



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 752 182
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRUDVANG TERRASSE B1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		592 488	592 488
Sum inntekter		592 488	592 488
Kostnader			
Lønnskostnad		58 191	45 640
Annen driftskostnad		569 479	434 393
Sum kostnader		627 670	480 033
Driftsresultat		-35 182	112 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 136	1 594
Sum finansinntekter		4 136	1 594
Annen finanskostnad		48 638	32 570
Sum finanskostnader		48 638	32 570
Netto finans		-44 502	-30 976
Resultat før skattekostnad		-79 684	81 479
Årsresultat		-79 684	81 479
Totalresultat		-79 684	81 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 684	81 479
Sum overføringer og disponeringer		-79 684	81 479



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		525 625	525 625
Sum varige driftsmidler		525 625	525 625
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		525 625	525 625
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 119	4 440
Sum fordringer		4 119	4 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		132 506	256 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 506	256 690
Sum omløpsmidler		136 625	261 130
SUM EIENDELER		662 250	786 755

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 200	102 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 200	102 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		400 491	320 807
Sum opptjent egenkapital		-400 491	-320 807
Sum egenkapital		-298 291	-218 607
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		776 280	823 789
Øvrig langsiktig gjeld		123 750	123 750
Sum annen langsiktig gjeld		900 030	947 539
Sum langsiktig gjeld		900 030	947 539
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 427	231
Leverandørgjeld		25 255	16 672
Annen kortsiktig gjeld		26 828	40 920
Sum kortsiktig gjeld		60 510	57 823
Sum gjeld		960 540	1 005 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		662 250	786 755



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 471413

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 752 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRUDVANG TERRASSE B 1
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 932 752 182
AS TRUDVANG TERRASSE B 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		592 488	592 488
Sum inntekter		592 488	592 488
Kostnader			
Lønnskostnad		58 191	45 640
Annen driftskostnad		569 479	434 393
Sum kostnader		627 670	480 033
Driftsresultat		-35 182	112 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 136	1 594
Sum finansinntekter		4 136	1 594
Annen finanskostnad		48 638	32 570
Sum finanskostnader		48 638	32 570
Netto finans		-44 502	-30 976
Resultat før skattekostnad		-79 684	81 479
Årsresultat		-79 684	81 479
Totalresultat		-79 684	81 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 684	81 479
Sum overføringer og disponeringer		-79 684	81 479



Organisasjonsnr: 932 752 182
AS TRUDVANG TERRASSE B 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		525 625	525 625
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		525 625	525 625
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 119	4 440
Sum fordringer		4 119	4 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 506	256 690
Sum omløpsmidler		136 625	261 130
SUM EIENDELER		662 250	786 755
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 200	102 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 200	102 200
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	400 491	320 807
Sum opptjent egenkapital	-400 491	-320 807
Sum egenkapital	-298 291	-218 607
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	776 280	823 789
Øvrig langsiktig gjeld	123 750	123 750
Sum annen langsiktig gjeld	900 030	947 539
Sum langsiktig gjeld	900 030	947 539
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 427	231
Leverandørgjeld	25 255	16 672
Annen kortsiktig gjeld	26 828	40 920
Sum kortsiktig gjeld	60 510	57 823
Sum gjeld	960 540	1 005 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	662 250	786 755



Organisasjonsnr: 932 752 182
AS TRUDVANG TERRASSE B 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Innkalling ordinær generalforsamling i AS Trudvang Terrasse B1

Møtedato: 15.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Bydelshuset, Tønsberg
Innkalt: Alle aksjonærer, styreleder

Møtet åpnes av Trond Crame.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trond Crame foreslått.

Vedtak:

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Optelling av de fremmøtte aksjonærene, samt godkjente fullmakter registreres.

Vedtak:

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Trond Crame foreslått.

Som protokollvitne ble

Mats Christoffer Barth og Alexander Segerstrøm foreslått.

Vedtak:

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak:

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak:

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak:



6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 56 000.

