

Alingsåsveien 29, 2013 Skjetten

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1976

BRA: 83 m²

BRA-i: 83 m²

BRA-e: 4 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Avtrekk Kjøkken

Type avtrekk

Mekanisk med kullfilter

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenvfte.
TG2 settes pga manglende direkte utsug.

Anbefalte tiltak avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkeiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av aksjelaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Avtrekk bad

Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG2 settes pga svakt utsug.

Anbefalte tiltak avtrekk

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av aksjelaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Avtrekk vaskerom

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga svakt utsug.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av aksjelaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.	

Overflater

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er eldre vannskade på gulvet i kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
08.05.2025

Rapportdato
08.05.2025

Hjemmelshavere

Navn: Mujtaba Ahmad Khan

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Alingsåsveien 29, 2013 Skjetten

Kommunenr: 3205

Gårdsnr: 69

Bruksnr: 42

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1974 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten som ligger i byggets 4.etasje og består av en innbydende entré med tilhørende kontor/bod, romslig stue, kjøkken, bad og vaskerom/wc renoveret i 2022, og 2 gode soverom.

Det er også verdt å merke seg at leiligheten har en innglasset balkong på 14 kvm som fungerer som en forlengelse av stuen. Her har du gode utsikts- og solforhold og ingen gjenboere. Mulighet for leie av parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. Det følger 1 kjellerbod, 1 skap i felles bod og utebod. Vestvendt balkong.

5. Arealinformasjon

4 etg.

Soverom 1: Laminat på gulvet, malte vegger og malt betong i taket, garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulvet, malte vegger og malt betong i taket, garderobeskap, varmeovn.

Kontor: Laminat på gulvet, malte vegger og malt betong i taket.

Entre: Eikeparkett på gulv, malte vegger og malt betong i taket, porttelefon. Formpressede innerdører.

Stue: Eikeparkett på gulv, malte vegger og malt betong i taket, panelovn, utgang til ca 14m2 vestvendt innglasset balkong.

Vaskerom: (nytt i 2022) 20x20 beige fliser på gulv med varme, 20x40 hvite fliser på vegger, gips himling med downlight, innebygd wc, hvit porselenvask, 150 liters varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Bad: (nytt i 2022) 20x20 beige fliser på gulv med varme, 20x40 hvite fliser på vegger, gips himling med downlight, innebygd wc, badekar, mørk innredning med hvit vask, speil med lys over, rørfordelingsskap med stoppekran.

Kjøkken: Eikeparkett på gulv, malte vegger og malt betong i taket, mørke glatte kjøkkenfronter (IKEA), 30mm lys laminat benkeplate, enkel sort oppvaskkum, integrerte hvitevarer, sort kullfilter avtrekk.

Takhøyde er målt i stue til 2,4m

Det følger 1 kjellerbod, 1 skap i felles bod og 1 utebod ca 4m2 merket med 546.

Balkongdører og vinduer er 2 lags og er fra 1998.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	83	83	0	14	0
K. etasje	0	0	4	0	0
Totalt m²	83	83	4	14	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	83	83	0	2 Soverom, Entre, Stue, Kontor, Kjøkken og Vaskerom.	
K. etasje	0	0	4		2 stk kjellerboder og 1 utvendig bod
Totalt m²	83	83	4		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betong
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk med kullfilter

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenvfte.
TG2 settes pga manglende direkte utsug.

Anbefalte tiltak avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av aksjelaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?
--

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Fremvist ferdigattest på oppføring av bygning datert 12.08.1971	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Trapp



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Type anlegg	Delvis skjult
-------------	---------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
---	-----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
--	--------------

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
---	--------------

Oppsummering av elektrisk	
---------------------------	--

TG-1

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.20 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilerings med spalteventiler i vindu. Naturlig ventilasjon er vanlig i eldre bygg og tilfredsstiller byggeårets krav. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav.	

6.21 Våtrom: bad



(nytt i 2022) 20x20 beige fliser på gulv med varme, 20x40 hvite fliser på vegger, gips himling med downlight, innebygd wc, badekar, mørk innredning med hvit vask, speil med lys over, rørfordelingsskap med stoppekran.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ?

Nei

Oppsummering av bad

TG-1

Avtrekk bad

Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG2 settes pga svakt utsug.

Anbefalte tiltak avtrekk

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av aksjelaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

6.22 Våtrom: vaskerom



(nytt i 2022) 20x20 beige fliser på gulv med varme, 20x40 hvite fliser på vegger, gips himling med downlight, innebygd wc, hvit porselenvask, 150 liters varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ?

Nei

Oppsummering av vaskerom

TG-1

Avtrekk vaskerom

Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG2 settes pga svakt utsug.

Anbefalte tiltak avtrekk

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av aksjelaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

6.23 Overflater



Gulv på kjøkken

Eldre
vannskadet

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er eldre vannskade på gulvet i kjøkken.

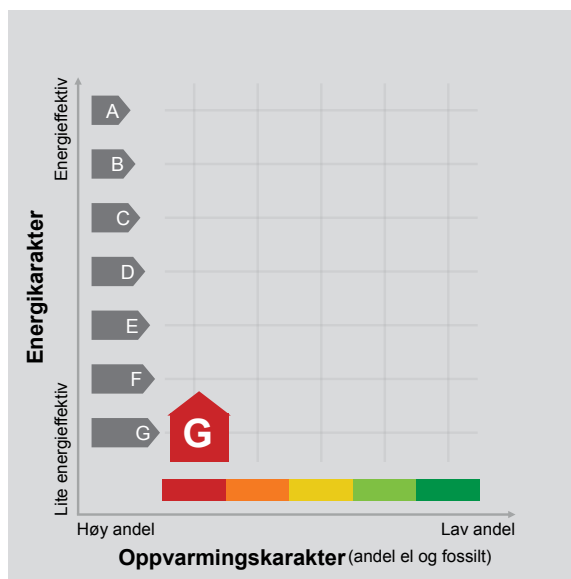
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

ENERGIATTEST



Adresse	Alingsåsveien 29
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150895006
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-112742
Dato	30.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 9 957 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 957 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

69/42/0/0

Tegnforklaring:

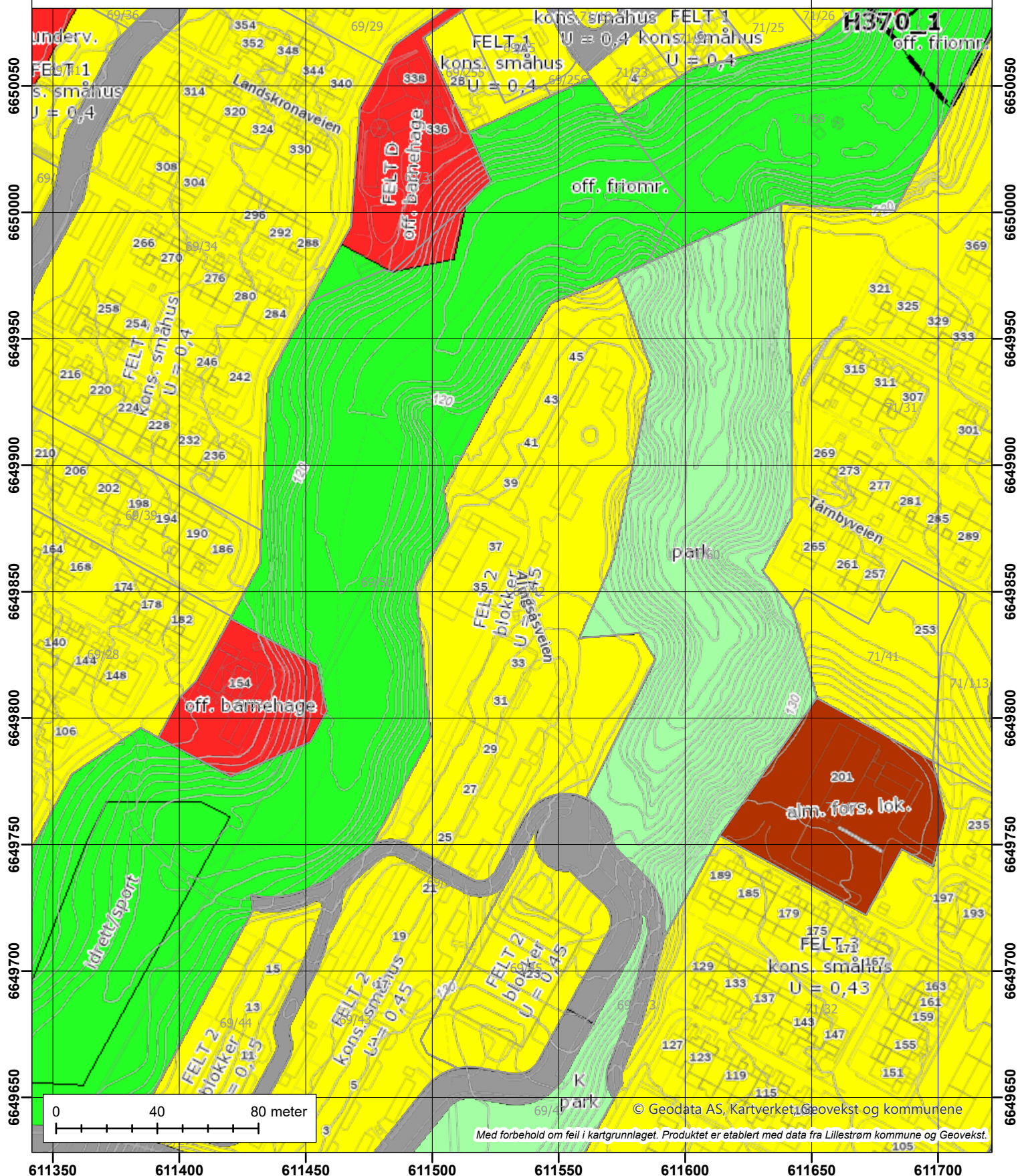
- | | |
|---|-------------------------------|
| Konsentrert småhusbebyggelse | FRIMRÅDER |
| Blokkbebyggelse | Park |
| Offentlig barnehage | Anlegg for idrett og sport |
| Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) | RpFareSone |
| Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.) | 1259 - Måle- og avstandslinje |
| Kjørevei | Formålsgrense |
| | Gjeldende plan |

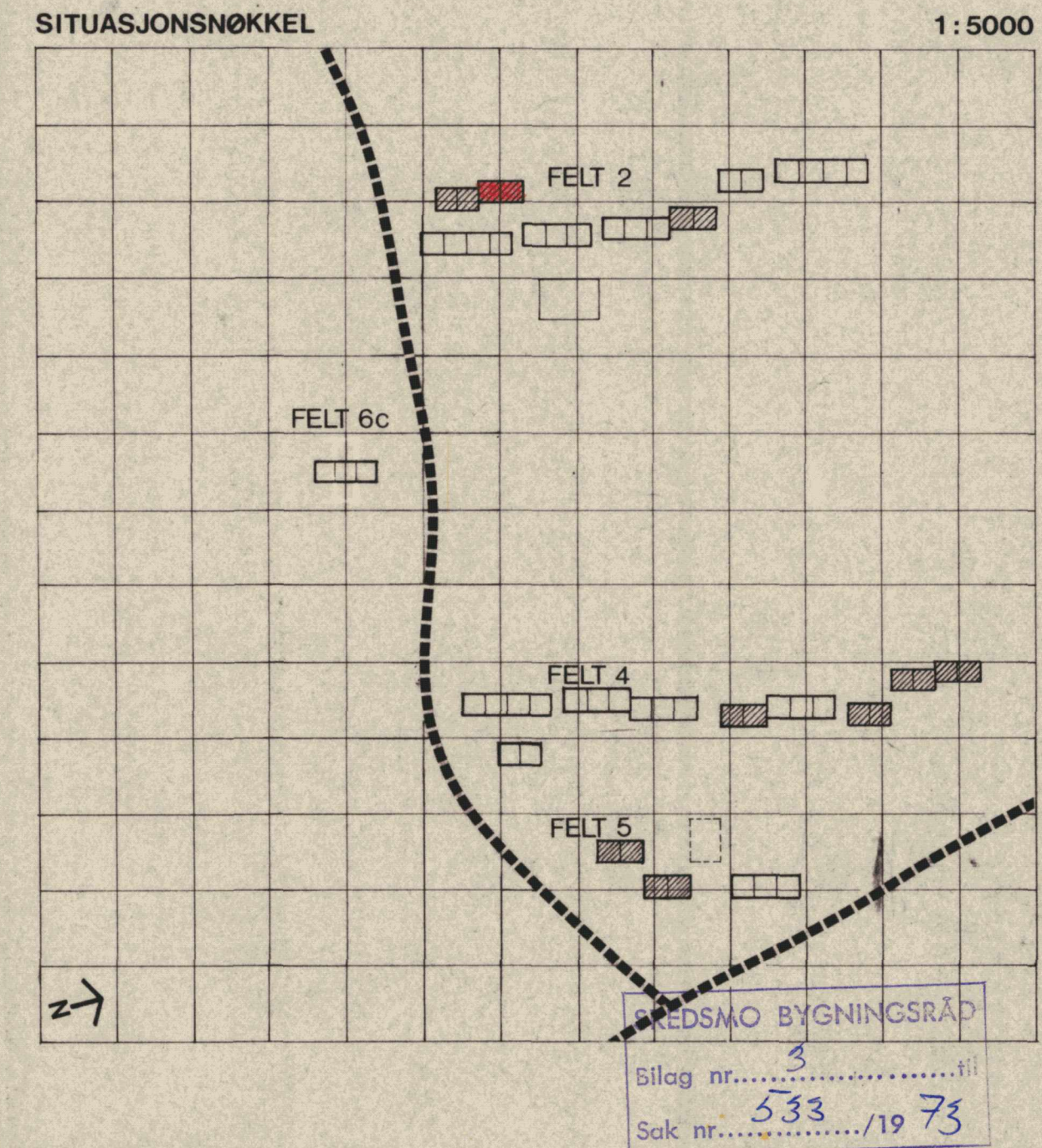
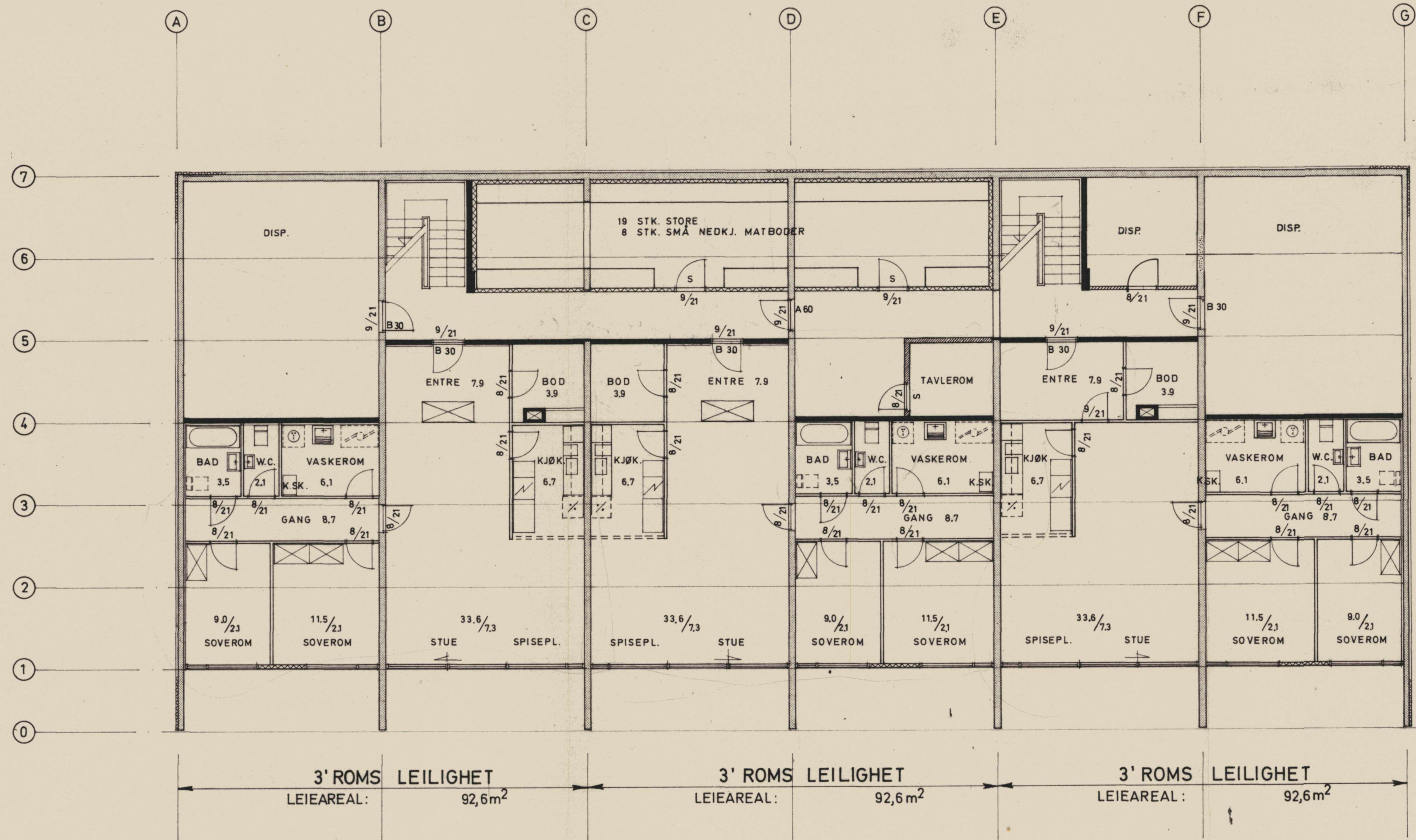


