Innkalling til ordinær generalforsamling 14.04.2026 for 247 Måsan Borettslag.

Møtested: Kippes Corner, Åråsen konferansesenter
Tid: kl. 18:00

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

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

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Vedtaksendring - 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
Sak 6: Personvalg
Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Sebastian Kawala velges som møteleder. Berit Teien signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsberetning legges frem på generalforsamling

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 5 386 1810,- (mot budsjett 5 677 537,-)
Utgifter: 4 514 171,- (mot budsjett 4 645 853,-)

Resultat: 329 521,- (mot budsjett 179 032,-)
Disponible midler pr 31.12: 2 942 059,-

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honoraret.

Forslag til honorar presenteres på møtet.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. xxx

Sak 5: Vedtaksendring - 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Lagt frem av styret/Tonje

Det foreslås å endre dagens avsnitt 1 og 2 under pkt. 5-1. Vedlikehold.

Dagens ordlyd er følgende;

"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, radiatorer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Det foreslås endret til følgende;

"5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1)Den enkelte andelseier skal holde boligen og øvrige rom og arealer som hører til boligen i forsvarlig stand. Vedlikeholdsansvaret omfatter alt innvendig vedlikehold, herunder nødvendig reparasjon og utskifting av installasjoner, utstyr og overflater i boligen, slik som vinduer, rør, radiatorer og sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør og varmekabler, inventar og fastmontert utstyr, herunder vannklosett, vask og apparater, samt innvendige flater som tapet, gulvbelegg, gulv-, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes på en måte som forebygger lekkasjer og fuktskader."

Det legges med da at ved godkjenning av vedtektsendring vil påfølgende punkter i vedtektene bli re-nummerert.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Forslag til vedtektsendring godkjennes

Mot
Forslag ikke godkjent

Sak 6: Personvalg

Følgende verv er på valg:

Styreleder 2 år
Styremedlem 2 år
Varamedlem 1 år
Varamedlem 1 år

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Valgkomité**:

Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :
Kandidater til **Varadelegat**:

Styrets Årsberetning 2025 Generalforsamling 2025/2026

- Inngått ny rammeavtale med rørleggerfirmaet VB Romerike.
- Avdekker lekkasjer på kraner i kjeller. Etter befaring godtok styret et tilbud fra VB Romerike om skifte av kraner som ble gjennomført i slutten av mai 2025.
- Inngått avtale med CEVA om vedlikehold på radiatoranlegget. Vannprøver viste forhøyede verdier av ionisert metall, og det ble derfor avtalt skylling av anlegget etter utskifting av kraner.
- Gjennomført befaring med elektriker grunnet dårlig belysning enkelte steder i kjeller. Nye lamper ble montert. Det ble også skiftet lamper over alle inngangsdører.
- Styret har sendt en henvendelse til ROAF om etablering av container for matavfall. Vi venter på videre oppfølging.
- Branninspektør gjennomførte befaring og gikk grundig gjennom begge blokkene som en del av borettslagets brannforebyggende arbeid.
- Inngått ny avtale for gressklipping, snømåking og renhold med Din Driftspartner AS.
- Dunkelyder i leilighet i 8C. Kontakt og befaring med forsikringsselskap. Avslag som forsikringssak. Ble utbedret av vårt styremedlem.
- Gjennomført vårdugnad med blant annet rydding av fellesområder, vask av kjellervinduer og fjerning av gamle busker.
- Inngått ny avtale med Brannvern Norge som innebærer regelmessig kontroll og oppfølging av brannverneutstyr. Dette er en del av borettslagets brannforebyggende arbeid.
- Gjennomført befaring og klipping busker, samt fjerning av ugress rundt parkeringsplassen.
- Gjennomført befaring med Akershus Energi, VB Romerike og CEVA av anlegget i kjelleren som en del av styrets HMS arbeid. Det ble inngått ny avtale med CEVA om regelmessig og lovpålagt legionella testing. Første test ga positivt utslag.
- Etter påvisning av legionella ble det skiftet pumpe i teknisk rom, og samtlige leiligheter gjennomførte varmtvannsspyling og klorbehandling av dusjhoder. Påfølgende legionellatest viste negativt resultat. Tilstanden vil fortsatt overvåkes og forebygges med serviceavtalen med CEVA som innebærer regelmessige legionellatester.
- Radiatoranlegget ble skylt i henhold til avtale med CEVA. Etterfølgende tester viste redusert blyinnhold i vannet, men er fortsatt ikke tilfredsstillende.
- Inngått ny avtale med Laddel, for el-billading, Tidligere leverandør belastet strømmålere og sendte faktura til borettslaget. Med Laddel belastes eiers betalingskort direkte med strømpris pluss beregnet nettleie. Det ble inngått ny strømavtale med Fortum for strøm fram til el-laderne. Og Måsan borettslag får da tilbakebetalt innbetalt nettleie fra Laddel.