Vedtak:

Behandling av innkomne forslag og saker

7. 3469 Sak omdanning til BRL Vedtak GF – Forslag

A. Omdanning til borettslag

På fjorårets generalforsamling ble det vedtatt av aksjonærene at aksjeselskapet skal endre eierform til borettslag. Styret ber derfor om tilslutning fra generalforsamlingen for formelt å få vedtatt dette.

Omdanning

Omdanning av selskapet fra AS til borettslag gjøres med hjemmel i borettslagslovens §13-5 (2). Vedtaket krever tilslutning fra alle aksjonærer.

Navneendring

Selskapet skifter navn fra AS Trudvang Terrasse B1 til **Trudvang Terrasse B1 borettslag**.

Oversikt over andeler

I omdanningen vil alle aksjer bli slettet og erstattet med andeler. Leieretten for hver enkelt aksjonær vil bli erstattet med bruksrett til andel. Andelen vil bli tinglyst og de panthaverne som hadde pant i aksjer vil få pant i andelen i stedet.

Andelene vil få følgende andelsnummer, tilsvarende dagens leilighetsnummer:

Andelsnr	Bruksenhetsnr. (H-nr)
1	H0101
2	H0102
3	H0103
4	H0104
5	H0201
6	H0202
7	H0203
8	H0204
9	H0301
10	H0302
11	H0303
12	H0304



Fordelingsnøkkel

Gjeldende fordelingsnøkkel for felleskostnadene og fordeling av felles lån videreføres.

Åpningsbalanse

Borettslaget vil få en åpningsbalanse, med en andelskapital kr 102 000 og innskudd kr 123 600, se vedlegg.

Vedtak om omdanning Omdanningen krever full tilslutning fra aksjonærene. Det vil si at samtlige aksjonærer/eiere må stemme for omdanningen.

Styrets forslag til vedtak:

AS Trudvang Terrasse B1 omdannes til borettslag med navn Trudvang Terrasse B1 borettslag.

Åpningsbalanse med andelskapital, fordeling av felleskostnader, samt navn og vedtekter for borettslaget, er herunder vedtatt. Differansen mellom aksjekapital/obligasjonsinnskudd og andelskapital/borettsinnskudd overføres til «annen egenkapital» i balanseregnskapet.

8. Nye vedtekter

I forbindelse med omdanning til borettslag må dagens vedtekter endres. Styret har valgt å benytte standardvedtekter for borettslag med enkelte tilpasninger der det er nødvendig.

Styret innstiller på at de nye vedtektene vedtas samlet. Forslag til nye vedtekter er lagt ved.

Vedtak gjøres med 2/3-dels flertall

Styrets forslag til vedtak:

Nye vedtekter for Trudvang Terrasse B1 borettslag vedtas slik de er fremlagt.

9. Dokumentasjon på en sak til i forbindelse med omdanning ettersendes.

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Trond Crame foreslått i 2023, det foreslås at Trond Crame fortsetter som styreleder etter omdanning.

Vedtak:

B Som styremedlem for 2 år, ble Kaia G. Larsen valgt i 2023, det foreslås at hun fortsetter som styremedlem etter omdanningen

Som styremedlem for 1 år, ble Ole Peder Fagervold valgt i 2023, han er på valg i år.

Som styremedlem for 2 år, ble Ole Peder Fagervold foreslått for ny periode.



Vedtak:

C Som varamedlem for 1 år, ble Mats Christoffer Barth foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Marius B. Worren foreslått.