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

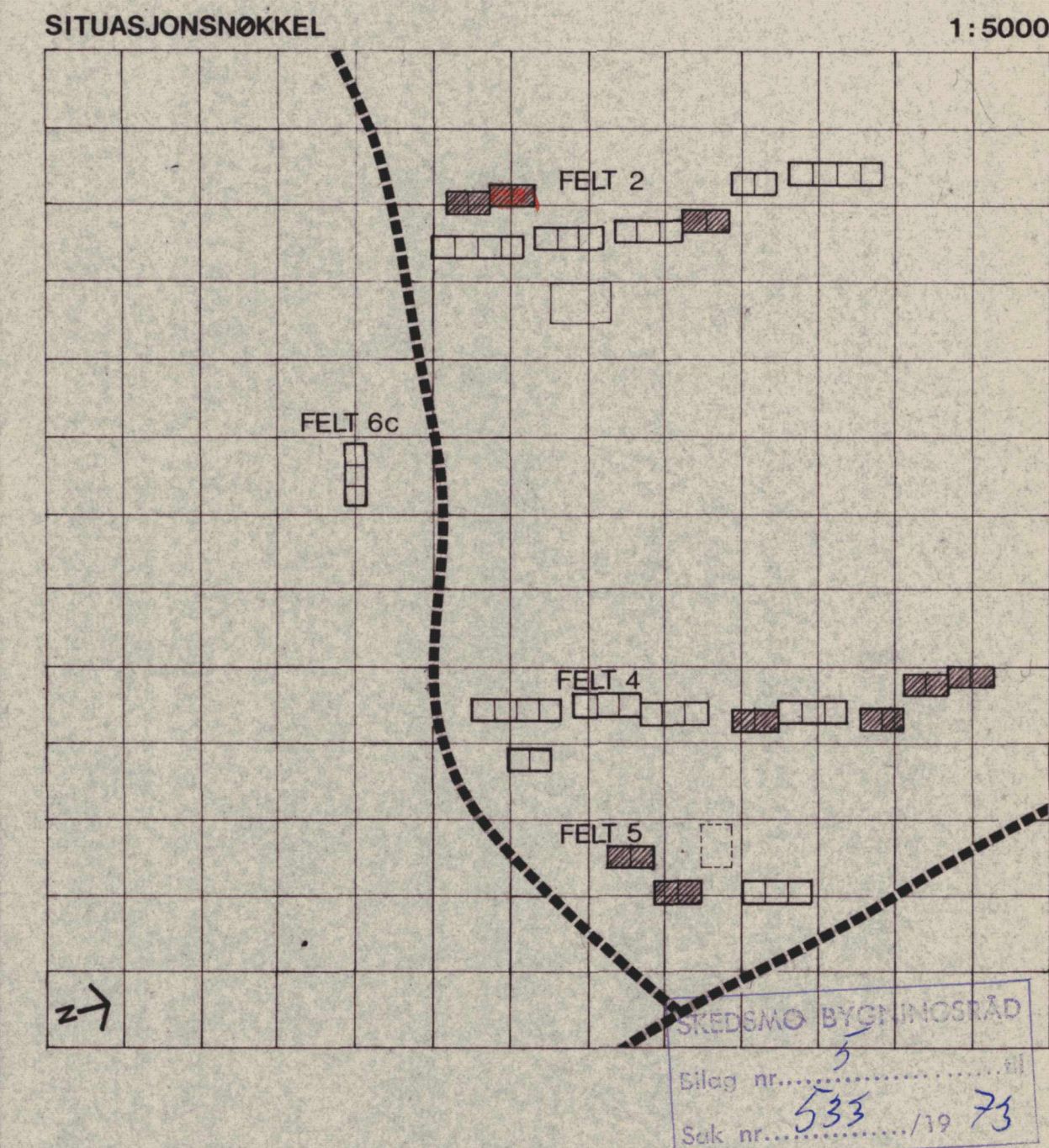
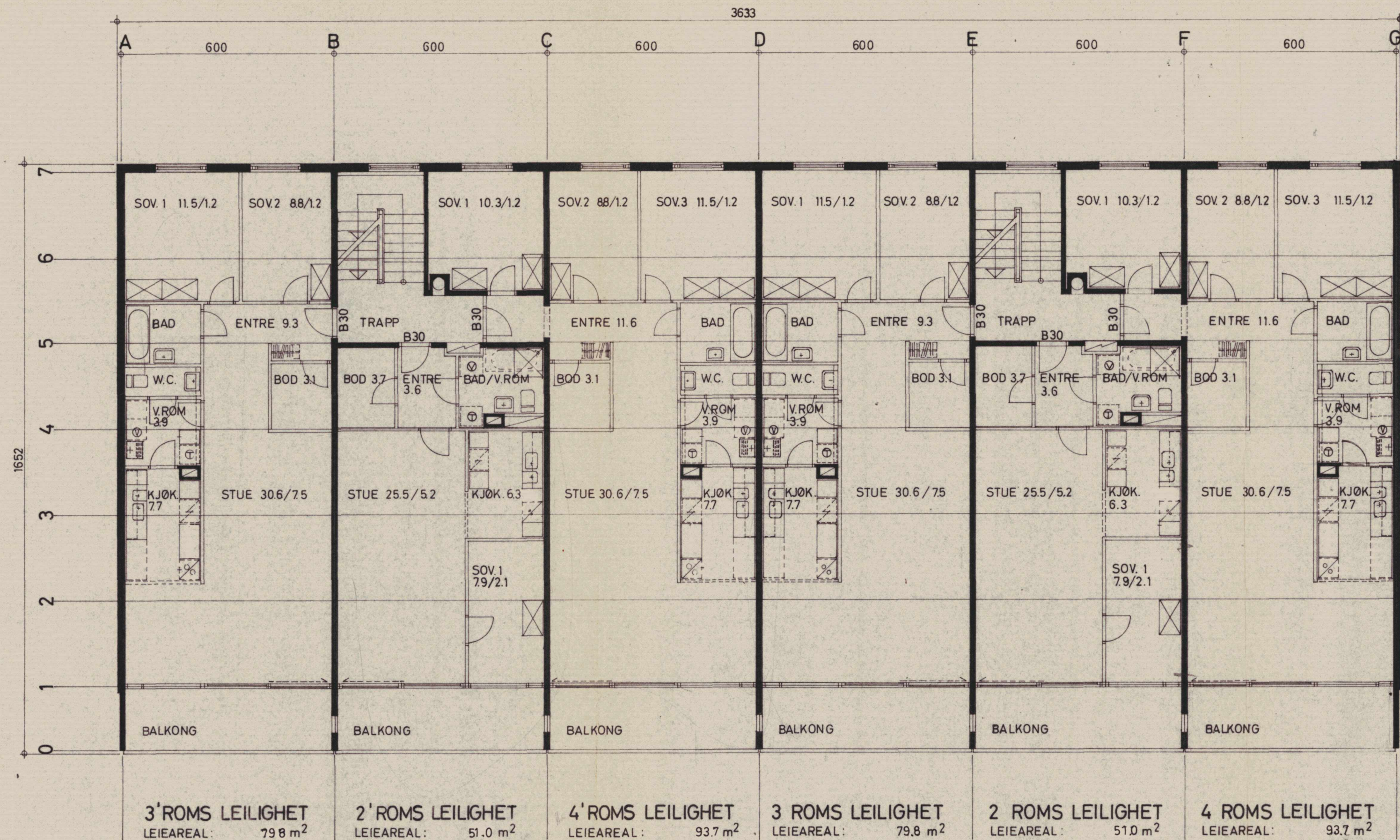
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.05.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

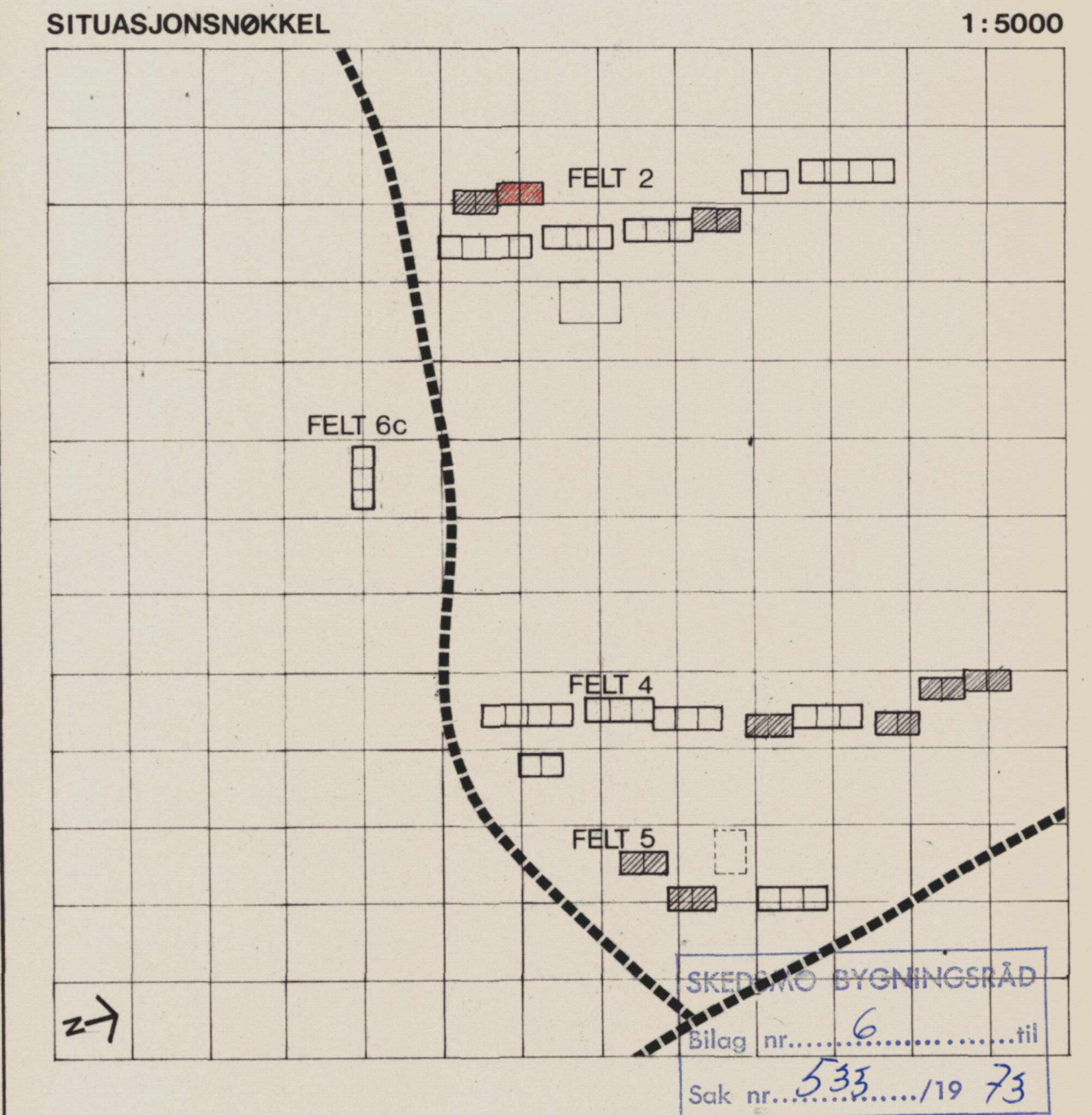
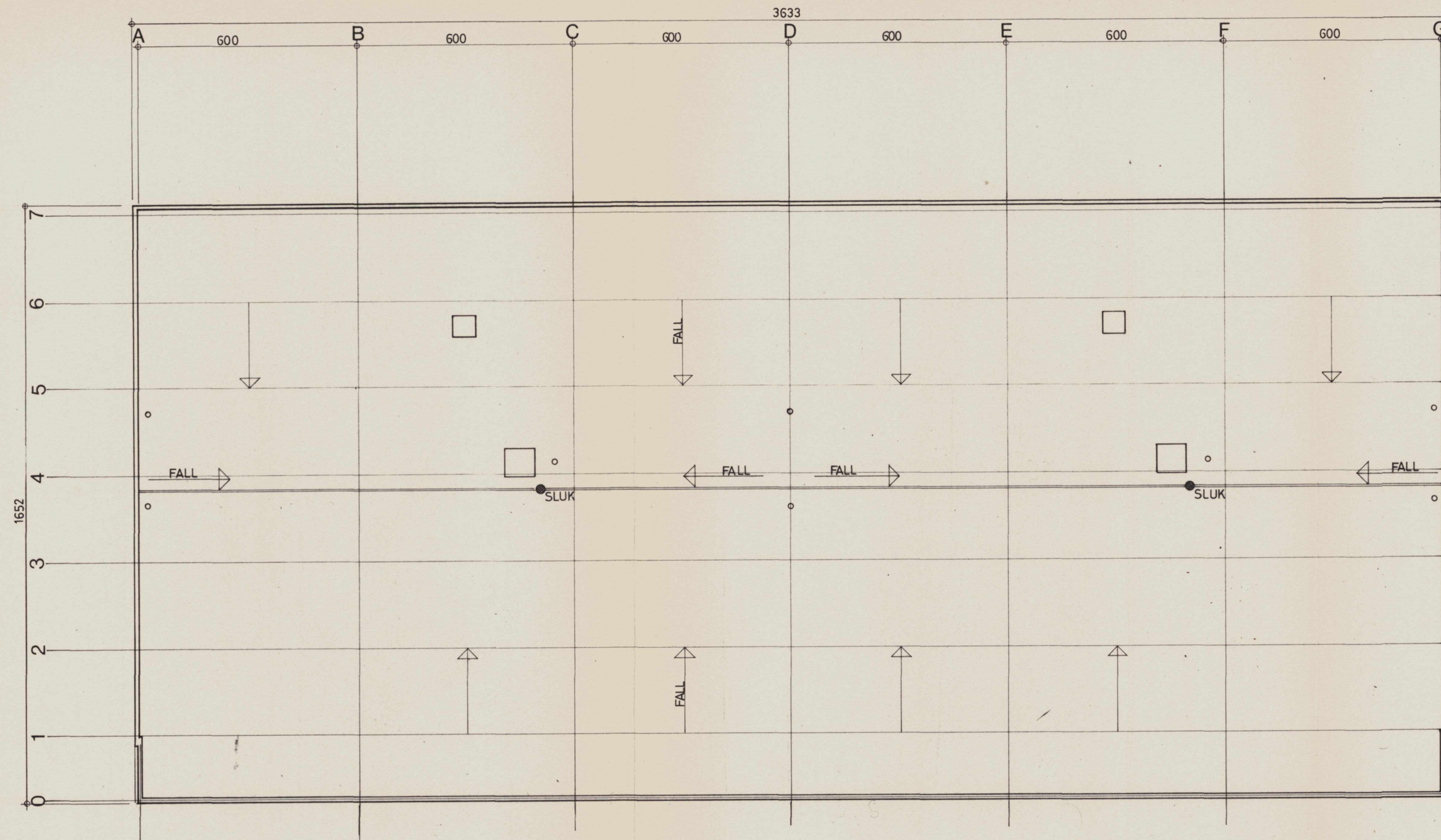




BLOKK NR: 21-22-26-45-47-48-49-51-52.			13-15
SKJETTEN LAVBLOKK	PLAN UNDERETG.		ANT. TRAPPER 2
	A/s UNGDOMSBYGG		INNGANG TYPE 1A
	PROSJEKTERINGS-AVDELINGEN		MÅL 1:100
	ARKITEKTKONTORET		SAK NR. 04-25
DATO 1.11.72	STORGT. 49 OSLO 1		TEGN. NR. 1201
TEGN. Y-R	TLF. 20 05 35		
BEREG.			
GODKJ.			