- En del klager på for lite varme på radiatorer. Kontakt med flere aktører om problemet.
- Det ble inngått ny avtale med CEVA for varmeanlegget og det er satt i gang arbeid med kjemisk rensing av radiatorer for å få fjernet slam og mineraler som hindrer varme i radiatorer. Arbeidet vil foregå en god stund. Det er samtidig satt inn større filter i anlegget som kommer til å bli byttet flere ganger i løpet av renseperioden.
- Det er pågående arbeid med isolering av rør til varmtvannet i kjeller.
- Det er foretatt brannvernkontroll 19. og 20. januar med oppsamling 12. februar. Rapport fra kontrollene er mottatt fra Brannkontroll Norge.
- Som et ytterligere tiltak på varmtvannet og legionellaforebygging, Blir det nå ombygging av sirkulasjonspumpe og to injusteringsventiler i teknisk rom. Og to sirkulasjonsledninger ut fra teknisk rom til nærmeste fordelingsrør utenfor teknisk rom.
- Avtalen med Akershus Energi fjernvarme er sagt opp fra januar 2026, med fortsatt virkning et år framover. De vil tak kontakt for å sette opp ny avtale i løpet av denne tiden.

Lillestrøm, april 2026

Styret

Tillitsvalgte i perioden

Styreleder	Berit Teien	(valgt for 2 år 2025 – 2027) 1)
Styremedlem	Tonje Ussberg	(valgt for 2 år 2024 – 2026)
Styremedlem	Sigmund Skaret	(valgt for 2 år 2025 – 2027)
Styremedlem	Christel Reynolds	(valgt for 1 år 2025 – 2026)

Varamedlem	Øivind Lofthus	valgt for 1 år
Varamedlem	Steffen Dahle	valgt for 1 år

Valgkomite Steffen Dahle

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget (BORI) i 2025

Berit Teien som delegat

Tonje Ussberg som varadelegat

Selskapsinformasjon

Måsan Borettslag ble stiftet 09.10.1961 og har organisasjonsnummer 946448206.

Borettslaget består av 92 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Styret har ingen rettslige tvister.

Godkjent av styret, mars 2026

Måsan Borettslag

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Måsan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 377 857	5 065 808	5 379 355	5 672 537
Annen driftsinntekt	2	8 324	7 240	5 000	5 000
Sum driftsinntekter		**5 386 181**	**5 073 048**	**5 384 355**	**5 677 537**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	361 697	354 710	365 120	362 696
Konsulenttjenester	4	240 683	282 247	261 299	239 999
Kontingenter	5	37 541	37 541	37 539	37 698
Rep og vedlikehold	6	678 484	211 759	72 499	619 995
Forsikringer		354 890	255 699	276 999	373 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	969 094	1 229 866	1 510 899	1 530 999
Energi og fyring	8	901 401	973 679	1 136 500	1 076 399
Kabel-TV og telefoni	9	494 693	459 982	483 000	550 000
Driftskostnader	10	392 590	426 117	430 598	361 998
Andre driftskostnader	11	83 100	84 318	71 400	101 099
Sum driftskostnader		**4 514 171**	**4 315 918**	**4 645 853**	**5 253 883**
Driftsresultat før finansposter		**872 010**	**757 130**	**738 502**	**423 654**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 217	3 621	0	0
Finanskostnad		546 705	567 221	559 470	527 234
Sum finansposter		**-542 488**	**-563 600**	**-559 470**	**-527 234**
Årsresultat		**329 521**	**193 531**	**179 032**	**-103 580**
Overført udekket tap	14	329 521	193 531	0	0
Sum disponering		**329 521**	**193 531**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Måsan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	3 642 788	3 642 788
Tomt	12, 18	85 913	85 913
Sum varige driftsmidler		3 728 701	3 728 701
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 728 701**	**3 728 701**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		677 876	687 885
Sum fordringer		677 876	687 885
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 770 686	2 324 511
Sum omløpsmidler		**3 448 562**	**3 012 396**
SUM EIENDELER		**7 177 263**	**6 741 097**

