer vedtektsendring og krever 2/3 flertall.

Det fremkommer mange innspill og konstruktive synspunkter fra salen. Etter en god drøftelse under Generalforsamlingen, enes det om et motforslag som går til avstemming. Styret stiller seg bak forslaget, slik at det opprinnelige forslaget faller.

Nytt forslag til vedtak

Hundehold er tillatt, så lenge det ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser.

Saken ble enstemmig vedtatt.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 3 medlemmer til styret for ett år.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Vidar Brundtland Steder, styreleder for 1 år
- Bue Wigernes, varamedlem for 1 år.
- Jørgen Primdahl, varamedlem for 1 år.

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Vidar Brundtland Steder (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Benthe Saga (gjenværende 1 år)
- Styremedlem, Kevin Olsen (gjenværende 1 år)
- Varamedlem, Bue Wigernes (valgt for 1 år)
- Varamedlem, Jørgen Primdahl (valgt for 1 år)

Valgkomiteen bestod av 2 medlemmer i 2023:

- Per Reidar Westreng (på valg 2024) tar ikke gjenvalg
- Hilde Blankvandsbråten (på valg 2024) tar ikke gjenvalg

Det ble valgt 2 nye medlemmer til valgkomiteen:

- Sebastian Erik Thorne (på valg 2025)
- Iren Sørensen (på valg 2025)

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Skjetten, den 15. april 2024

Vidar Brundtland Steder

Styreleder

Unni Westreng

Seksjonseier

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR BRÅTETUNET BORETTSLAG

Den 17. april 2023 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Bråtetunet borettslag på Skjetten skole

1. KONSTITUERING

Til stede var 18 andelseiere og ingen med fullmakt, totalt 18 andelseiere var representert.

Kai Wille Holtan fra Boalliansen ble valgt til møteleder.

Kai Wille Holtan fra Boalliansen ble valgt til referent.

Kevin Olsen og Sindre Johansen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med Vidar Brundtland Steder (styreleder)

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2022

Styrets årsmelding for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 4 646 004,- ble godkjent
Resultatet føres i sin helhet til egenkapital.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 160 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2023

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 innkommet forslag.

Sak 6.1

Årsmøtet 2022 knyttet endringen i styrets godtgjørelse til endringen i konsumprisindeksen (KPI). Intensjonen var å få en justering i samsvar med den generelle lønnsutviklingen i samfunnet. Av ulike grunner har det vist seg at KPI i denne sammenheng ikke godt egnet til slik bruk. Endringen i G er et bedre referansegrunnlag. G justeres med stortingsvedtak hvert år i juni, og endringen gjelder fra 1.5.

Forslag til vedtak: Styrets honorar settes til 1,xxx G, der G er folketrygdens grunnbeløp.

Styrets vurdering: Styret stiller seg bak forslaget om at årlig endring i styrets godtgjørelse avregnes etter Grunnbeløpet (G), istedenfor konsumprisindeks (KPI). Et vedtak om dette i 2023 vil ikke ha tilbakevirkende kraft for vedtaket på generalforsamlingen i 2022, og gjelde for avregning av styrehonorar fra mai 2023 og fremover. Styrehonorar utbetales normalt i mai måned hvert år, etter gjennomført generalforsamling. Dette vedtaket vil også medføre at utbetaling av styrehonorar fra 2024 gjennomføres i juni måned, etter gjennomført generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak: Styret stiller seg bak forslaget, med de presiseringer som fremkommer i styrets vurdering.

Saken ble enstemmig vedtatt.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 5 medlemmer til styret for ett og to år. Det skal også velges 2 personer til valgkomiteen.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Vidar Brundtland Steder, styreleder for 1 år (gjenvalg)
- Benthe Saga, styremedlem for 2 år (gjenvalg)
- Kevin Olsen, styremedlem for 2 år (ny)
- Bue Wigernes, varamedlem 1 år (gjenvalg)
- Jørgen Primdahl, varamedlem 1 år (ny)

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Vidar Brundtland Steder (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Benthe Saga (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Kevin Olsen (valgt for 2 år)
- Varamedlem, Bue Wigernes (valgt for 1 år)
- Varamedlem, Jørgen Primdahl (valgt for 1 år)

Valgkomiteen bestod av 2 medlemmer i 2022:

- Per Reidar Westreng (på valg)
- Hilde Blankvandsbråten (på valg)

Det ble valgt 2 nye medlemmer til valgkomiteen:

- Per Reidar Westreng ble gjenvolgt for 1 år (på valg 2024)
- Hilde Blankvandsbråten ble gjenvolgt for 1 år (på valg 2024)

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Skjetten, den 17. april 2023

Vidar Brundtland Steder
Styreleder

Kevin Olsen

Sindre Johansen

Vedtekter for Bråtetunet Borettslag

org nr 993 876 593

tilknyttet BORI BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte 11.mars 2009, endret på ordinær generalforsamling 21.04.2015, ekstraordinær generalforsamling 25.09.2019 og ordinær generalforsamling 29.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bråtetunet 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 Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Avtale om forretningsførsel kan avgjøres av styret. Avtale om forretningsførsel kan sies opp av laget med seks måneders varsel om ikke kortere varsel er avtalt. Med 2/3-dels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opp til 5 år.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forhold til juridiske andelseiere, vises det til stiftelsesforutsetningenes punkt 11.

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

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

2-2 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 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) 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.

(6) Andelseiere med tilhørende hage plikter å holde hagen usjenerende for andre beboere, samt at gress/hekk ikke skal overskride fastsatte høyder. Hekk skal ikke være høyere enn 150 cm, og gress skal ikke være vesentlig høyere enn fellesareal.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, 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 slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, flat-TV, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av 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 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 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 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 hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 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

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett 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 2-4 andre medlemmer og kan ha 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Styret skal informere andelseierne ved avholde ett beboermøte ca. 6 måneder etter ordinær generalforsamling, hvor det blant annet gis informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver. Møtetdato legges inn på borettslagets hjemmesider (årshjul).

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret videreformidler informasjon og utsendelser elektronisk, med unntak av informasjon som etter loven er konfidensielt, inkl. GDPR (personvern). Det er Andelseiers ansvar å informere Styret ved endringer i e-postadresser og/eller telefonnummer. Endringer sendes Styret.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

11-1 Bruksrett til Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

(1) Til hver leilighet medfølger bruksrett til en parkeringsplass og en bod i garasjekjeller.

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

(3) Bruksrett til parkeringsplass og en bod som medfølger leiligheten er ikke omsettelig uten ved salg av leiligheten/andelen i borettslaget. Bruksretten til ekstra parkeringsplass kan fritt selges sammen med leiligheten. Bruksretten til ekstra parkeringsplass kan selges separat til andre andels-/seksjonseiere i borettslaget.

Utleie av garasjeplasser er tillatt, også til andre enn andelseiere i borettslaget. Separat salg og utleie av parkeringsplasser skal forelegges styret for godkjenning.

12. Vedtektsendring 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:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- 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.