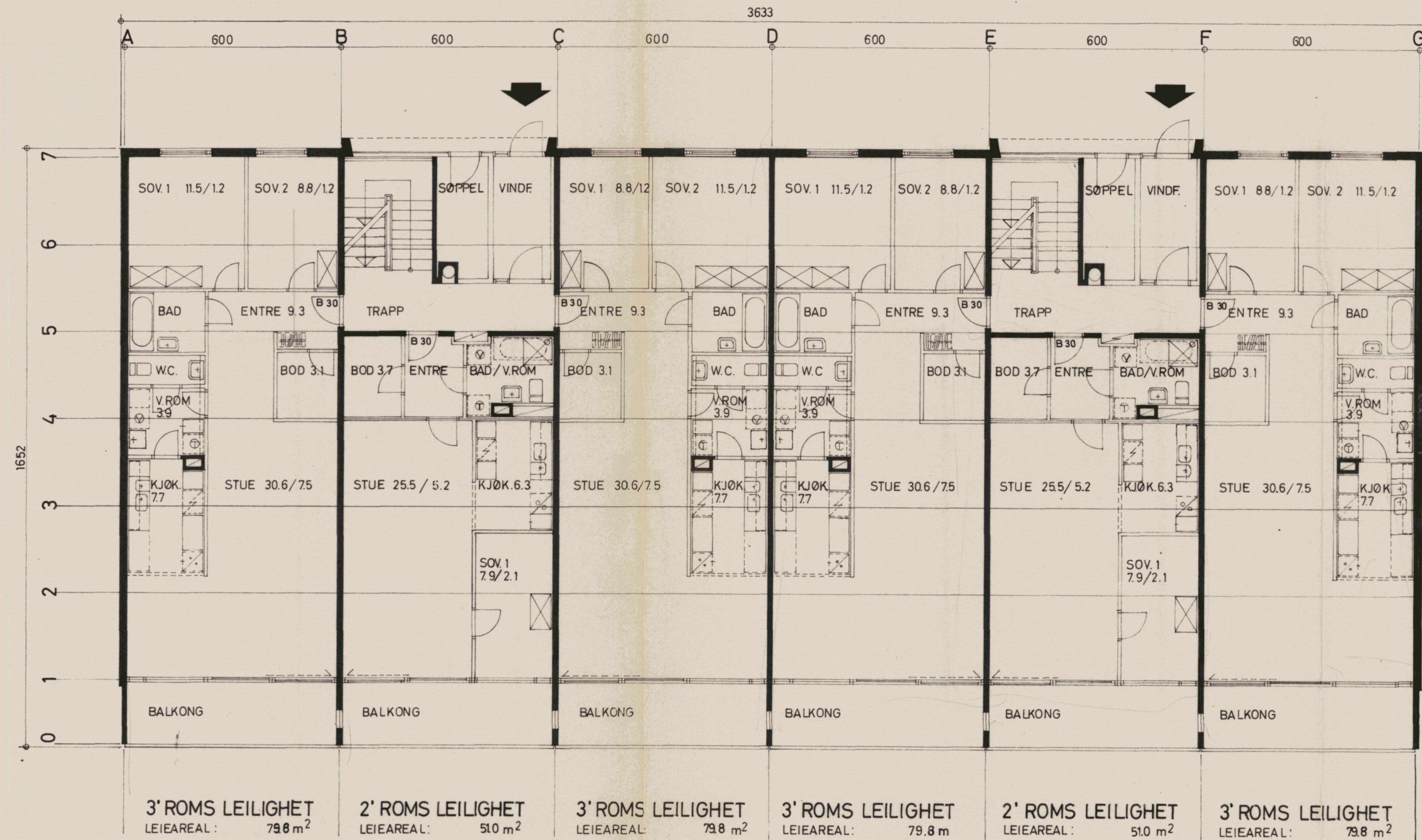


BLOKK NR: 21-22-26-45-47-48-49-51-52.		13-15
SKJETTEN LAVBLOKK	PLAN 2,3,4.ETG.	ANT. TRAPPEN 2
DATO 1.11.72	A/s UNGDOMSBYGG	MÅL 1:100
TEGN. Y-R	PROSJEKTERINGSAVDELINGEN	SAK NR. 04-25
BEREG.	ARKITEKTKONTORET	TEGN. NR. 1220
GODKJ.	STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 05 35	



BLOKK NR: 21-22-26-45-47-48-49-51-52.

SKJETTEN LAVBLOKK	TAKPLAN	ANT. TRAPPEH. 2
		INNGANG TYPE 1A
		MÅL 1:100
		SAK NR. 04-25.
DATO 1.11.72	A/S UNGDOMSBYGG PROSJEKTERINGSAVDELINGEN ARKITEKTKONTORET STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 05 35	TEGN. NR. 1225
TEGN. Y-R		
BEREG.		
GODKJ.		



BLOKK NR: 21-22-26-45-47-48-49-51-52.		
SKJETTEN LAVBLOKK	PLAN 1.ETG	ANT. TRAPPEH. 2
DATO 1.11.72	A/s UNGDOMSBYGG	MÅL 1:100
TEGN. Y-R	PROSJEKTERINGS-AVDELINGEN	SAK NR. 04-25
Bereg.	ARKITEKTKONTORET	TEGN. NR.1210
GODKJ.	STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 05 35	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJETTENOMRÅDET.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Intet felt kan bebygges før det for dette foreligger detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2.

Områdene for boligbebyggelse.

I boligfeltene på planen påført tallene 1-8 kan bygges eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer samt boligblokker i inntil 4 etasjer over det omgivende terrengs høyeste punkt. Der hvor terrenget gjør det mulig, kan det i underetasje innredes boliger innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

I boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre forretninger m.v. som tjener beboerne i strøket.

Boligfeltene skal ha følgende utnyttelsesgrader hvor $U = \text{brutto gulvareal/tomteareal}$

Boligfelt

1	$U = 0,23 - 0,40$
2	$U = 0,35 - 0,45$
3	$U = 0,25 - 0,43$
4	$U = 0,40 - 0,53$
5	$U = 0,32 - 0,32$
6	$U = 0,20 - 0,30$
7/8	$U = 0,20 - 0,30$

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 1/2 bil pr. bolig på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. For hybelbygg kreves tilsvarende for hverannen hybel.

Boligbygg med bare 1 leilighet skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Dersom garasje blir bygget samtidig med og i tilknytning til boligen, kan antall biloppstillingsplasser reduseres tilsvarende.

Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen etter følgende normer:

Sandlekeplasser. For hver 25. leilighet avsettes minimum 50 m² til lekeplass for småbarn. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 50 m.

Kvartalslekeplass. For hver 200. leilighet avsettes minimum 1500 m² til kvartalslekeplass. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 150 m.

Ballfelt. For hver 600. leilighet innarbeides ballfelt på minimum 3000 m² i park og friområdene som er vist på planen.

§ 3.

Området for senterbebyggelse.

I sentret kan oppføres bygg for kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet m.v. Der forholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate innredet boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 8 etasjer. Sentret skal ha differensiert trafikksystem. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² gulvflate på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4.

Trafikkområdene.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet utformes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra. Overgang eller undergang for forgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt.

Samleveg 151 skal være fasadefri og kan bare tilknyttes boligfeltene der hvor dette er vist på planen.

§ 5.

Friområder, parker m.v.

For disse områdene skal utarbeides fellesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. I disse områdene skal det for hver 250. leilighet avsettes ca. 2000 m² tomt for barneinstitusjoner for 40 barn.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner skal søkes bevart verdifull stedtypisk bebyggelse og beplantning.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skedsmo kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJETTENOMRÅDET.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Intet felt kan bebygges før det for dette foreligger detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2.

Områdene for boligbebyggelse.

I boligfeltene på planen påført tallene 1-8 kan bygges eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer samt boligblokker i inntil 4 etasjer over det omgivende terrengs høyeste punkt. Der hvor terrenget gjør det mulig, kan det i underetasje innredes boliger innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

I boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre forretninger m.v. som tjener beboerne i strøket.

Boligfeltene skal ha følgende utnyttelsesgrader hvor $U = \text{brutto gulvareal/tomteareal}$

Boligfelt

1	$U = 0,23 - 0,40$
2	$U = 0,35 - 0,45$
3	$U = 0,25 - 0,43$
4	$U = 0,40 - 0,53$
5	$U = 0,32 - 0,32$
6	$U = 0,20 - 0,30$
7/8	$U = 0,20 - 0,30$

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 1/2 bil pr. bolig på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. For hybelbygg kreves tilsvarende for hverannen hybel.

Boligbygg med bare 1 leilighet skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Dersom garasje blir bygget samtidig med og i tilknytning til boligen, kan antall biloppstillingsplasser reduseres tilsvarende.

Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen etter følgende normer:

Sandlekeplasser. For hver 25. leilighet avsettes minimum 50 m² til lekeplass for småbarn. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 50 m.

Kvartalslekeplass. For hver 200. leilighet avsettes minimum 1500 m² til kvartalslekeplass. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 150 m.

Ballfelt. For hver 600. leilighet innarbeides ballfelt på minimum 3000 m² i park og friområdene som er vist på planen.

§ 3.

Området for senterbebyggelse.

I sentret kan oppføres bygg for kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet m.v. Der forholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate innredet boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 8 etasjer. Sentret skal ha differensiert trafikksystem. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² gulvflate på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4.

Trafikkområdene.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet utformes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra. Overgang eller undergang for forgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt.

Samleveg 151 skal være fasadefri og kan bare tilknyttes boligfeltene der hvor dette er vist på planen.

§ 5.

Friområder, parker m.v.

For disse områdene skal utarbeides fellesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. I disse områdene skal det for hver 250. leilighet avsettes ca. 2000 m² tomt for barneinstitusjoner for 40 barn.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner skal søkes bevart verdifull stedtypisk bebyggelse og beplantning.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skedsmo kommune.

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for **Boligblokk** under sak nr. **535/73.**

Approberte byggearbeider på eiendommen **Allingsåsvn. 17-19-21.**

gnr. **69** bnr. **37** i Skedsmo

Eier: **A/S Skedsmo Tomte-** **Boks 60, 2007 Kjeller.**
selskap. Adr.:

Anmerkninger: **Ingen.**

Skedsmo komm. bygningskontroll, den **4/12-75.**

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningsseter

.....
Bygningssjef

R. Michélet.

.....
Bygningskontrollør

A. Alexandersen.



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating.

Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 07.05.25

Vår ref.: 270 / 546

Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	546	Bolignr	H0403
Boligselskap	270 Alingsåsveien Borettslag	Etasje	4.etg
Adresse	Alingsåsveien 29, 2013 SKJETTEN	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Mujtaba Ahmad Khan, Sarah Yasmina Johansson-Khan	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må
være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 07.05.25: kr
6 455,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan
endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Felleskostnader	3 961	3 961	3 961	3 961	3 961	3 961
Parkering leieplass	250	250	250	250	250	250
Stipulerte avdrag	432	432	432	432	432	432
Stipulerte rente	1 812	1 812	1 812	1 812	1 812	1 812
Total	6 455	6 455	6 455	6 455	6 455	6 455

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,70%				
Annuitetslån, Info pr 30.04.25	12	109 502 874	373 717	07.10.22 - 30.09.52
Siste renteendring - 5,45%, fra 02.01.29				

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,70%			
Annuitetslån, Info pr 30.04.25	12	109 502 874	07.10.22 - 30.09.52
Siste renteendring - 5,45%, fra 02.01.29			

Selskap og eiendom

Selskap 270 Alingsåsveien Borettslag (orgnr. 948037815)

Antall enheter 299

Styrets e-post	styret@alingsasveien.no
Styreleder	Trude Steen (99532751)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2626401-2.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	69/42
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.) 2 - Tinglyst forkjøpsrett Lillestrøm Kommune

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 375 668,00	Andre inntekter	kr 374,00
Formue	kr 79 596,00	Utgifter	kr 21 500,00

Merknader

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. For de leilighetene som ikke har garasjeplass tilhørende leiligheten, leier styret ut ledige plasser etter forespørsel. Brl har avtale med P-Service AS vedr. vakthold. P-plass som koster kr. 150,- pr. måned følger boligen ved salg.

Borettslagets husordensregler skal følges.

Det er ikke avdekket skadedyr som veggdyr eller skjeggkre i boligmassen, som styret er kjent med.

Alingsåsveien Borettslaget er godt vedlikeholdt og driftet BRL. Styret er måteholden med BRL midler, herunder nøktern drift.

Brl har rehabilitert alle rør og våtrom i 2021-2022. Alle avløpsrør, sluk og vannrør er nye. Bad er revet og fullstendig bygget opp på nytt. Prosjektet er ferdigstilt i 2022

Borettslaget har hjemmeside, www.alingsasveien.no. Styret kan kontaktes på e-post, styret@alingsasveien.no Styret v/vaktmester kan kontaktes på telefon eller e-post, vaktmester@alingsasveien.no. Telefon vaktmester er 45 60 29 97. Vaktmester er tilgjengelig fra Kl.08:00-16:00.

FDV dokumenter for elektro og våtrom på arbeid som er utført, finner eier på boligmappa.no

Reduksjon rentesats fra 5,7 til 5,45% fra og med 29.01.2025

VEDTEKTER FOR FELLESORGANET FOR SKJETTENBYEN

Fellesorganet for Skjettenbyen er stiftet med bakgrunn i bestemmelser tatt inn i borettslagenes skjøter.

§ 1. Formål

Fellesorganet for Skjettenbyen er et interesseorgan for borettslagene i Skjettenbyen, og har som overordnet mål å ivareta samarbeidet mellom lagene.

Fellesorganet for Skjettenbyen har ikke annen funksjon eller myndighet enn det som fremkommer av disse vedtekter.

Følgende borettslag har rett og plikt til å samarbeide i Fellesorganet for Skjettenbyen:

- ALINGSASVEIEN BORETTSLAG
- GJELLERÅSEN BORETTSLAG
- GLOSTRUPVEIEN BORETTSLAG
- KARISVEIEN BORETTSLAG
- LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG
- NORDBYVEIEN BORETTSLAG
- NORDENSVEI BORETTSLAG
- RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG
- SENTER BORETTSLAG
- SLETTA BORETTSLAG
- TÅRNBYVEIEN NORD BORETTSLAG
- TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

§ 2. Sammensetning og Funksjonstid

Fellesorganet for Skjettenbyen har 12 medlemmer med personlige varamedlemmer. Hvert borettslag oppnevner 1 medlem med varamann med 1 års funksjonstid regnet fra 15. mai til 14. mai.

Fellesorganet for Skjettenbyen velger innen sin midte formann og nestformann/sekretær med 1 års funksjonstid regnet fra 15. mai til 14. mai.

Borettslagene kan i tillegg til sitt medlem ha kontaktpersoner eller observatører med talerett tilstede på møtene. Det samme gjelder lagenes forretningsfører.

§ 3. Innkalling til møte.

Fellesorganet for Skjettenbyen holder møte når forretningsfører eller et av lagene ber om det, eller når formannen finner grunn til det.

Formannen innkaller til møtene.

Innkalling skal vanligvis skje med minst 7 dagers varsel. Dagsorden og saksdokumenter skal følge innkallingen.

§ 4. Representasjon/anvisning.

Fellesorganets formann representerer Fellesorganet utad og tegner dets navn.

Utbetalinger for Fellesorganets regning skal være anvist av Fellesorganets formann, dog slik at beløp over en viss sum, fastsatt av Fellesorganet, skal være anvist av formannen og et medlem i fellesskap.

§ 5. Sakkyndig/utvalg.

Fellesorganet for Skjettenbyen kan innkalle sakkyndige eller representanter fra rådgivende utvalg til konsultasjon, når det er ønskelig.

§ 6. Vedtak.

Fellesorganet for Skjettenbyen er beslutningsdyktig når minst 7 medlemmer er representert. Ved avstemning har hvert medlem en stemme.

Et vedtak er bindende når minst 7 stemmer for det.

Et mindretall kan forlange å få oversendt en sak til borettslagene, før vedtak har blitt fattet. Et flertallsvedtak fra borettslagene er da bindende for organet.

Et vedtak i saker som ikke er nevnt på dagsorden kan kreves tatt opp til ny behandling innen 2 dager etter meddelelse.

§ 7. Regnskap/budsjett.

Fellesorganet for Skjettenbyen legger hvert år fram budsjett for neste periode, sammen med årsmeldingen.

Budsjettet er et arbeidsdokument for organet og skal godkjennes av hvert lag. Ubenyttede midler kan overføres neste års budsjett.

Lagenes forretningsfører fører eget regnskap for organet. Regnskapet føres pr. kalenderår og legges fram før 15. mars.

§ 8. Årsmelding.

Fellesorganet for Skjettenbyen legger hvert år, før utgangen av 1. kvartal, fram en melding for borettslagene, om arbeidet i organet, hvori inntatt regnskapet for siste regnskapsperiode.

§ 9. Fellesantenneanlegget.

Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for drift og vedlikehold, samt eventuell utbygging av Fellesantenneanlegget.

Organet skal inngå vedlikeholdskontrakt for anlegget og sørge for nødvendig forsikring. Kontrakt skal godkjennes av de enkelte lag i styret. Utgifter til fellesantenneanlegget fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

§ 10. Felleseide arealer.

Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for drift og vedlikehold av de felleseide arealer.