Balanse 31.12.2025

Måsan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	9 200	9 200
Udekket tap	14	-3 256 758	-3 586 279
Sum egenkapital		**-3 247 558**	**-3 577 079**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	9 323 918	9 470 290
Borettsinnskudd	17, 18	594 400	594 400
Sum langsiktig gjeld		9 918 318	10 064 690
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		484 309	228 514
Annen kortsiktig gjeld	19	22 194	24 972
Sum kortsiktig gjeld		506 503	253 486
Sum gjeld		**10 424 821**	**10 318 176**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 177 263**	**6 741 097**

Måsan Borettslag

Berit Teien
Styrets leder

Tonje Ussberg
Styremedlem

Ann Christel Reynols
Styremedlem

Sigmund Skaret
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 30 000,- 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.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.81.1693,3205.81.1692, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	4 162 106	3 924 712	4 164 013	4 407 450
Stipulerte renter	559 500	539 362	559 470	527 234
Stipulerte avdrag	145 336	160 039	145 152	160 134
Kabel TV/bredbånd	483 237	413 625	483 000	549 999
Parkeringsplasser	27 678	27 720	27 720	27 720
Kontingent	0	350	0	0
Sum felleskostnader	**5 377 857**	**5 065 808**	**5 379 355**	**5 672 537**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sameie/velforening	0	4 500	5 000	5 000
Vaskeri	4 250	2 740	0	0
El bil/ladeanlegg	4 074	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**8 324**	**7 240**	**5 000**	**5 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	317 000	310 000	320 000	317 000
Arbeidsgiveravgift	44 697	43 710	45 120	44 697
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	1 000	0	999
Sum lønnskostnader	**361 697**	**354 710**	**365 120**	**362 696**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 875	5 813	6 200	6 000
Forretningsførerhonorar	192 072	187 567	192 100	200 000
Andre forvaltningstjenester	5 880	9 134	0	6 000
Juridisk bistand	8 868	26 220	35 000	0
Teknisk bistand	0	31 285	0	0
HMS	27 988	22 229	27 999	27 999
Sum konsulenttjenester	**240 683**	**282 247**	**261 299**	**239 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	5 341	5 341	5 340	5 499
Kontingent BORI	32 200	32 200	32 199	32 199
Sum kontingenter	**37 541**	**37 541**	**37 539**	**37 698**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	4 699	0	0	0
Vedlikehold VVS	404 459	22 968	24 999	200 000
Vedlikehold elektro	105 605	28 530	18 000	29 000
Vedlikehold utvendig anlegg	20 625	0	0	9 999
Vedlikehold varmeanlegg	62 250	73 487	0	249 999
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	15 000	20 000
Vedlikehold vaskeri	0	6 290	0	6 999
Vedlikehold brannsikring	77 244	69 379	0	99 999
Dugnadskostnader	3 602	11 106	14 500	3 999
Sum vedlikeholdskostnader	**678 484**	**211 759**	**72 499**	**619 995**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	1 288 513	1 199 075	1 440 000	1 500 000
Eiendomsskatt	-319 419	30 791	70 899	30 999
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**969 094**	**1 229 866**	**1 510 899**	**1 530 999**

Eiendomsskatt viser tilbakebetaling etter for mye innbetaling mellom perioden 2021-2024.

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	47 260	33 368	35 000	45 399
Fjernvarme	838 294	901 637	1 035 500	1 013 000
Strøm til elbil ladeanlegg	15 847	38 674	66 000	18 000
Sum energi og fyring	**901 401**	**973 679**	**1 136 500**	**1 076 399**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	494 693	459 982	483 000	550 000
Sum kabel-TV og telefoni	**494 693**	**459 982**	**483 000**	**550 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	32 350	0	0	0
Renholdstjenester	150 218	173 774	186 999	129 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	161 476	160 798	166 299	180 000
Gressklipping	48 545	91 545	77 300	51 999
Sum driftskostnader	**392 590**	**426 117**	**430 598**	**361 998**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	21 656	21 131	20 000	23 499
Søppeltømming/container	19 100	15 825	16 000	20 000
Verktøy og redskaper	3 075	9 637	0	10 000
Nøkler, låser og skilt	12 738	20 379	13 000	21 000
Kontorrekvisita	3 169	188	0	3 000
Lisenser/software	1 850	0	3 000	0
Kostnader tillitsvalgte	4 800	3 237	5 000	6 000
Generalforsamling/årsmøte	9 607	7 922	8 400	9 600
Velferdskostnader	795	0	0	2 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 310	6 000	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	**83 100**	**84 318**	**71 400**	**101 099**