Utgifter til den normale drift og vedlikehold fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

Spesielle tiltak på de felleseide arealer krever godkjenning av organet. Utgifter til slike tiltak dekkes av de lag som står for dem. Disse tiltak begrenser ikke bruksretten til de felleseide arealer.

§ 11. Vedlikeholdskontrakt utomhusanlegg

Fellesorganet for Skjettenbyen er ansvarlig for å etablere og administrere felles vedlikeholdskontrakt for utomhusanlegg.

Anbudsdokument og kontrakt skal godkjennes av de enkelte lag.

Utgifter for utført arbeid belastes de enkelte lag i henhold til inngått vedlikeholdskontrakt. Fellesutgifter fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

Ved tvister avgjør Fellesorganet hva som er fellesutgift.

§ 12. Andre samarbeidsområder.

Fellesorganet for Skjettenbyen kan ta opp og behandle andre saker av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen.

Enkelt medlem har rett til å reservere seg i slike saker.

§ 13. Sekretariat.

Lagenes forretningsfører er organets sekretariat.

§ 14. Godtgjørelse.

Medlemmer i organet og særskilte innkalte personer får møtegodtgjørelse etter satser for møter i Skedsmo kommunes formannskap.

Formann og nestformann/sekretær skal i tillegg ha et honorar som fastsettes av det påtroppende organ. Godtgjørelse og honorar utbetales etterskuddsvis.

Til dekning av disse utgifter betaler hvert lag et beløp som svarer til møtegodtgjørelse for fem møter årlig for et medlem. Det restende beløp fordeles på de enkelte lag i forhold til antall leiligheter.

§ 15. Vedtekter.

Ikrafttreden og endringer av disse vedtekter krever tilslutning fra minst 8 borettslag og endringer behandles normalt på FO sitt juni-møte.

Endringer ut over dette må varsles minst 6 uker i forkant til borettslagenes styrer. Endringsforslag behandles så som egen sak på neste ordinære FO-møte, og det krever tilslutning fra minst 8 borettslag, jf første avsnitt.

Sist endret den 28.4.2022.

Vedtekter for Alingsåsveien Borettslag

org nr 948 037 815

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. november 1973 og sist endret i ordinær generalforsamling den 18. april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.
- (2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.
- (3) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL, jfr. Brl. § 1 – 3.
- (4) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL.
- (5) Forretningsførers navn i punkt (4) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektpunkt o.l. hvor forretningsførers navn forekommer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2
 - (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget v/forretningsfører, 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.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Bruksoverlatingen kan forlenges utover tre år ved ny søknad.
- 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 brukers 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) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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, samt apparater/utstyr som blir tilknyttet til vann slik som bl.a. kjøleskap/fryseskap med vann-/isbitfunksjon, oppvaskmaskin og kaffemaskiner. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppstår det skade i andelseiers bolig som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet, kan borettslaget kreve egenandelen dekket, ved bruk av borettslagets bygningsforsikring.

Andelseier plikter å følge, til enhver tid, gjeldende byggtekniske forskrifter og våtromsnorm, ved vedlikehold av egen bolig. Godkjent VA-stopp/deteksjonsopplegg må installeres.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av lås/nøkler til verandadør, lås, dørhåndtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og dør med lås til postkasse. Likeledes har andelseier ansvar for egne kjellerboder, boder i kjølerom og innvendige boder i sykkelbodene.

Andelseier er pliktig til å påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede i leiligheten.

(1B) Når andelseierens vedlikeholdsplikt utføres av Borettslaget skal andelseier betale for ikke å ha overholdt vedlikeholdsplikten. Det er ikke riktig å belaste borettslaget, dvs. alle de andre andelseierne med dette.

Vedlikeholdet gjelder bl.a. utskifting eller reparasjoner av verandadører, vinduer m.m. Vedlikeholdsplikten går bl.a. ut på å lufte leiligheten slik at det ikke danner seg kondens på vinduer, noe som kan gi råteskader. Hvis andelseier oppdager skader eller lignende etter overtakelse av leilighet, så må andelseier kontakte forrige eier for å få dekket utgiftene, eller dekke utgiftene selv.

Borettslaget er ikke ansvarlig for disse utgiftene.

(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, 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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.

(8) Andelseier har ikke lov til å foreta inngrep i bærevegger, gulv eller tak.

(9) Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken eller våtrom.

(10) Andelseiere har ikke lov til å sette opp tilbygg, redskapsboder, hagestuer, lysthus eller andre bygningsmessige tiltak på borettslagets fellesområder.

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, m/glass, herunder også nødvendig utskifting av verandadører og innglassing på veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Ved nødvendig behov for utskifting av inngangsdør sendes søknad til styret. Etter godkjenning kan ny dør bestilles via styret. Andelseier betaler fakturaen, og søker deretter styret om 50% refusjon.

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av markiser, unntatt ved skjodesløs behandling. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser, samt røykvarsler og brannslukningsapparater.

(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år.

(3) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(5) Styret skal informere andelseierne ved å holde minst ett åpent informasjonsmøte i året, hvor det gis informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomité

(1) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 2 andelseiere som medlemmer. Ingen kan inneha verv som medlem av valgkomite og borettslagets styre samtidig, inkludert varamedlemskap. Styret skal også være representert med 1 medlem.

(2) Funksjonstiden for komitemedlemmene er ett år.

(3) Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Komiteen velger leder blant sine medlemmer.

(4) Komiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, delegater til Boris generalforsamling, miljøutvalg og valgkomite, og legge disse frem for generalforsamlingen.

(5) Valgkomiteen skal innstille på honorarer til Styret, Miljøutvalget og eventuelt andre utvalg.

9. Videoovervåking

9-1 Styrets fullmakt

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera- / videoovervåking av borettslagets fellesarealer.

9-2 Overvåkingen må følge loven

Overvåkingen må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

9-3 Datatilsynet

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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).

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse 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.

HUSORDENSREGLER

for

Alingsåsveien Borettslag

**"Du skal ikke plage andre, du skal være snill og god,
for øvrig kan du gjøre som du vil – nesten"**

Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

LEILIGHETEN

- Den må ikke nyttes slik at det sjenerer andre, og du er også ansvarlig for de som gis adgang til din leilighet.
- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. For fredag og lørdag skal det være ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00.
- Det *skal* ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 08.00. På lørdager og før helligdager tillates ikke slike arbeid etter kl. 18.00. På søndager og helligdager skal det være ro.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs o.l.
- Tepper o.l. må ikke ristes eller bankes på balkongen.
- Oppheng av gardiner/persienner/rullegardiner og lignende på balkonginn-glassingen er ikke tillatt.
- Det må ikke skrues eller bores i balkongutvidelsen da dette vil, ifølge produsent, føre til ødeleggelse av vannavrenningssystemet. Eventuelle skader blir belastet beboer.
- Ved feil på varme-, ventilasjons-, vann- eller elektriske installasjoner må vaktmesteren underrettes snarest.
- Framleie må godkjennes av styret. Skriftlig søknad med begrunnelse må sendes.
- Leiligheter på bakkeplan med egen hage, forplikter å holde trær og busker under en maksimumshøyde tilsvarende leilighetens takhøyde. I de tilfeller der dette ikke overholdes, vil Borettslaget fjerne disse for andelshaverens kostnad.
- Faste installasjoner som antenner, parabolantennene og andre faste installasjoner skal ikke monteres på eller i tilknytning til blokkenes yttervegger, skillevegger eller fellesområder. Oppmontering av slike anlegg skal ikke være til sjenanse for andre beboere. All oppmontering av slike anlegg skal søkes styret for godkjenning i forkant.
- Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken eller våtrom. Hvis beboer ikke følger pålegget om å fjerne ventilator/vifte som er koblet opp mot ventilasjonsanlegget, vil beboer få et gebyr på kr. 500,-. Hvis beboer fremdeles ikke følger pålegget vil de hver gang få ett nytt gebyr som dobles. Slike tilkoblinger ødelegger ventilasjonen for leiligheter over og under leiligheten og øker faren for spredning av brann betydelig.
- Beboer vil holdes økonomisk ansvarlig for skader som oppstår grunnet brudd på disse bestemmelsene. Styret anbefaler kullfiltervifter til kjøkkenet.

- Beboere som pusser opp leiligheten skal fremskaffe FDV-dokumentasjon på at utført arbeid på alt av elektrisk anlegg samt i våtrom er gjort forskriftsmessig etter de til enhver tid gjeldende norske lover og regler.
- Det må IKKE gjøres inngrep i bærevegger, gulv eller tak.
- Varmepumper er ikke tillatt. Disse skaper støy for andre beboere. Ulovlig monterte varmpumper vil bli fjernet for beboers regning.
- Fargen på panelbordene på terrassen skal være rød, mens sideveggene skal være hvite. Fargekoder fås ved henvendelse til vaktmester.
- Leilighetens ytterdør skal være en brannør med brun utside mot trapperommet. Innvendig kulør er valgfritt. Dør bestilles ved å kontakte vaktmester.
- Oppsetting og bruk av trampoliner er forbudt i borettslaget.

FELLESROM

Sykler, barnevogner, kjelker, ski o.l. skal oppbevares i uteboden eller dertil egnet rom, *IKKE* i trappeoppgangen. Det hindrer ferdsel og renhold.

- Det er ikke tillatt å oppbevare bensin eller sprengstoff i fellesrom eller uteboder. Det er heller ikke lov til å oppbevare propan eller gass i kjellerboder, fellesrom eller uteboder. Det er lov til å oppbevare inntil 20 kg propan eller gass i leiligheten eller på balkongen.
- Dører til utebod, kjølerom, søppelrom og i kjelleren mellom oppgangene, skal holdes låst.
- Oppgangsdørene har callingsystem og skal holdes låst hele døgnet.
- Søppel skal pakkes inn før det kastes. Alle andelseiere disponerer nøkkel til søppelrom for kasting av avfall.
- Hold orden i fellesrom slik at renholderne får utført jobben tilfredstillende.
- Husk brannfare i oppgangen da dette er vår rømningsvei. Fellesrom må ikke brukes til lagring av eiendeler.

DYREHOLD

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal luftes i bånd.
- Dyreekskrementer skal fjernes øyeblikkelig.
- Hannkatter skal kastreres, hunnkatter skal gis p-piller eller sprøyte.

KUN KJØRING I BORETTSLAGET

- Kun nødvendig kjøring i gangfart samt korte opphold kan foretas. Med nødvendig kjøring menes tyngre varetransport, kjøring av gamle/syke o.l. Slik ferdsel skjer på førerens fulle ansvar.
- Bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er ikke tillatt.

PARKERING

- De fleste leilighetene er tildelt en biloppstillingsplass, og denne SKAL benyttes.
- Garasjehuset skal være låst. Dette for å unngå tyveri og hæverk.
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, snuplasser eller i selve Alingsåsveien.
- Avskiltede kjøretøy må jevnlig kontrolleres da de har lett for å bli «lekeplass» for barn.
- Barns opphold og lek i eller på garasjehuset er forbudt.
- Det er ulovlig å ha ledning til motorvarmer henge i kontakten uten samtidig å være tilkoblet motorvarmeren.
- Det er forbudt å lagre bildekk og annet brannfarlig utstyr i garasjehuset.
- Motorsykler, mopeder o.l. må ikke parkeres i utebod.
- All utvendig vasking av motorkjøretøy er forbudt.

GJESTEPARKERING

Følgende regler gjelder:

- Maks 2 døgn med P-tillatelse uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Deretter er det 3 døgn karenstid før ny parkering kan skje.
- P-tillatelse skal utstedes av beboer innen 10 minutter etter parkering i den til enhver tid gjeldende digitale løsningen.
- Beboere og kjøretøy registrert på adressen kan ikke benytte gjesteparkeringen.
- Parkering er forbudt utenfor anviste plasser.
- For all parkering utover dette må det innhentes parkeringstillatelse fra vaktmester/styret.
- HUSK - biler registrert på beboer, som parkerer på gjesteparkeringen vil bli bøtelagt.
- Ta kontakt med styret eller vaktmester hvis du er usikker på reglene.

ELBILLADING

- Lading av elbil skal kun skje ved godkjente ladepunkt.
- All lading av elbil skal godkjennes av styret.
- Lading av elbil/hybrid på vanlig stikkontakt er strengt forbudt. Brudd på dette medfører et gebyr på kr 700,- per tilfelle.
- Ladepunkt og strømforbruk ved lading betales av eier av ladeenheten.

OPPGANGSTILLITSVALGTE

- Det skal være en oppgangstillitsvalgt for hver oppgang (egen instruks for denne).
- Du skal hjelpe oppgangstillitsvalgt når han/hun ber om det, og ellers følge de instruksjoner som han/hun måtte gi.

FELLESAREALENE

- Fellesarealene er åpne for alle.
- Avfall og papir kastes i oppsatte beholdere.
- Beplantning og nysådde plener må vernes ekstra godt.
- Fotballsparking skal forgå uten sjenanse for andre.
- Forbud mot mating av fugler.
- Det er forbudt å vaske tepper og lignende i gata.

ØKONOMI

Reparasjoner og innkjøp til borettslaget representerer ofte store pengebeløp, og disse tjenestene blir stadig dyrere. Husleien vil nok derfor også i fremtiden stige, men hvor mye – ja det kommer helt an på hvordan vi tar vare på borettslaget vårt.

Hvis vi derfor må leie hjelp til alt som må gjøres – ja da kan du jo ikke klage på husleieøkning!!

Derfor oppfordres du til å:

- Hjelpe til så skader på bygninger og fellesarealer unngås
- Slukke lyset når du forlater fellesrom og når det er dagslys i oppgangen
- Vise omtanke ved bruk av panelovn i yttergang
- Vise omtanke med hva du kaster i toalett og vask, og foreta jevnlig rengjøring av sluk, slik at tilstoppelse og lekkasje unngås
- Delta i dugnader. La ikke andre alltid gjøre din jobb.

TRIVSEL

Det beste hadde vært hvis disse reglene, som du nå har lest, hadde vært overflødige. Vi som bor i Alingsåsveien kommer fra forskjellige miljøer, og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Et godt bomiljø er noe en ikke får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone:

- Vær hensynsfull mot hverandre og hjelp hverandre med glede
- Tenk over hva du sier og gjør, slik at du ikke sårer andre
- La ikke andre oppdra dine barn
- Delta i fellesoppgaver – det gir samhold
- Smil og vær glad – det er smittsomt
- Vær deg selv på godt og vondt

Endret i ordinær generalforsamling den 10. april 2024.



Alingsåsveien Borettslag



Innhold

- Kontaktinformasjon
- Protokoll fra Generalforsamlingen 18.04.23.
- Vedtekter
- Husordensregler
- Beredskapsplan
- Nyttig informasjon

Fakturaadresse/EHF:

EHF: 948037815

E-post: 948037815@bori.no

Alingsåsveien borettslag

v/BORI BBL

Postboks 323

2001 Lillestrøm

Kontaktinformasjon styret

E-post: styret@alingsasveien.no
Web: www.alingsasveien.no
Facebook: Alingsåsveien borettslag
Org.nr.: 948037815

Kontaktinformasjon vaktmester:

Telefon: 45 60 29 97
Epost: vaktmester@alingsasveien.no

Postkasse til styret/vaktmester på
utsiden av Alingsåsveien 25

Postadresse:

Alingsåsveien borettslag
Postboks 323
2001 Lillestrøm

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Alingsåsveien Borettslag avholdt tirsdag 18.april 2023
Kl. 18:00 Sted; Klubbhuset til Skjetten Sportsklubb, Festsal.

Møtet ble åpnet av: Trude Steen

Fra forretningsfører BORI møtte: Hege Hatlem

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Trude Steen

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 37 stemmeberettigede, 2 fullmakt
totalt: 39 andelseiere.

Vedtak: Godkjent

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Kaia Lykkeid ble valgt til sekretær.

Turid Dalslåen og Kjell Standal til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt
på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskap for 2022

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag legges fram på møtet.

Vedtak: kr 820 000,- ble godkjent

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret i Alingsåsveien Borettslag

Endring i vedtektene, tillegg 5-2 (3) borettslagets vedlikeholdsplikt.
Kostnadsfordeling ved bytte av inngangsdør til leiligheten.

Ny tekst i 5-2 (3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, m/glass, herunder også nødvendig utskiftning av verandadører og innglassing på veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Ved nødvendig behov for utskiftning av inngangsdør sendes søknad til styret. Etter godkjenning kan ny dør bestilles via styret. Andelseier betaler fakturaen og søker deretter styret om 50 % refusjon.

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av markise, unntatt ved skjødesløs behandling. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser, samt røykvarsler og brannslukkningsapparater.

Styrets innstilling: Styret ønsker at tillegget (uthevet skrift) til paragraf 5 – 2 (3) godkjennes

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Forslag fra andelseier om endring av husordensregler for varmepumper.

A) Følgende punkt i husordensreglene endres fra:

Varmepumper er ikke tillatt. Disse skaper støy for andre beboere. Ulovlig monterte varmepumper vil bli fjernet for beboers regning.