Note 12 Anleggsmidler

	Tørketrommel T-201 E
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	0
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2016

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	3 642 788	85 913
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	3 642 788	85 913
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	3 642 788	85 913
Anskaffelsesår	1961	1961

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 13 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 9200 fordelt på 92 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 586 279	-3 779 810
Tilført til/fra EK fra årets resultat	329 521	193 531
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 256 758	-3 586 279
Udekket tap 31.12	-3 256 758	-3 586 279

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 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	9 323 918	9 470 290
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**9 323 918**	**9 470 290**

Note 16 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660138231
Opptaksår	2022
Rentesats	5,45
Beregnet innfridd	**11.02.2052**
Opprinnelig lånebeløp	10 000 000
Nedbetalt tidligere	529 727
Nedbetalt i år	146 373
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	**9 323 900**
Saldo 5 år frem i tid	8 559 708
Andelssaldo restansvar 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**
Sum pantegjeld lån	**9 323 900**

Note 17 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	9 918 318	10 064 690
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	3 728 701	3 728 701
Pant og sikkerhetsstillelse	13 647 019	10 594 400

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gjeld til	0	190
Påløpt rente	0	1 532
Andre påløpte kostnader	8 175	5 649
Uopptjent inntekt	0	17 602
Forskuddsbetalt husleie	14 019	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**22 194**	**24 972**

Note 20 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**2 758 910**	**2 702 795**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	329 521	193 531
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-146 373	-137 415
B. Årets endring i disponible midler	183 149	56 116
C. Disponible midler 31.12	**2 942 059**	**2 758 910**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 448 562	3 012 396
- Kortsiktig gjeld	506 503	253 486
= Disponible midler 31.12	**2 942 059**	**2 758 910**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Skaret, Sigmund	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Skaret, Sigmund

Navn	Dato
Teien, Berit	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Teien, Berit

Navn	Dato
Reynols, Ann Christel	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Reynols, Ann Christel

Navn	Dato
Ussberg, Tonje	**2026-03-04**

Identifikasjon

bankID Ussberg, Tonje

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

Til generalforsamlingen i Måsan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måsan Borettslag som viser et overskudd på NOK 329 521. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 07.03.2026

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 for MKE, 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, 7. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
07.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Wirum, Anne Grethe Ruud

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

07.03.2026 13:43:34

Signaturmetode

BankID (NO)

INFORMASJON OM MÅSAN BORETTSLAG

Måsan Borettslag ble stiftet 09/10/1961.

Borettslagets styre har kontor i kjelleren i A.C. Svarstadsgate 2A-2B
Styret kan også kontaktes på e-post maasan@borimail.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker 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 og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har ingen ansatt i vaktmesterstilling, men leier inn ekstern hjelp til diverse faste oppgaver.

RENHOLD

Det er engasjert et firma til å vaske fellesarealene. Trappevask skal utføres ukentlig. I tillegg skal det utføres periodisk renhold av andre fellesareal som kjeller, loft, vask av vinduer i oppgangen etc. Det henger en sjekkliste i oppgangene.

PARKERING
Parkeringsplasser merket med «Måsan Borettslag» langs bygningen er til fri benyttelse for alle gjester/beboere i borettslaget. Disse plassene er ikke reservert/eiet av spesifikke leiligheter. Det er kun parkeringsplasser som er merket med leilighetsnummer som er reservert til beboerne som bor i og/eller eier leilighet med samme nummer. Bruksretten følger med andre ord leilighetsnummeret, som igjen følger leiligheten ved salg. Disse plassene er ikke til fri benyttelse for andre.
Ønskes en parkeringsplass solgt/overdratt til en annen andelseier, må styret involveres, og skriftlig avtale må foreligge da dette skal registreres i Bori. Styret vil hjelpe til ved eventuelt salg så dette foregår riktig både for selger og kjøper. Ved utleie av parkeringsplass kan dette kun skje til andelseiere tilhørende Måsan Borettslag.