Til /Ny tekst:

Andelseier må søke styret om tillatelse til innkjøp og installering av luft til luft varmepumpe. Montering skal skje av godkjent installatør, bekreftelse på dette må legges ved søknaden. Andelseier er ansvarlig for skader som skulle oppstå som følge etter bruk av varmepumpe. Øvrige bestemmelser får ved henvendelse til styret.

Styrets innstilling: Styret ønsker at installering av varmepumper i borettslaget ikke tillates. Husordensreglene beholdes.

Vedtak: Forslaget falt (16 for og 22 imot)

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Trude Steen (2 år)

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Tommy Østby (2 år)

Valgt ble: Kaia Lykkeid (2 år)

C) Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgt ble: Ingbjörg Holtet (1 år)

D) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Sebastian S. Enberget (1 år) (*1.vara)

Valgt ble: Geir Kløkstad (1 år)

Valgt ble: Tone Tjøstheim (1 år)

Valgt ble: Kaja Lorentzen (1 år)

E) Valg av valgkomite for 1 år

Valgt ble: Vibeke Lambrechts (1 år)

Valgt ble: Claus Konow (1 år)

F) Valg av miljøutvalg for 1 år

Valgt ble: Deborah Conway (1 år)

Valgt ble: Heidi Olsen Lie (1 år)

G) Valg av 6 delegater og 6 varadelegat til BORIs GF 12.juni 2023

Delegat: Trude Steen, Vidar Berge, Leif Haugen, Tommy Østby,
Ingebjørg Holtet og Kaia Lykkeid
Varadelegat: Sebastian Enberget, Tone Tjøstheim, Geir Kløkstad
Kaja Lorentzen, Claus Konow og Vibeke Lambrechts

Protokollen undertegnes av:

Trude Steen /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Kaia Lykkeid /s/
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Turid Dalslåen /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Kjell Standal /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Trude Steen	(valgt for 2 år i 2023)
Tommy Østby	(valgt for 2 år i 2023)
Ingebjørg Holtet	(valgt for 1 år i 2023)
Kaia Lykkeid	(valgt for 2 år i 2023)
Vidar Berge	(valgt for 2 år i 2022)
Leif Haugen	(valgt for 2 år i 2022)

Vedtekter for Alingsåsveien Borettslag

org nr 948 037 815

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. november 1973 og sist endret i ordinær generalforsamling den 18. april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.
- (2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.
- (3) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL, jfr. Brl. § 1 – 3.
- (4) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL.
- (5) Forretningsførers navn i punkt (4) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektpunkt o.l. hvor forretningsførers navn forekommer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2
 - (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 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 v/forretningsfører, 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.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Bruksoverlatingen kan forlenges utover tre år ved ny søknad.
- 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) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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, samt apparater/utstyr som blir tilknyttet til vann slik som bl.a. kjøleskap/fryseskap med vann-/isbitfunksjon, oppvaskmaskin og kaffemaskiner. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppstår det skade i andelseiers bolig som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet, kan borettslaget kreve egenandelen dekket, ved bruk av borettslagets bygningsforsikring.

Andelseier plikter å følge, til enhver tid, gjeldende byggtekniske forskrifter og våtromsnorm, ved vedlikehold av egen bolig. Godkjent VA-stopp/deteksjonsopplegg må installeres.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av lås/nøkler til verandadør, lås, dørhåndtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og dør med lås til postkasse. Likeledes har andelseier ansvar for egne kjellerboder, boder i kjølerom og innvendige boder i sykkelbodene.

Andelseier er pliktig til å påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede i leiligheten.

(1B) Når andelseierens vedlikeholdsplikt utføres av Borettslaget skal andelseier betale for ikke å ha overholdt vedlikeholdsplikten. Det er ikke riktig å belaste borettslaget, dvs. alle de andre andelseierne med dette.

Vedlikeholdet gjelder bl.a. utskifting eller reparasjoner av verandadører, vinduer m.m. Vedlikeholdsplikten går bl.a. ut på å lufte leiligheten slik at det ikke danner seg kondens på vinduer, noe som kan gi råteskader. Hvis andelseier oppdager skader eller lignende etter overtakelse av leilighet, så må andelseier kontakte forrige eier for å få dekket utgiftene, eller dekke utgiftene selv.

Borettslaget er ikke ansvarlig for disse utgiftene.

(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, 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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.

(8) Andelseier har ikke lov til å foreta inngrep i bærevegger, gulv eller tak.

(9) Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken eller våtrom.

(10) Andelseiere har ikke lov til å sette opp tilbygg, redskapsboder, hagestuer, lysthus eller andre bygningsmessige tiltak på borettslagets fellesområder.

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, m/glass, herunder også nødvendig utskifting av verandadører og innglassing på veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Ved nødvendig behov for utskifting av inngangsdør sendes søknad til styret. Etter godkjenning kan ny dør bestilles via styret. Andelseier betaler fakturaen, og søker deretter styret om 50% refusjon.

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av markiser, unntatt ved skjodesløs behandling. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser, samt røykvarsler og brannslukningsapparater.

(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år.

(3) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(5) Styret skal informere andelseierne ved å holde minst ett åpent informasjonsmøte i året, hvor det gis informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomité

(1) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 2 andelseiere som medlemmer. Ingen kan inneha verv som medlem av valgkomite og borettslagets styre samtidig, inkludert varamedlemskap. Styret skal også være representert med 1 medlem.

(2) Funksjonstiden for komitemedlemmene er ett år.

(3) Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Komiteen velger leder blant sine medlemmer.

(4) Komiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, delegater til Boris generalforsamling, miljøutvalg og valgkomite, og legge disse frem for generalforsamlingen.

(5) Valgkomiteen skal innstille på honorarer til Styret, Miljøutvalget og eventuelt andre utvalg.

9. Videoovervåking

9-1 Styrets fullmakt

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera- / videoovervåking av borettslagets fellesarealer.

9-2 Overvåkingen må følge loven

Overvåkingen må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

9-3 Datatilsynet

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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).

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse 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.

HUSORDENSREGLER

for

Alingsåsveien Borettslag

**"Du skal ikke plage andre, du skal være snill og god,
for øvrig kan du gjøre som du vil – nesten"**

Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

LEILIGHETEN

- Den må ikke nyttes slik at det sjenerer andre, og du er også ansvarlig for de som gis adgang til din leilighet.
- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
For fredag og lørdag skal det være ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00.
- Det *skal* ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 08.00.
På lørdager og før helligdager tillates ikke slike arbeid etter kl. 18.00.
På søndager og helligdager skal det være ro.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs o.l.
- Tepper o.l. må ikke ristes eller bankes på balkongen.
- Oppheng av gardiner/persienner/rullegardiner og lignende på balkonginn-glassingen er ikke tillatt.
- Det må ikke skrues eller bores i balkongutvidelsen da dette vil, ifølge produsent, føre til ødeleggelse av vannavrenningssystemet. Eventuelle skader blir belastet beboer.
- Ved feil på varme-, ventilasjons-, vann- eller elektriske installasjoner må vaktmesteren underrettes snarest.
- Framleie må godkjennes av styret. Skriftlig søknad med begrunnelse må sendes.
- Leiligheter på bakkeplan med egen hage, forplikter å holde trær og busker under en maksimumshøyde tilsvarende leilighetens takhøyde. I de tilfeller der dette ikke overholdes, vil Borettslaget fjerne disse for andelshaverens kostnad.
- Faste installasjoner som antenner, parabolantennener og andre faste installasjoner skal ikke monteres på eller i tilknytning til blokkens yttervegger, skillevegger eller fellesområder. Oppmontering av slike anlegg skal ikke være til sjenanse for andre beboere. All oppmontering av slike anlegg skal søkes styret for godkjenning i forkant.
- Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken eller våtrom. Hvis beboer ikke følger pålegget om å fjerne ventilator/vifte som er koblet opp mot ventilasjonsanlegget, vil beboer få et gebyr på kr. 500,-.
- Hvis beboer fremdeles ikke følger pålegget vil de hver gang få ett nytt gebyr som doubles. Slike tilkoblinger ødelegger ventilasjonen for leiligheter over og under leiligheten og øker faren for spredning av brann betydelig.

Beboer vil holdes økonomisk ansvarlig for skader som oppstår grunnet brudd på disse bestemmelsene. Styret anbefaler kullfiltervifter til kjøkkenet.

- Beboere som pusser opp leiligheten skal fremskaffe FDV-dokumentasjon på at utført arbeid på alt av elektrisk anlegg samt i våtrom er gjort forskriftsmessig etter de til enhver tid gjeldende norske lover og regler.
- Det må IKKE gjøres inngrep i bærevegger, gulv eller tak.
- Varmepumper er ikke tillatt. Disse skaper støy for andre beboere. Ulovlig monterte varmpumper vil bli fjernet for beboers regning.
- Fargen på panelbordene på terrassen skal være rød, mens sideveggene skal være hvite. Fargekoder fås ved henvendelse til vaktmester.
- Leilighetens ytterdør skal være en branndør med brun utside mot trapperommet. Innvendig kulør er valgfritt. Dør bestilles ved å kontakte vaktmester.

FELLESROM

Sykler, barnevogner, kjelker, ski o.l. skal oppbevares i uteboden eller dertil egnet rom, *IKKE* i trappeoppgangen. Det hindrer ferdsel og renhold.

- Det er ikke tillatt å oppbevare bensin eller sprengstoff i fellesrom eller uteboder. Det er heller ikke lov til å oppbevare propan eller gass i kjellerboder, fellesrom eller uteboder. Det er lov til å oppbevare inntil 20 kg propan eller gass i leiligheten eller på balkongen.
- Dører til utebod, kjølerom, søppelrom og i kjelleren mellom oppgangene, skal holdes låst.
- Oppgangsdørene har callingsystem og skal holdes døgnlåst.
- Søppel skal pakkes inn før det kastes. Alle andelseiere disponerer nøkkel til søppelrom for kasting av avfall.
- Hold orden i fellesrom slik at renholderne får utført jobben tilfredstillende.
- Husk brannfare i oppgangen da dette er vår rømningsvei. Fellesrom må ikke brukes til lagring av eiendeler.

DYREHOLD

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal luftes i bånd.
- Dyreekskremer skal fjernes øyeblikkelig.
- Hannkatter skal kastreres, hunnkatter skal gis p-piller eller sprøyte.

GARASJE / MOTORKJØRETØY

- De fleste leilighetene er tildelt en biloppstillingsplass, og denne *SKAL* benyttes. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkeringen.
- Det er mandag til fredag kun tillatt å stå parkert på gjesteparkeringen 24 timer/1 døgn fra første ankomst. Dvs. kun 1 natt.
 - o Fredag fra kl.16.00 til søndag kl. 24.00 samt helligdager kan gjestene benytte gjesteparkeringen fritt.

- o For all parkering utover dette må det innhentes parkeringstillatelse fra vaktmester/styret.
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, snuplasser eller i selve Alingsåsveien.
- *Kun nødvendig kjøring i gangfart samt korte opphold kan foretas.* Med nødvendig kjøring menes tyngre varetransport, kjøring av gamle/syke o.l. Slik ferdsel skjer på førerens fulle ansvar. Bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er ikke tillatt.
- Motorsykler, mopeder o.l. må ikke parkeres i utebod.
- Avskiltede kjøretøy må jevnlig kontrolleres da de har lett for å bli "lekeplass" for barn. For øvrig er barns opphold og lek i eller på garasjehuset forbudt.
- Det er ulovlig å la motorvarmer-ledninger henge i kontakten uten samtidig å være tilkoblet motorvarmeren.
- Lading av elbil skal skje ved godkjente ladepunkter.
- All lading av elbil skal godkjennes av styret.
- Lading av elbil, som ikke er godkjent av styret, må betale et gebyr på kr. 300,- hver gang.
- Søker til lading av elbil må betale for ladepunkt og strøm.
- Garasjehuset skal vær låst. Dette for å unngå tyveri og hæverk.
- Husk – biler registrert på beboer, som parkerer på gjesteparkeringen vil bli bøtelagt. Ta kontakt med styret eller vaktmester hvis du er usikker på reglene.
- Det er forbudt å lagre bildekk i garasjehuset. Ei heller er det lov til å lagre andre brannfarlige saker der.
- All vask av motorkjøretøy er forbudt.

OPPGANGSTILLITSVALGTE

- Det skal være en oppgangstillitsvalgt for hver oppgang (egen instruks for denne).
- Du skal hjelpe oppgangstillitsvalgt når han/hun ber om det, og ellers følge de instruksjoner som han/hun måtte gi.

FELLESAREALENE

- Fellesarealene er åpne for alle.
- Avfall og papir kastes i oppsatte beholdere.
- Beplantning og nysådde plener må vernes ekstra godt.
- Fotballsparking skal forgå uten sjenanse for andre.
- Forbud mot mating av fugler.
- Det er forbudt å vaske tepper og lignende i gata.

ØKONOMI

Reparasjoner og innkjøp til borettslaget representerer ofte store pengebeløp, og disse tjenestene blir stadig dyrere. Husleien vil nok derfor også i fremtiden stige, men hvor mye – ja det kommer helt an på hvordan vi tar vare på borettslaget vårt.

Hvis vi derfor må leie hjelp til alt som må gjøres – ja da kan du jo ikke klage på husleieøkning!!

Derfor oppfordres du til å:

- hjelpe til så skader på bygninger og fellesarealer unngås
- slukke lyset når du forlater fellesrom og når det er dagslys i oppgangen
- vise omtanke ved bruk av panelovn i yttergang
- vise omtanke med hva du kaster i toalett og vask, og foreta jevnlig rengjøring av sluk, slik at tilstoppelse og lekkasje unngås
- delta i dugnader. La ikke andre alltid gjøre din jobb.

TRIVSEL

Det beste hadde vært hvis disse reglene, som du nå har lest, hadde vært overflødige. Vi som bor i Alingsåsveien kommer fra forskjellige miljøer, og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Et godt bomiljø er noe en ikke får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone:

- Vær hensynsfull mot hverandre og hjelp hverandre med glede
- Tenk over hva du sier og gjør, slik at du ikke sårer andre
- La ikke andre oppdra dine barn
- Delta i fellesoppgaver – det gir samhold
- Smil og vær glad – det er smittsomt
- Vær deg selv på godt og vondt

Sist endret i (digital) ordinær generalforsamling den 3. mai 2021.

BEREDSKAPSPLAN VED BRANN OG STØRRE ULYKKER I ALINGSÅSVEIEN BORETTSLAG

1. VARSLE

BRANN: 110
POLITI: 112
AMBULANSE: 113

Oppgi: HVEM du er
HVA som har skjedd
HVOR du er

2. REDDE – HJELP DE SOM TRENGER HJELP

- Ved brann – hjelp hverandre ut
- Vet du hvor mange som bor i hver leilighet?
- Er det leiligheter med personer som trenger ekstra hjelp?
- Trenger noen livreddende førstehjelp?

3. SLOKKE – BEGRENS SKADENE

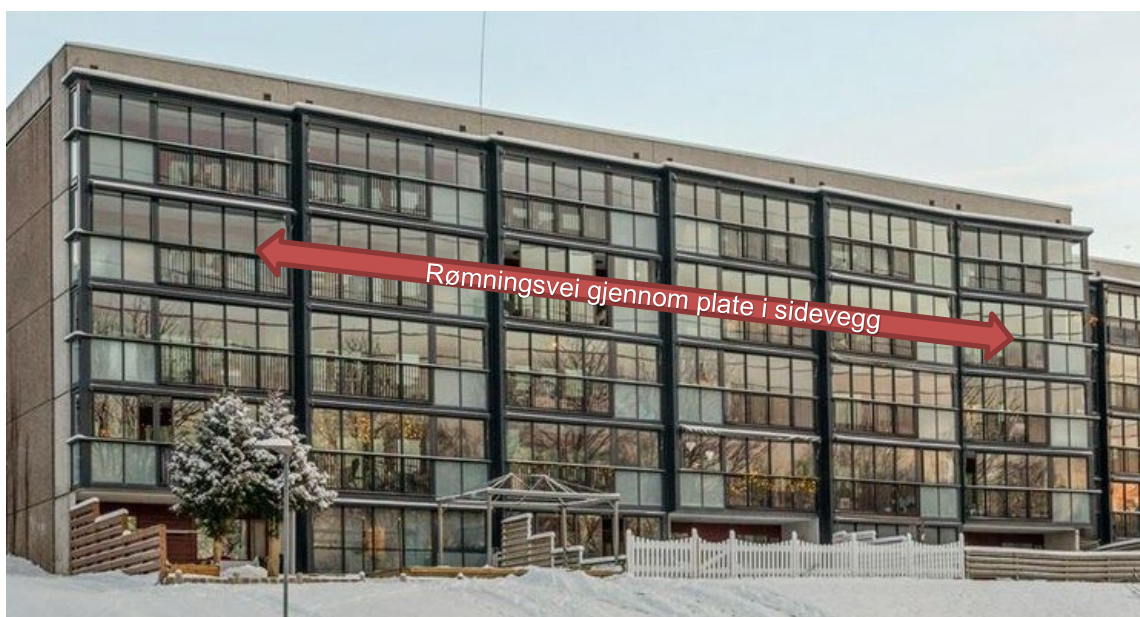
- Start slokking hvis mulig, men utsett aldri deg selv eller andre for unødige fare
- Varsle beboere i nærheten om eventuell evakuering
- Påse at utrykningskjøretøyer kan komme fram

4. SØRG FOR AT NOEN MØTER UTRYKNINGSKJØRETØYENE OG VEILEDER DEM TIL RIKTIG STED

5. HOLD NYSGJERRIGE UNNA slik at hjelpepersonellet får jobbet, og ikke flere kommer til skade.

6. KONTAKT STYRET OG/ELLER VAKTMESTER

MERK: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.