På enden av Vestbygata 8F er det opparbeidet en parkeringsplass for gjester og beboere. Ved benyttelse skal det ligge parkeringskort godt synlig i bilens frontrute. Parkering uten parkeringskort kan borttauing skje for eiers regning.

Det er delt ut parkeringskort til hver leilighet. To kort til alle leiligheter som ikke har en plass merket med sitt leilighetsnummer og ett kort til de med fast plass.

Ved salg av leiligheten skal parkeringskortene leveres til ny eier.

Det er lagt til rette for El-billading på de faste plassene. Hver enkelt må betale lader selv. Fakturering av strømforbruk blir fakturert den enkelte el-billader.

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Nøkler som ikke er bestilt gjennom Styret i Måsan Borettslag skal ikke forekomme. Ved bruk av nøkler som ikke er godkjente av borettslaget som for eksempel knekker i låsen eller forvolder annen skade vil utskiftning faktureres den som forvolder skaden.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer. Bruksoverlating må søkes og meldes til Bori.

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

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. A.C. Svarstadsgate 20888620 og Vestbygata 20888652.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig.

For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

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

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Kabel-Tv / Bredbånd

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Snakk med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og 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/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder skal bli stående i leiligheten ved fraflytting.

Årstall	Vedlikeholdhistorikk Måsan Borettslag
2026	To sirkulasjonsledningerledninger ut fra teknisk til nærmeste fordelingsør utenfor teknisk rom**,** ytterligere forbedring for å holde riktig temperatur ifm Legionella
2026	Ombygging av sirkulasjonspumpe og to injusteringsventiler i teknisk rom
2026	Isolering av varmerør i kjellerstrekk
2026	Skiftet filterhus til varmeanlegget ifm rensing i teknisk rom
2025	Ny pumpe i teknisk rom til varmt vannet
2025	Skiftet kraner til varmtvann i kjeller, begge blokkene. Grunnet mye lekkasje
2024	Nye brannslukkingsapparater
2024	Teknisk rom isolering utført for å unngå varmetap
2021	Fasade malt
2021	Elbil infrastruktur
2020	VVS, luftutskiller og vannrensing til radiatorene
2020	Uteområdet, nytt gjerde rundt eiendommen
2019	Belysning, alle lamper i fellesområdene byttet til ledd
2018	Ventilasjonsrens utført
2018	Nytt calling anlegg
2018	Varmekabler i alle nedløp og takrenner på forsiden
2017	Installert felles vannmålere
2017	Pusset opp alle oppganger
2017	Oppgradert og installert nye røykvarslere
2016	Nye Molok Søple containere
2015	Opparbeidet parkeringsplasser ved enden av Vestbygata 8F
2014	Nye vinduer og balkongdører
2014	Nye brannslukningsapparater
2013	Nye branndører på loft og i kjellere, 33stk
2012	Reparasjon av alle takrenner nedløp på hagesiden
2010	Rehabilitering av røropplegget og alle bad
2010	Etablering av fjernvarme til oppvarming og varmt forbruksvann
2010	Skiftet kjeller strekk, både til varmt forbruksvann og oppvarming, inkl. Legging av fjernvarme mellom blokkene
2010	To nye frekvens styrte pumper i teknisk rom og en generell oppgradering av varmeanlegget
2010	Skiftet stigeledninger for elektrisitet i alle oppganger

ENERGIMERKING

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

HUSORDENSREGLER
MÅSAN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 14. Mai 2014
Revidert styremøte 17.03.2025

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke benyttes slik at de sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, - de skal også sikre beboerne ro, orden og hygge i hjemmene.

Beboere i hver oppgangene skal påse at husordensreglene blir fulgt, og skal melde forsømmelse og brudd til styret. Melder må ikke lastes for at de utfører sin plikt.

§ 1. Alminnelige husordensregler

§ 1.1 Vern om plener og beplantning. Fotballsparking på lagets grøntområde er forbudt. Dette gjelder også ballkasting og sparking mot veggene.

§ 1.2 Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, ski eller noe i trappeoppgang eller ganger.