Ladevettreglene

1. Lad i rom med røykvarsler
2. Lad når du er våken og til stede
3. Les og følg produsentens bruksanvisning
4. Bruk helst original lader
5. Lad på et underlag som ikke lett kan brenne
6. Ikke lad i senga
7. Ikke lad i korridor eller i trapperom. De må kunne brukes som fluktvei ved brann
8. Bytt ut skadet utstyr
9. Stopp lading dersom det kommer lyder, lukter eller blir unormalt varmt
10. Ved røyk og flammer, ring brannvesenet på 110

Ladevettreglene er utarbeidet av Norsk brannvernforening, DSB og If.



Norsk
brannvernforening



Nyttig informasjon

Vaktmester 456 02 997 (man – fre: 08.00 – 16.00) Meldinger til vaktmester kan legges i postkassen v./ Alingsåsveien 25.	Styrerommet Alingsåsveien 25, inngang fra «hagen».
Ved skade på leilighet , kontakt vaktmester eller styreleder på dagtid. På kveldstid og i helgen kontaktes Protector Forsikring ASA.	Protector Forsikring ASA (forsikringsnummer 2626401-1.1.) Telefon: 24 13 18 88 Epost: skade@protectorforsikring.no
Telia Telias servicetelefon 924 05 050 er betjent hverdager kl. 8 – 20, lørdager 09 – 17 og søndager 10 – 15. Se også www.telia.no . Ved problem med TV-signal eller internett, kontakt Telia.	Bomiljøvakt (P-Service AS) Sentralbord kl. 07-17: 412 55 384 Vekter kl. 18-08: 982 12 524 Vakttelefon hele døgnet: 940 84 725 Bomiljøvakten kan kontaktes dersom det oppdages uvedkommende i borettslaget, eller ved støy fra naboer på kveld/natt.
Postkasse- og ringeklokkeskilt Kontakt vaktmester for å få navneskilt til postkasse og ringeklokke. <i>Dette er gratis ved innflytting.</i>	Leie av styrerommet Beboere kan leie styrerommet til festlige anledninger o.l. Prisen er: Fredag – søndag: kr. 1.500,-
Nøkler og dørbrikker Kontakt vaktmester for å bestille ekstra nøkler og dørbrikker til din oppgang. Pris per nøkkel/dørbrikke: kr. 300,-	Garasjeåpner via mobilapp (PalGate) Ved innflytting: 2 mobilnumre kan meldes inn gratis. Flere brukere? Pris kr. 280,- pr. mobilnummer. Fakturagebyr tilkommer.
Grønne poser til matavfall Flere poser kan hentes i skap som henger på utebodene ved Alingsåsveien 5, 13, 25 og 35. 	Kontakt styret Styret kan treffes annenhver onsdag kl. 19.00 – 19.30 på styrerommet i Alingsåsv. 25, kjeller. Gjør gjerne en avtale via epost/sms. Brev til styret kan legges i postkassen utenfor Alingsåsveien 25. e-post: styret@alingsasveien.no

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Alingsåsveien Borettslag den 10. april 2024.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Skjetten, 18.mars 2024

I styret for Alingsåsveien Borettslag

Trude Steen
styreleder

Vidar Berge
nestleder

Ingbjörg Holtet
styremedlem

Tommy Østby
styremedlem

Leif Haugen
styremedlem

Kaia Lykkeid
styremedlem

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10. APRIL 2024.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

(se bak i heftet for å finne saken)

A) Forslag fra styret i Alingsåsveien borettslag

Endring i Husordensreglene – Leiligheten. Oppsetting og bruk av trampoliner er forbudt i borettslaget.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget tas til følge.

B) Forslag fra styret i Alingsåsveien borettslag

Endring i Husordensreglene. Punktet Garasje / Motorkjøretøy deles opp, og reglene for gjesteparkering endres.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget tas til følge.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av nestleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av Miljøutvalg

F) Valg av 6 delegater og 6 varadelegater til BORIs generalforsamling 2024.

Alingsåsveien Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Trude Steen	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	: Vidar Berge	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Leif Haugen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Tommy Østby	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Kaia Lykkeid	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Ingbjörg Holtet	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Sebastian S. Enberget	(valgt for 1 år i 2023)
: Geir Kløkstad	(valgt for 1 år i 2023)
: Tone Tjøstheim	(valgt for 1 år i 2023)
: Kaja Lorentzen	(valgt for 1 år i 2023)

Miljøutvalg	: Deborah Conway	(valgt for 1 år i 2023)
	: Heidi Olsen Lie	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomité	: Vibeke Lambrechts	(valgt for 1 år i 2023)
	: Claus Conow	(valgt for 1 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

: Trude Steen	som delegat
: Vidar Berge	som delegat
: Leif Haugen	som delegat
: Tommy Østby	som delegat
: Ingbjörg Holtet	som delegat
: Kaia Lykkeid	som delegat
: Sebastian Enberget	som varadelegat
: Tone Tjøstheim	som varadelegat
: Geir Kløkstad	som varadelegat
: Kaja Lorentzen	som varadelegat
: Claus Konow	som varadelegat
: Vibeke Lambrechts	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. SELSKAPSinFORMASJON

- A Alingsåsveien Borettslag ble stiftet oktober 1974 og har organisasjonsnummer 948 037 815

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er lagets organisasjonsnr. 948037815

Ev. faktura i pdf-format sendes til faktura@bori.no

Ev. papirfaktura sendes til:

Alingsåsveien Borettslag, 948037815
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 295 andelsboliger, fordelt på 8 bygninger med adresse Alingsåsveien 1 – 45

Eiendommen har gnr 69, bnr 42, 43, 44, 45 i Lillestrøm kommune, og er på 28.984,5 m².

Borettslagets styre har kontor i Alingsåsveien 25 og treffes der hver annen onsdag kl. 19.00 – 19.30 og per epost styret@alingsasveien.no

Vaktmester kan kontaktes på telefon 45 60 29 97 hverdager kl. 08.00 – 16.00 og via e-post til vaktmester@alingsasveien.no

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Styret består av 3 kvinner og 3 menn. Styrets leder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

- D **HMS / Ansatte / arbeidsmiljø**

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

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

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

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig gjennomgang av brannslukningsutstyr. Kontrollen ble utført i november 2023, med oppfølging i desember 2023.

Det anbefales at pulverapparatet står på soverommet eller i umiddelbar nærhet.

Alle rømningsveier på balkong skal være merket. Vi minner om at det er beboers ansvar at rømningsveiene er merket og ikke er tildekket. Balkongen er også rømningsveien til dine naboer.

Årlig gjøres også en kontroll av borettslagets **lekeplasser**, som gjennomføres av Lekeplasskontrollen AS.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Borettslaget har en person ansatt i fulltidsstilling som vaktmester. Vaktmester er innmeldt i obligatorisk tjenstepensjonsordning og yrkesskadeforsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljøloven. Det har ikke skjedd uhell eller arbeidsulykker i 2023.

E **Ytre miljø**

Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

I 2023 har styret avholdt 23 styremøter og flere andre nødvendige møter.

Styret har behandlet rutinesaker som:

- *Daglig drift*
- *Regnskap og budsjett*
- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold og oppgradering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Forsikringsskader*
- *Beboersaker*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Klage på eiendomsskatt for 2022 og 2023 i fellesskap med Fellesorganet for Skjettenbyen*

Forsikringssaker

I 2023 hadde borettslaget 1 skade, som følge av uværet Hans. I fellesrom for boder, som ligger mot sør/Nordens vei, trengte vann inn som følge av regnværet.

Styret minner om at tekniske installasjoner på kjøkken som kobles til vann må installeres av godkjente foretak for å forhindre vannskader.

Denne typen tekniske installasjoner kan være kjøleskap med vanndispensere og isbitfunksjon, kaffemaskin koblet opp til vann eller oppvaskmaskin, for å nevne noen.

Dette er bakgrunnen for presiseringen i Vedtektene som følger

Lov om burettslag (Burettslagslova) § 5-11 (1) / §5-12 (1) og 5-13 (1):

Andelseier plikter å følge de til enhver tid gjeldende byggtekniske forskrifter og våtromsnorm ved vedlikehold av egen bolig. Godkjent VA-stopp/deteksjons-opplegg må installeres.

- Oppstår det skade i andelseiers bolig som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet vil borettslaget kreve egenandelen dekket, ved bruk av borettslagets bygningsforsikring.
- Egenandelen på bygningsforsikringen er for tiden kr 25.000,-.

Styrets arbeid har i perioden vært preget av meget godt samarbeid, samt fremmøte til styremøtene. Styret er av den oppfatning at viljen til stabilitet er meget høy, og resultatene bærer preg av dette.

Vårens dugnad ble gjennomført i mai, med godt fremmøte.

Blomsterurnene i parken ble tradisjonen tro beplantet, det samme gjelder blomsterkassene foran inngangene. Vi minner om at disse må vannes av beboerne i respektive oppgang.

Styreleder Trude Steen har vært representant i Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), med Leif Haugen som 1. vararepresentant og Vidar Berge som 2. vararepresentant. Ønsker du kopi av årsberetningen og regnskapet til FO, kontakt styret.

Av andre saker kan nevnes:

- Avtale med ny leverandør av inngangsdører til leilighetene. Leverandøren borettslaget hadde i 2023 innfridde dessverre ikke, og leveransene har vært ufullstendige og ikke-eksisterende.
- Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig gjennomgang av brannslukningsutstyr. Kontrollen ble utført i november 2023, med oppfølging i desember 2023.

Kommunikasjon med andelseiere og beboere

Styret sender ut informasjon på epost. Vi ber derfor om at de beboerne som ikke har meldt fra om sin epostadresse gjør dette.

Har du byttet epostadresse? Husk å gi beskjed til styret.

Har du/dere ikke epost? Da ønsker styret ditt/deres mobilnummer.

Nabonett

Som medlem i BORI kan du logge deg inn i Nabonett for å finne medlemsbevis og informasjon om din bolig. Websiden er: www.nabonett.no

Beboermøte ble holdt 25. oktober 2023. På agendaen stod bl.a. nye gulvbelegg, strømforbruk, forberedelser til vinteren, søppelhåndtering, m.m. Dokumentasjon om rør-/våtromsrehab. for din leilighet ligger på www.boligmappa.no. Garantien løper i 5 år fra 14.10.2022.

Møter/kurs:

I tillegg til styremøtene har hele styret hatt møter for bl.a. å gjennomgå budsjett, vedlikeholdsplaner samt gå i dybden på saker man ikke har tid til på vanlige styremøter.

Større vedlikehold / HMS siste år:

- Utskifting av gulvbelegg i alle oppganger, påbegynt høsten 2023.
- Nye overvåkingskameraer i parkeringshuset.
- P-plasser på gjesteparkeringen er merket opp på nytt.
- Opprydding i «Parken». Trær er beskåret og felt.
- Tujahekken langs Nordens vei er beskåret.
- Norsk Brannvern har kontrollert brannslukkingsapparater og røykvarslere. Røykvarslere og batterier er skiftet ved behov.

Andre planer:

På sikt må det gjøres noe med parkeringshuset. Gulvene består av betong, hvilket betyr at alt vann fra bilene renner ned i gulvet. Spesielt på vinteren kan vannet inneholde salter og andre veikjemikalier som på sikt vil gjøre skade på betongen. Det kan derfor hende at leien for parkeringsplassene økes.

El-bil lading:

Infrastruktur for lading av el-bil er installert i parkeringshuset. Løsningen er fra Zaptec, og kan installeres ved inngått avtale mellom bruker og styret. Bruker betaler for installering og strømforbruk. Kontakt styret for mer informasjon.

Vaktmester:

Vår vaktmester Gjermund Berntsen er ansatt i 100% stilling.

Styret og vaktmester jobber godt sammen. Vi er glade for å ha ham i den daglige driften av borettslaget.

Vaktmester treffes på telefon 45 60 29 97, mandag – fredag kl. 08.00 – 16.00.

Omsetning av andeler (salg av leiligheter)

Det er i 2023 omsatt 19 leiligheter hvorav 3 på forkjøpsrett. Salg av leiligheter utgjør ca. 6,4 % av antall leiligheter. I 2021 ble det solgt 25 leiligheter, tilsvarende ca. 8,5%. Gjennomsnittlig salgspris i 2022 var 3.393.850, og 3.149.600 i 2021.

<i>Tall i parentes er fra 2022</i>	Ant. solgt	Lavest pris	Høyest pris	Gjennomsnitt
2r	6 (6)	2 600' (2 950')	3 000' (3 300')	2 860' (3 096')
3r	5 (1)	3 080' (3 170')	4 200' (3 170')	3 420' (3 345')
3r u.etg	3 (1)	3 850' (3 500')	4 100' (4 100')	3 950' (3 850')
4r	5 (4)	3 575' (3 500')	3 725' (3 800')	3 641' (3 673')

Annet:

Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Flere borettslag har i fellesskap vinteren 2024 valgt å ta ut en stevning i tingretten for å få en rettslig avklaring.

5. REGNSKAPET FOR 2023

Årsregnskapet for 2023 viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr. 2 442 894. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, var per 31.12.2023 kr. 20 498 138,- som er en økning på kr. 414 149,-. (Endring i disponible midler er 536.642,-)

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Andre driftsinntekter gjelder primært strøm elbil/avregninger viderefakturert forbruk og installerte ladestasjoner.
- Rep og vedlikehold er kr. 978 161 høyere enn budsjettert, fra nye gulv i oppgangene som ikke var budsjettert.
- Driftskostnadene er kr. 269 288,- lavere enn budsjettert, grunnet jevnt over lavere kostnader.
- Kommunale avgifter er kr. 422 790,- lavere enn budsjettert. Dette skyldes bl.a. usikkerhet i totalt forbruk av vann og avløp etter rør-/våtromsrehabiliteringen.
- Finanskostnadene var i perioden kr 5 155 208,- mot budsjetterte kostnader på kr 4 815 000,- som er kr 340 208,- høyere enn budsjettert. Avviket skyldes løpende renteøkning på felleslån for 2023.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

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

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

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Det er i 2024 ikke planlagt vedlikehold utover vanlig vedlikehold. Det kan være nødvendig å foreta noe med dreneringen rundt garasjeanlegget grunnet problemer med vann. Det jobbes også med vurderinger rundt fremtidig vedlikehold av garasjen.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Budsjett er i henhold til avtalt pris.

Kommunale avgifter

Da budsjettet for 2024 ble lagt hadde kommunen lagt opp til en vesentlig økning. Anbefalt beløp er lagt inn i budsjettet. I ettertid har kommunen vedtatt en økning på kun 4%.