§ 1.3 Balkong rekkverk og vinduer må ikke benyttes til lufting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, markiser, blomsterkasser, antenner og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

§ 1.4 Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduene eller mate fuglene, da dette kan tiltrekke mus og rotter til eiendommen.

§ 1.5 Inngangsdører og dører til loft- og kjellerrom skal alltid være låst. Entredører skal holdes lukket.

§ 1.6 Små barn må aldri være alene på loft eller i kjeller.

§ 1.7 Bruk av åpne flammer i kjeller- eller loftsboder er forbudt.

§ 1.8 La aldri vannkraner stå åpne når et rom forlates.

§ 1.9 Det er totalforbud mot bruk av fyrverkeri på borettslagets eiendom.

§ 2. Regler om ro i leilighetene

§ 2.1 Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23:00 og kl 06:00.

§ 2.2 Se til at det ikke støyes eller lekes i trapperom, i kjeller og på loft, og at dørene lukkes uten støy.

§ 2.3 Ved oppussing eller reparasjonsarbeid i leilighetene, må banking, boring eller lignende ikke foregå etter kl 20:00 på hverdager. Lørdag etter kl 15:00, søndag og helligdager, må det bare foretas helt nødvendig slikt arbeid.

§ 2.4 Høylydt tale, sang og spilling av musikk er ikke tillatt før kl 08:00 og etter kl 23:00.

§ 2.5 Musikkøvelser/bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt etter kl 20:00 og på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra samtlige naboer.

§ 3. Regler om hundehold

§ 3.1 Det er tillatt å holde hund etter godkjenning fra styret.

§ 4. Regler om søppel og renhold

§ 4.1 Borettslaget følger kommunalt reglement om søppelhåndtering. Dette vil si at papiravfall uten plastposer skal kastes i anvist container for papiravfall. Annet innpakket avfall skal kastes i anvist container for restavfall. Matavfall skal i grønne poser.

§ 4.2 Spesialavfall og tekstiler skal leveres til anvist miljøstasjon/søppelfylling, og ikke i container for restavfall.

§ 4.3 Beboerne skal holde kjellerboder og loftsboder rene.

§ 4.4. Det skal ikke hensettes fottøy eller annet utenfor leilighetsdør i fellesområdet. Det skal heller ikke settes vogner etc. innenfor inngangsdørene. Her skal sykkel boden i kjelleren brukes. Ting som blir hensatt i kjelleren under trappen vil bli kastet/fjernet umiddelbart. Dette gjelder også i kjelleren og loftets fellesområder.

§ 5. Vaskerier og tørkeplasser

§ 5.1. Vaskeriene kan benyttes i følgende perioder:

Mandag – fredag:	kl 07:00 – 22:00
Lørdag:	kl 09:00 – 18:00

§ 5.2 Maskinene kan benyttes i 3 timer ved å reservere tiden på tavle i vaskeriet (henge opp hengelås som er merket med leilighetsnummer). Tidsintervallene er: hverdager kl 07-10, 10-13, 13-16, 16-19, 19-22, og lørdager kl 09-12, 12-15, 15-18.

§ 5.3 For bruk av maskinene henvises det til regler som er slått opp i vaskeriene. Ødeleggelser på grunn av skjødesløs behandling, vil medføre økonomisk ansvar.

§ 5.4 Vaskeriet skal holdes ryddig, samt rengjøres og luftes etter bruk.

§ 5.5 Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

§ 5.6 Tørkeplassen skal benyttes til vasketøy, og førsteretten til bruken følger vaskeriet.

§ 5.7 Det er ikke tillatt å henge tøy utendørs fra kl 19:00 før søndager og helligdager til neste virkedags morgen.

§ 5.8 Matter, tepper, tøy og lignende bankes på dertil oppsatt stativ.

§ 6. Framleie

§ 6.1 Framleie skal godkjennes av styret i borettslaget. Andelseieren har helt ut ansvaret for eventuelle skader som framleier påfører leiligheten.

Lillestrøm, Mars 2025.
Styret

Vedtekter
for
Måsan Borettslag

org nr 946448206

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9.oktober 1961 og sist endret i ordinær generalforsamling den 10. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Måsan Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 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 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.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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) De andelseiere som eier elbil lader er selv ansvarlig for å vedlikeholde disse.

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

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

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel-forsikring ved skadetilfeller som skyldes:

- brudd på vedlikeholdsplikt
- uaktsomhet.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og 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.

(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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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