Finanskostnader

Finanskostnadene for 2023 er høyere budsjett, og bærer preg av hyppige renteøkninger fra Norges bank. Det ser ut til at vi har nådd rentetoppen, men det er fortsatt usikkerhet rundt tidspunkt og omfang av rentekutt. Budsjettet for 2024 ivaretar dagens rentenivå, og eventuelle rentekutt vil slå positivt ut for oss.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Godkjent av styret, 18.mars 2024

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Alingsåsveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	19 610 053	17 887 626	19 673 474	22 455 774
Annen driftsinntekt	2	700 863	163 552	230 000	247 992
Sum driftsinntekter		20 310 916	18 051 178	19 903 474	22 703 766
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 636 436	1 757 207	1 785 936	1 679 323
Avskrivninger	10	10 022	7 980	7 980	7 980
Konsulenttjenester	4	573 697	585 800	618 741	632 128
Kontingenter		121 478	120 375	120 375	120 372
Rep og vedlikehold	5	2 160 162	54 184 602	1 182 001	1 642 176
Forsikringer		757 148	713 521	774 720	836 640
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	4 027 210	3 538 341	4 450 000	5 019 996
Energi og fyring	7	580 526	754 317	800 000	739 992
Kabel-TV og telefoni		4 569	6 832	8 000	4 992
Driftskostnader	8	1 069 566	1 070 267	1 209 000	1 269 984
Leiekostnader		0	1 800	0	0
Kostnader til fellessameier		1 469 192	1 335 084	1 634 533	1 732 752
Andre driftskostnader	9	332 502	331 751	439 600	439 968
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		35 090	10 695	16 000	30 000
Sum driftskostnader		12 777 598	64 418 571	13 046 886	14 156 303
Driftsresultat før finansposter		7 533 318	-46 367 393	6 856 588	8 547 463
Finansielle poster					
Finansinntekt		64 784	23 469	0	0
Finanskostnad		5 155 208	2 586 466	4 815 000	6 370 000
Sum finansposter		-5 090 424	-2 562 997	-4 815 000	-6 370 000
Årsresultat		2 442 894	-48 930 390	2 041 588	2 177 463
Overført udekket tap	13	2 442 894	-48 930 390	0	0
Sum disponering		2 442 894	-48 930 390	0	0

Balanse 31.12.2023

Alingsåsveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10,16	36 355 112	36 355 112
Tornt	10,16	3 547 620	3 547 620
Andre driftsmidler	10	136 412	23 940
Sum varige driftsmidler		40 039 144	39 926 672
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		40 039 144	39 926 672
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 505 903	1 548 314
Kundefordringer		395 962	144 713
Andre fordringer		165 340	92 196
Sum fordringer		2 067 204	1 785 223
Bankinnskudd, kasse o.l.		19 485 451	19 426 578
Skattetrekkkonto	11	29 075	69 856
Sum omløpsmidler		21 581 730	21 281 657
SUM EIENDELER		61 620 874	61 208 329

Balanse 31.12.2023

Alingsåsveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	29 500	29 500
Udekket tap	13	-59 502 836	-61 945 731
Sum egenkapital		-59 473 336	-61 916 231
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 ,16	111 671 518	113 587 792
Borettsinnskudd	15 ,16	8 339 100	8 339 100
Sum langsiktig gjeld		120 010 618	121 926 892
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		727 941	901 133
Annen kortsiktig gjeld		355 651	296 535
Sum kortsiktig gjeld		1 083 592	1 197 668
Sum gjeld		121 094 211	123 124 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 620 874	61 208 329
Pant og sikkerhetsstillelse	16		

Alingsåsveien Borettslag

Trude Steen
Styrets leder

Vidar Berge
Styremedlem

Leif Haugen
Styremedlem

Ingebjørg Holtet
Styremedlem

Tommy Østby
Styremedlem

Kaia Jeanette Solberg Lykkeid
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	12 164 060	11 582 424	12 167 674	13 928 575
Stipulerte renter	4 813 583	2 661 216	4 815 000	6 369 999
Stipulerte avdrag	1 989 310	3 005 436	1 990 000	1 520 000
Parkeringsplasser	643 100	638 550	700 800	637 200
Sum felleskostnader	19 610 053	17 887 626	19 673 474	22 455 774

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	489 500	6 500	30 000	34 992
El bil/ladeanlegg	211 363	157 052	200 000	213 000
Sum andre driftsinntekter	700 863	163 552	230 000	247 992

Andre inntekter kr. 489 500,- herav kr.4 500,- gjelder kjøp av bod, kr. 5 000- gjelder utleie styrerom, kr. 480 000,- gjelder installasjoner av ladestasjoner.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	587 515	639 812	600 012	609 996
Feriepenger	70 502	76 777	72 001	73 200
Fri telefon	4 392	4 392	4 400	4 392
Annen fordel i arbeidsforhold	27 813	35 667		
Motkonto for gruppe 52	-32 205	-40 059		
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	737 800	782 800	820 000	720 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	0	1	0
Arbeidsgiveravgift	191 410	206 237	225 602	201 624
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	9 941	10 826	10 152	10 320
Annen kostnadsgodtgjørelse	5 832	0	10 000	9 999
Refusjon av sykepenger	-14 820	0	0	0
Yrkesskadeforsikring	5 623	5 088	6 100	9 792
Pensjonsforsikring for ansatte	42 633	35 667	37 668	40 000
Sum lønnskostnader	1 636 436	1 757 207	1 785 936	1 679 323

Borettslaget har 1 ansatte.

Borettslaget er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til bevertning på styremøter, blomster, gaver for total kr 26 467,- ref. note 9.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	9 594	9 594	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	323 183	322 588	337 233	337 224
Andre forvaltningstjenester	10 595	12 236	10 595	12 000
Juridisk bistand	0	11 719	20 000	19 992
Vedlikeholdsplan	913	913	913	912
Vakthold/securitas	228 750	228 750	240 000	252 000
Annen fremmed tjeneste	663	0	0	0
Sum konsulenttjenester	573 697	585 800	618 741	632 128

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	1 027 911	205 757	800 000	900 000
Vedlikehold VVS	0	0	1	19 992
Vedlikehold elektro	572 086	0	50 000	49 992
Vedlikehold utvendig anlegg	37 491	80 144	60 000	60 000
Vedlikehold garasjer	74 952	106 395	110 000	300 000
Vedlikehold ventilasjon	126 106	8 475	0	120 000
Vedlikehold brannsikring	244 871	126 507	152 000	167 196
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	24 996
Større vedlikeholdskostnader	76 744	53 657 326	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	2 160 162	54 184 602	1 182 001	1 642 176

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	3 509 062	3 131 711	4 000 000	4 500 000
Eiendomsskatt	518 148	406 630	450 000	519 996
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	4 027 210	3 538 341	4 450 000	5 019 996

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	580 526	754 317	800 000	739 992
Sum energi og fyring	580 526	754 317	800 000	739 992

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	473 112	416 947	492 000	520 992
Renholdstjenester	540 175	589 654	644 000	675 996
Snøbrøyting/strøing/feiing	56 279	63 666	73 000	72 996
Sum driftskostnader	1 069 566	1 070 267	1 209 000	1 269 984

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	165 307	156 317	180 000	180 000
Verktøy og redskaper	2 330	21 447	30 000	9 996
Nøkler, låser og skilt	39 116	36 007	0	50 000
Annet driftsmateriale	3 744	1 945	70 000	34 992
Kontorrekvisita	4 453	0	0	0
Lisenser/software	36 875	36 445	50 000	49 992
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 500	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	26 467	21 562	30 000	30 000
Generalforsamling/årsmøte	24 139	18 769	20 000	25 000
Velferdskostnader	3 919	4 901	30 000	30 000
Gave, ikke fradragsberettigete	13 650	24 759	20 000	19 992
Øredifferanser	-4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	10 007	9 600	9 600	9 996
Sum andre driftskostnader	332 502	331 751	439 600	439 968

Note 10 Anleggsmidler

	Kameraoverv åking	Varebil Citroen DN91297	Snøfreser Honda 760 HW
Anskaffelseskost pr.01.01	0	157 375	39 900
Årets tilgang	122 493	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	122 493	157 375	39 900
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	2 041	157 375	15 960
Bokført verdi pr.31.12	120 452	0	23 940
Anskaffelsesår	2023	2013	2020

	Lokaler	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	135 000	36 220 112	3 547 620
Anskaffelseskost pr.31.12	135 000	36 220 112	3 547 620
Bokført verdi pr.31.12	135 000	36 220 112	3 547 620

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

Note 11 Bundne midler

Note 12 Andelskapital

	Regnskap 2022		
			69 856
			69 856

	Pålydende	Bokført verdi	
Andelskapital	295	100	29 500

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Udekket tap		
Udekket tap 01.01	-61 945 731	-13 015 341
Tilført til/fra årets resultat til udekket tap	2 442 894	-48 930 390
Sum udekket tap 31.12	-59 502 836	-61 945 731

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

Note 14 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp

133 500 000

Nedbetalt tidligere

19 912 208

Nedbetalt i år

1 916 274

Lånesaldo 31.12

111 671 519

Beregnet innfrielsesdato: 07.10.2052

Sum langsiktig gjeld

111 671 519

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	120 010 618	121 926 892
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	39 902 732	39 902 732
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	141 834 800	141 834 800

Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	20 083 989	30 846 516
Årets investeringer	-122 494	0
Årets resultat	2 442 894	-48 930 390
Tilbakeføring av avskrivning	10 022	7 980
Opptak langsiktige lån	0	114 162 224
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 916 274	-76 002 341
B. Årets endring i disponible midler	536 642	-10 762 527
C. Disponible midler 31.12	20 498 138	20 083 989
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	21 581 730	21 281 657
- Kortsiktig gjeld	1 083 592	1 197 668
= Disponible midler 31.12	20 498 138	20 083 989

Note 18 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 295/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

270 2023 Årsregnskap.pdf

Navn
Steen, Trude

Dato
2024-02-15

Identifikasjon

 Steen, Trude

Navn
Berge, Vidar

Dato
2024-02-17

Identifikasjon

 Berge, Vidar

Navn
Holtet, Ingebjørg

Dato
2024-02-14

Identifikasjon

 Holtet, Ingebjørg

Navn
Lykkeid, Kaia Jeanette Solberg

Dato
2024-02-14

Identifikasjon

 Lykkeid, Kaia Jeanette Solberg

Navn
Haugen, Leif

Dato
2024-02-14

Identifikasjon

 Haugen, Leif

Navn
Østby, Tommy

Dato
2024-02-29

Identifikasjon

 Østby, Tommy

Til generalforsamlingen i Alingsåsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alingsåsveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 442 894. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 29. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

02/29/2024 21:32:51

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

FORSLAG A

Forslag til Generalforsamlingen 2024 i Alingsåsveien Borettslag den 10. april 2024.

Nytt punkt i Husordensreglene – Leiligheten

Bakgrunnen for forslaget om en tilføyelse om trampoliner i Husordensreglene er som følger: I 2023 ble beboere sjenert av støy fra bruk av trampoliner som stod i hager der eier har eksklusiv bruksrett (underetasjer). I tillegg kan heller ikke borettslaget fraskrive seg erstatningsansvar ved å inngå individuelle avtaler med beboerne. Bruk av trampoliner på borettslagets fellesområder vil i praksis påføre styret en svært omfattende kontrollfunksjon i forbindelse med både montering, veiledning om bruk, sikkerhetssoner og plassering. De økonomiske konsekvensene av en potensiell skade kan være betydelige for borettslaget. Styret i borettslaget ønsker ikke å påta seg et så omfattende ansvar for HMS.

Det bes om at følgende godkjennes:

- Oppsetting og bruk av trampoliner er forbudt i borettslaget.

Forslag fremsatt av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget tas til følge.

FORSLAG B

Forslag til Generalforsamlingen 2024 i Alingsåsveien Borettslag den 10. april 2024.

Husordensreglene punktet Garasje / Motorkjøretøy

Bakgrunn:

Punktet fremstår som komplekst og rotete i dag. Det er ønskelig å dele opp punktet slik at det blir enklere å finne frem i og lese. Reglene for Gjesteparkering endres samtidig. En digital løsning for registrering av gjesteparkering vil bli tilgjengelig for andelseiere og styret. Reglene for elbillading presiseres.

Husordensreglene ønskes endret til følgende:

KJØRING I BORETTSLAGET

- *Kun nødvendig kjøring i gangfart samt korte opphold kan foretas.* Med nødvendig kjøring menes tyngre varetransport, kjøring av gamle/syke o.l. Slik ferdsel skjer på førerens fulle ansvar.
- Bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er ikke tillatt.

PARKERING

- De fleste leilighetene er tildelt en biloppstillingsplass, og denne **SKAL** benyttes.
- Garasjehuset skal være låst. Dette for å unngå tyveri og hæverk.
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, snuplasser eller i selve Alingsåsveien.
- Avskiltede kjøretøy må jevnlig kontrolleres da de har lett for å bli "lekeplass" for barn.
- Barns opphold og lek i eller på garasjehuset er forbudt.
- Det er ulovlig å la ledning til motorvarmer henge i kontakten uten samtidig å være tilkoblet motorvarmeren.
- Det er forbudt å lagre bildekk og annet brannfarlig utstyr i garasjehuset.
- Motorsykler, mopeder o.l. må ikke parkeres i utebod.
- All vask av motorkjøretøy er forbudt.

GJESTEPARKERING

Følgende regler gjelder:

- Maks 2 døgn med p-tillatelse uavhengig av om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Deretter er det 3 døgn karenstid før ny parkering kan skje.
- P-tillatelse skal utstedes av beboer innen 10 minutter etter parkering i den til enhver tid gjeldende digitale løsning.
- Beboere og kjøretøy registrert på adressen kan ikke benytte gjesteparkeringen.
- Parkering er forbudt utenfor anviste plasser.
- For all parkering utover dette må det innhentes parkeringstillatelse fra vaktmester/styret.
- Husk – biler registrert på beboer, som parkerer på gjesteparkeringen vil bli bøtelagt.
- Ta kontakt med styret eller vaktmester hvis du er usikker på reglene.

ELBILLADING

- Lading av elbil skal kun skje ved godkjente ladepunkter.
- All lading av elbil skal godkjennes av styret.
- Lading av elbil/hybrid på vanlig stikkontakt er strengt forbudt. Brudd på dette medfører et gebyr på kr. 700,- per tilfelle.
- Ladepunkt og strømforbruk ved lading betales av eier av ladeenheten.

Som styremedlemmer foreslås:

Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Ingbjörg Holtet	Styremedlem	2024	2	Alingsåsveien
Leif Haugen	Styremedlem	2024	2	Alingsåsveien
Vidar Berge	Styremedlem	2024	2	Alingsåsveien

Som vara medlemmer foreslås:

Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Sebastian Sebusæter	1. Varamedlem	2024	1	Alingsåsveien
Kaja Lorentzen	2. Varamedlem	2024	1	Alingsåsveien
Tone Tjøstheim	3. Varamedlem	2024	1	Alingsåsveien
Geir Kløkstad	4. Varamedlem	2024	1	Alingsåsveien

Som valgkomité foreslås:

Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Vibeke Lambrechts	Valgkomité	2024	1	Alingsåsveien
Claus Konow	Valgkomité	2024	1	Alingsåsveien

Som miljøutvalg foreslås:

Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Deborah Conway	Miljøutvalg	2024	1	Alingsåsveien
Heidi Olsen Lie	Miljøutvalg	2024	1	Alingsåsveien

Som delegat til BORIs Generalforsamling 2024 foreslås:

Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Trude Steen	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien
Leif Haugen	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien
Vidar Berge	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien
Tommy Østby	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien
Kaia Lykkeid	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien
Ingbjörg Holtet	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien

Valgkomite

Vibeke Lambrechts
Vibeke Lambrechts

Skjetten, 05.03.2024



Claus Konow

INFORMASJON OM ALINGSÅSVEIEN BORETTSLAG

Alingsåsveien Borettslag ble stiftet oktober 1974, og borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 037 815. Borettslagets styre har kontor i Alingsåsveien 25 og treffes der hver annen onsdag kl. 19.00 – 19.30 og per epost styret@alingsasveien.no

Styret v/vaktmester kan også kontaktes på telefon 45 60 29 97 hverdager kl. 08.00 – 16.00 og via e-post til vaktmester@alingsasveien.no

Mer informasjon på hjemmesiden www.alingsasveien.no

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har en person ansatt i full vaktmesterstilling.

Renhold

Firmaet Ren Service AS (tidligere Økonomiske løsninger AS) er engasjert til å vaske fellesarealene.

Vekttertjeneste/kameraovervåkning:

Borettslaget har avtale med P-Service AS om vakthold i garasjen og oppgangene på kveld og natt.

P-Service AS kan kontaktes hvis det oppdages uvedkommende personer i området eller ved støy fra naboer (på kveld/natt).

Tlf. før kl. 17.00 er 412 55 384 (sentralbord).

Etter kl. 17.00; 982 12 524.

Vakttelefon hele døgnet: 940 84 725.

Alle inn- og utganger i garasjehuset er videoovervåket. Opptakene oppbevares i 7 døgner, i tråd med Datatilsynets retningslinjer. Ved tyveri, hæverk og lignende må dere melde fra til styret eller vaktmester umiddelbart, så ikke opptakene slettes.

Parkering for boende og gjesteparkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser.

- For de leilighetene som ikke har garasjeplass tilhørende leiligheten leier styret ut ev. ledige p-plasser etter forespørsel.
- Det er ikke tillatt for boende i borettslaget å parkere på gjesteparkeringen.
- For å ivareta parkeringsbestemmelser på vår egen eiendom, dvs. på veien og på gjesteparkering på parkeringshusets tak og i veien, har vi et samarbeid med P-Service AS.

- Det er til tider svært fullt på gjesteparkeringen på garasjetaket. For å sikre best mulig tilgjengelighet av gjesteparkeringsplasser, er det nødvendig med kontroll for å hindre misbruk.
- I tillegg til boende er det derfor forbudt for beboere fra borettslagene Tårnbyveien Syd brl., Glostrupveien brl. og Senter brl. å parkere på gjesteparkeringen.
- I skrivende stund er regelen at gjester kan stå på gjesteparkeringen i 3 døgn uten parkeringsbevis. Regelen gjelder selv om bilen flyttes i løpet av perioden. Til Generalforsamlingen 10.04.2024 fremsettes forslag om å endre parkeringstiden på gjesteparkeringen og ta i bruk digital registrering av besøkende biler. Gjør deg derfor kjent med gjeldende skilting for Alingsåsveien.
- Hvis du som beboer ikke skulle ha noe annet valg enn å sette bilen på gjesteparkeringen (i nødstilfelle), må vaktmester eller styret kontaktes umiddelbart for å få utstedt parkeringstillatelse. Skjer dette på natt, ring P-Service AS: 982 12 524.
- Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets grøntområder.
- P-Service AS kontrollerer parkering i selve Alingsåsveien.
- Utenfor inngangen kan bilen stå for av- og pålasting, men det forutsetter tydelig aktivitet rundt bilen. Det er ikke tillatt at bilen står på tomgang. Må bilen stå lenger må det søkes styret om parkeringstillatelse. (P-Service AS bøtelegger ikke umiddelbart, men *det er ingen regel som tilsier at bilen kan stå i 20 min.*)
- Har du reparatør/håndverker på besøk som behøver å parkere varebilen utenfor inngangen må du søke styret i god tid om parkeringstillatelse til dette.
- *Vi minner om at det er skiltet parkering forbudt i hele Alingsåsveien.*

Garasjeåpner via mobiltelefon

I tillegg til nøkkel har borettslaget en GSM-løsning for åpning av garasjeportene.

Ved innflytting i borettslaget kan hver andel gratis melde inn to mobilnumre i løsningen. For ev. øvrige brukere i andelen er prisen kr. 280,- per mobilnummer (fakturaavgift tilkommer).

Man får da tilgang til porten i det garasjeplanet man har parkeringsplass. For innmelding kontaktes styret per epost: styret@alingsasveien.no).

Nøkler

Nøkler og dørbrikker kan bestilles ved henvendelse til vaktmesteren/styret, og betales av den enkelte. Navnskilt til ringeklokkedisplayet ved oppgangens inngangsdør og til postkassen er gratis.

Vi gjør oppmerksom på at nøkkelen til ytterdøren også benyttes til søppelrommet, utebod og garasje. Da dette er systemnøkler er viktig at disse kjøpes av styret.

Bruksoverlating / utleie

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. *Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.*

Borettslaget har serviceavtale for kontroll av brannslukkingsapparater og røykvarslere.

Det anbefales at pulverapparatet står på soverommet eller i umiddelbar nærhet.

Alle rømningsveier på balkong skal være merket. Vi minner om at det er beboers ansvar at rømningsveiene er merket og ikke er tildekket. Balkongen er også rømningsveien til dine naboer.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni

Det er felles kabel-TV for alle borettslagene i Skjettenbyen. Anlegget eies av Fellesorganet for Skjettenbyen og avtalen med Telia er fornyet for 5 år og trådte i kraft 1. januar 2021. For hver husstand inkluderer avtalen en dekode og en ekstra Mikro-dekode, kollektivt bredbånd (100 MB).

TV-pakken er inkludert med 50 poeng som kan brukes som man ønsker. Beboerne tilbys rabattert oppgradering av bredbåndslinjen. Tilleggstjenester for den enkelte er filmleie og IP-telefoni.

Dekoder/modem tilhører ikke leiligheten. Beboer må selv levere tilbake dekode ved flytting, og ny beboer må selv skaffe seg ønsket utstyr ved henvendelse til Telia.

Service på kabel-TV-anlegget

Tjenestene leveres av Telia. Chat med Telia hverdager kl. 08 – 19, lørdag 09 – 16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>.

Utearealer

Det generelle arbeidet med snørydding og gressklipping ivaretas av Roger Olsen Vedlikehold AS.

Energimerking

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

Søppelhåndtering

Søppel skal kastes i sammenknyttet pose i containerne i søppelrommet. Matavfall skal i **GRØNN** pose og kastes i samme container som restavfall. Det er to containere i hvert rom, og det er viktig at begge brukes.

Det er ikke lov å hensette søppel utenfor leilighetsdøren, i oppgangen eller utenfor søppelrommet.

Alt papir skal kastes i papircontaineren, og denne er kun beregnet for papir. Ved bruk av papircontaineren sparer vi inn på renovasjonsavgiften, som betales via fellesutgiftene. **HVER ENKELT HAR ANSVAR FOR Å RYDDE OPP ETTER SEG.**

Avfall fra oppussing er en stor utgiftspost for borettslaget. Det er den enkeltes ansvar ansvar å fjerne slik søppel. Fellesarealer skal ikke brukes i påvente av at borettslaget bestiller container. Det er ikke meningen at fellesskapet skal betale for *din* oppussing!

Det samme gjelder hvitevarer, større møbler eller annet søppel. Dette er strengt forbudt å sette fra seg på uteområdene, i sykkelbodene, kjeller, eller andre felles-arealer. Beboer skal selv sørge for å levere avfall/søppel på avfallsdeponi (eks. ROAF).

Forsikringer

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring AS, polise nr. 2626401-2.1.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 25.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne innboforsikring.

Forsikringen omfatter også skadedyrforsikring, dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til Borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets døgnbetjente vakttelefon 24 13 18 88.

Vedlikeholdshistorikk

2023-24 Alle gulvbelegg i alle oppganger er skiftet
2023 Nye overvåkingskameraer i parkeringshuset
2023 P-plasser på gjesteparkeringen er merket opp
2023 Trær og busker i «Parken» er beskåret eller felt
2021-22 Rør- og våtromsrehabilitering
2020-21 Uteboder malt på dugnad
2019 Nye varmeovner i alle postganger og kjellere
2019 Nye takluker i alle oppganger
2019 Nye aluminiumstiger i alle oppganger
2019 Nye ledlamper m/sensor i søppelrom og boder
2018 Nye ledlamper m/sensor i oppgangene
2018 Ventilasjonsanlegget rensert
2018 Nye gangdører i garasjehuset
2018 Lysmaster etablert i "Parken" etter avtale m/Skedsmo kommune
2017 Mobilløsning for åpning av garasjeporter
2017 Nye garasjeporter (desember)
2017 Infrastruktur for lading av el-biler installert i p-hus
2016 Installasjon av vannmålere
2016 Nye stoppekraner ute
2016 Nytt dekke på blokketaken nr. 1-7 og 17-45
2016 Nye kumlokk ved Lekeparken
2016 Søppeldunker m/poser til hund
2016 Nye pulverapparat i garasjen, samt brannslukkerskap
2015 Nye lysarmatur i garasjen
2014 Fuging av vinduer på forsiden av blokkene
2014 Tetting av vanninntrengning i garasjen
2014 Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater
2014 Ferdigstilling og beplantning fra nr. 25 til nr. 33
2014 Ny lekeparks ved nr. 33
2014 Skifte av dekke på tak Alingsåsveien 9-15
2013 Varmekabler foran hver inngang + garasje
2013 Nye kantstein

2013 Asfaltering av hele Alingsåsveien
2013 Renovering av ytterboder
2013 Nye ytterdører og søppelromsdører med nye låser
2013 Skifte av panel på inngangsparti
2013 Alle avløpsrør er spylt
2012 Blomsterurner / grillbord til parken
2012 Kameraovervåkning i garasje
2012 Drenering av hager
2012 Drenering foran Alingsåsveien 25-33
2012 Nye utebenker ved oppgangene
2011 Nye søppelkasser i borettslaget
2011 Nytt gjerde rundt "Parken"
2011 Nytt gjerde langs Alingsåsveien 1-7
2011 Bytte av tak på utvendige kjøleboder Alingsåsveien 35 og A37
2010 Bytte av dekke på garasjetak
2009 Maling av garasjehuset
2008 Basketbane og bordtennisbord i "Parken"

Oppfordrer alle i borettslaget til å sette seg godt inn i Husordensreglene, men viser til spesielt til siste punkt:

TRIVSEL

Det beste hadde vært dersom Husordensreglene hadde vært overflødige. Vi som bor i Alingsåsveien kommer fra forskjellige miljøer, og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet.

Et godt bomiljø er ikke noe en får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone:

- Vær hensynsfull mot hverandre og hjelp hverandre med glede
- Tenk over hva du sier og gjør, slik at du ikke sårer andre
- La ikke andre oppdra dine barn
- Delta i fellesoppgaver – det gir samhold
- Smil og vær glad – det er smittsomt

Nyttig informasjon

Vaktmester 45 60 29 97 (man – fre: 08.00 – 16.00) Meldinger til vaktmester kan legges i postkassen v./ Alingsåsveien 25.	Styrerommet Alingsåsveien 25, inngang fra «hagen».
Ved skade på leilighet, kontakt vaktmester eller styreleder på dagtid. På kveldstid og i helgen kontaktes Protector Forsikring ASA.	Protector Forsikring ASA (forsikringsnummer 2626401-1.1.) Telefon: 24 13 18 88 Epost: skade@protectorforsikring.no
Telia Telias servicetelefon 924 05 050 er betjent hverdager kl. 8 – 19, lørdager 09 – 16. Se også www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ Ved problem med TV-signal eller internett, kontakt Telia.	Bomiljøvakt (P-Service AS) Sentralbord kl. 07-17: 412 55 384 Vekter kl. 18-08: 982 12 524 Vakttelefon hele døgnet: 940 84 725 Bomiljøvakten kan kontaktes dersom det oppdages uvedkommende i borettslaget, eller ved støy fra naboer på kveld/natt.
Postkasse- og ringeklokkeskilt Kontakt vaktmester for å få navneskilt til postkasse og ringeklokke. <i>Dette er gratis ved innflytting.</i>	Leie av styrerommet Beboere kan leie styrerommet til festlige anledninger o.l. Prisen er: Fredag – søndag: kr. 1.500,-
Nøkler og dørbrikker Kontakt vaktmester for å bestille ekstra nøkler og dørbrikker til din oppgang. Pris per nøkkel/dørbrikke: kr. 300,-	Garasjeåpner via mobilapp (PalGate) Ved innflytting: 2 mobilnumre kan meldes inn gratis (for leil. m/garasje plass). Flere brukere/leietaker? Pris kr. 280,- pr. mobilnummer. Fakturagebyr tilkommer.
Grønne poser til matavfall Flere poser kan hentes i skap som henger på utebodene ved Alingsåsveien 5, 13, 25 og 35. 	Kontakt styret Styret kan treffes annenhver onsdag kl. 19.00 – 19.30 på styrerommet i Alingsåsv. 25, kjeller. Gjør gjerne en avtale via epost/sms. Brev til styret kan legges i postkassen utenfor Alingsåsveien 25. e-post: styret@alingsasveien.no

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Alingsåsveien Borettslag avholdt 10.april 2024
Kl.18:00, Sted; Klubbhuset til Skjetten Sportsklubb, Festsal.

Møtet ble åpnet av: Trude Steen

Fra forretningsfører BORI møtte: Hege Hatlem

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Trude Steen

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 38 stemmeberettigede, 2 fullmakt
totalt: 40 andelseiere.

Vedtak: Godkjent

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Kaia Lykkeid ble valgt til sekretær.

Tone Tjøstheim og Ranveig Eng til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt
på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

Som følge av lovendring 1.januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive
årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har
gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering / foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

- A) Årsregnskap for 2023
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag legges fram på møtet.

Vedtak: kr 720 000,- ble godkjent

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret i Alingsåsveien Borettslag

Endring i husordensreglene – leiligheten.

Bakgrunnen for forslaget om en tilføyelse om trampoliner i Husordensreglene er som følger: I 2023 ble beboerne sjenert av støy fra bruk av trampoliner som stod i hager der eier har eksklusiv bruksrett (underetasjer). I tillegg kan heller ikke borettslaget fraskrive seg erstatningsansvar ved å inngå individuelle avtaler med beboerne. Bruk av trampoliner på borettslagets fellesområder vil i praksis påføre styret en svært omfattende kontrollfunksjon i forbindelse med både montering, veiledning om bruk, sikkerhetssoner og plassering. De økonomiske konsekvensene av en potensiell skade kan være betydelige for borettslaget. Styret ønsker ikke å påta seg et så omfattende ansvar for HMS.

Nytt punkt i husordensreglene: Oppsetting og bruk av trampoliner er forbudt i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslaget tas til følge.

Vedtak: Godkjent (2 mot og 3 blanke stemmer)

- B) Forslag fra styret i Alingsåsveien Borettslag

Endring i husordensreglene – Garasje/motorkjøretøy

Bakgrunn: Punktet framstår som komplekst og rotete i dag. Det er ønskelig å dele opp punktet slik at det blir enklere å finne fram å lese. Reglene for gjesteparkering endres samtidig. En digital løsning for registrering av gjesteparkering vil bli tilgjengelig for andelseiere og styret. Regler for Elbillading presiseres.

Husordensreglene endres til:

KUN KJØRING I BORETTSLAGET

- Kun nødvendig kjøring i gangfart samt korte opphold kan foretas. Med nødvendig kjøring menes tyngre varetransport, kjøring av gamle/syke o.l. Slik ferdsel skjer på førerens fulle ansvar
- Bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er ikke tillatt.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslagene tas til følge.

Vedtak: Godkjent (overveldende flertall)

PARKERING

- De fleste leilighetene er tildelt en biloppstillingsplass, og denne SKAL benyttes.
- Garasjehuset skal være låst. Dette for å unngå tyveri og hærverk.
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, snuplasser eller i selve Alingsåsveien.
- Avskiltede kjøretøy må jevnlig kontrolleres da de har lett for å bli «lekeplass» for barn.
- Barns opphold og lek i eller på garasjehuset er forbudt.
- Det er ulovlig å ha ledning til motorvarmer henge i kontakten uten samtidig å være tilkoblet motorvarmeren
- Det er forbudt å lagre bildekk og annet brannfarlig utstyr i garasjehuset.
- Motorsykler, mopeder o.l må ikke parkeres i utebod.
- *All utvendig vasking av motorkjøretøy er forbudt.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslagene tas til følge.

Vedtak: Godkjent (overveldende flertall)

GJESTEPARKERING

Følgende regler gjelder:

- Maks 2 døgn med P-tillatelse uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Deretter er det 3 døgn karenstid før ny parkering kan skje.
- P-tillatelse skal utstedes av beboer innen 10 minutter etter parkering i den til enhver tid gjeldende digitale løsningen.
- Beboere og kjøretøy registrert på adressen kan ikke benytte gjesteparkeringen.
- Parkering er forbudt utenfor anviste plasser.
- For all parkering utover dette må det innhentes parkeringstillatelse fra vaktmester/styret.
- HUSK - biler registrert på beboer, som parkerer på gjesteparkeringen vil bli bøtelagt.
- Ta kontakt med styret eller vaktmester hvis du er usikker på reglene.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslagene tas til følge.

Vedtak: Godkjent (1 mot og 3 blanke stemmer)

ELBILLADING

- Lading av elbil skal kun skje ved godkjente ladepunkt.
- All lading av elbil skal godkjennes av styret.
- Lading av elbil/hybrid på vanlig stikkontakt er strengt forbudt. Brudd på dette medfører et gebyr på kr 700,- per tilfelle.
- Ladepunkt og strømforbruk ved lading betales av eier av ladeenheten.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslagene tas til følge.

Vedtak: Godkjent (overveldende flertall)

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- | | | |
|------------|--------------------------|--------|
| Valgt ble: | Vidar Berge (*nestleder) | (2 år) |
| Valgt ble: | Ingbjørge Holtet | (2 år) |
| Valgt ble: | Leif Haugen | (2 år) |
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- | | | |
|------------|---------------------------------|--------|
| Valgt ble: | Sebastian S. Enberget (*1.vara) | (1 år) |
| Valgt ble: | Kaja Lorentzen | (1 år) |
| Valgt ble: | Tone Tjøstheim | (1 år) |
| Valgt ble: | Geir Kløkstad | (1 år) |
- C) Valg av valgkomite for 1 år
- | | | |
|------------|-------------------|--------|
| Valgt ble: | Claus Konow | (1 år) |
| Valgt ble: | Vibeke Lambrechts | (1 år) |
- D) Valg av miljøutvalg for 1 år
- | | | |
|------------|-----------------|--------|
| Valgt ble: | Deborah Conway | (1 år) |
| Valgt ble: | Heidi Olsen Lie | (1 år) |
- E) Valg av 6 delegater og 6 varadelegat til BORIs GF 12.juni 2023
- | | |
|--------------|---|
| Delegat: | Trude Steen, Tommy Østby, Ingebjørge Holtet, Kaia Lykkeid, Vidar Berge og Leif Haugen |
| Varadelegat: | Sebastian Enberget, Tone Tjøstheim, Kaja Lorentzen, Geir Kløkstad, Claus Konow og Vibeke Lambrechts |

Protokollen undertegnes av:

Trude Steen /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Kaia Lykkeid /s/
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Tone Tjøstheim /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Ranveig Eng /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Trude Steen	(valgt for 2 år i 2023)
Tommy Østby	(valgt for 2 år i 2023)
Ingbjörg Holtet	(valgt for 2 år i 2024)
Kaia Lykkeid	(valgt for 2 år i 2023)
Vidar Berge	(valgt for 2 år i 2024)
Leif Haugen	(valgt for 2 år i 2024)