Vedtak:

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Medlem 1__ Marius B. Worren for ett år._____

Medlem 2__ Mats Christoffer Barth for 2 år_____

Vedtak:

Møtet ble hevet kl.: XX.xx Protokollen signeres av:

Møteleder

Navn: Trond Crame

Fører av protokollen

Navn: Trond Crame

Protokollvitne 1

Navn: Mats Christoffer Barth

Protokollvitne 2

Navn: Alexander Segerstrøm





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Crame	Harald Hårfagres Gate 2 A
Styremedlem	Ole Peder Fagervold	Bjørnsøns Vei 23A
Styremedlem	Kaia Gjestrum Larsen	Bjørnsøns Vei 23A
Varamedlem	Mats Christoffer Barth	Bjørnsøns Vei 23A
Varamedlem	Marius Berven Worren	Bjørnsøns Vei 23A

Valgkomiteen

Mats Christoffer Barth	Bjørnsøns Vei 23A
Marius Berven Worren	Bjørnsøns Vei 23A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Trudvang Terrasse B1

Aksjeselskapet består av 12 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Trudvang Terrasse B1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932752182, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1010 277

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Trudvang Terrasse B1 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Aksjeselskapets revisor er BDO - avd Tønsberg.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- 4 styremøter, jevnlig kontakt på sms. og mail når det har vært behov.
- Styreleder kommuniserer med OBOS og deres advokat vedrørende videre løp i prosessen rundt omdanning fra AS til BRL. Dette arbeidet skrider fremover, er sak i denne generalforsamlingen også.
- Det har vært foretatt to befaringer i hagen, for å vurdere plenen og beskaffenheten etter at naboen har gravd opp deler av vår hage.
- Hekken er skiftet ut til Barlind, i stedet for skadet og delvis fjernet hekk.
- Større vedlikeholdsprosjekter utover hekk er ikke gjennomført.
- Styret beregner energiforbruket hver måned, og oversender fordelingen til nabo, B2
- Vi er noe i dialog med boligselskapet B2, som har informert om at de skal gjøre utvendige arbeider i 2024.
- Dugnad er avholdt, kunne ønske oss at alle bidro.

Fremtidige planer:

- Styret arbeider med å ferdigstille arbeidet rundt omdanning til BRL, og regner med at det er i orden i løpet av 2024



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Årsaken er at verdivurderingen av eiendommen er kostnaden for å bygge bygget, og ikke reel salgsverdi.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ny hekk, noe som er en engangskostnad. Dette er i sin helhet årsaken til årets underskudd.

Finanskostnader er litt høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 76.000

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet større vedlikehold.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Trudvang Terrasse B1.

Lån

AS Trudvang Terrasse B1 har lån i OBOS bank p ca. kr. 900.000

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en mindre felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS TRUDVANG TERRASSE B 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS TRUDVANG TERRASSE B 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Peritru Dokumenttjenesteløst: QCPCH-CEEV-VARY-SSEVY-DXWJE-FOWP4



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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Peritru DokumentID: QCPCH-CEEV-VARY-SSEV-DXWJE-FOWP4



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-15 13:26:35 UTC



Penneo DokumentID: QCPQW-CEEEV-VARYA-SSEMY-DXWJE-FOW74

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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



AS TRUDVANG TERRASSE B 1 ORG.NR. 932 752 182, KUNDENR. 3469

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	592 488	592 488	592 000	622 000
SUM DRIFTSINNEKTER		592 488	592 488	592 000	622 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 191	-5 640	-5 600	0
Styrehonorar	4	-50 000	-40 000	-40 000	-55 000
Avskrivninger		0	0	-15 000	0
Revisjonshonorar	5	-5 816	-8 229	-7 200	0
Andre honorarer		-1 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-36 285	-34 885	-36 600	-38 000
Konsulenthonorar	6	-4 813	-8 200	-2 000	0
Drift og vedlikehold	7	-96 853	-12 373	-25 000	-32 000
Forsikringer		-41 629	-35 762	-38 000	-43 000
Festeavgift		-13 910	-13 910	-13 910	0
Kommunale avgifter	8	-146 260	-111 443	-126 000	-160 000
Energi/fyring	9	-101 055	-96 331	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 896	-64 656	-68 000	0
Andre driftskostnader	10	-54 963	-48 604	-45 700	-51 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-627 670	-480 033	-523 010	-459 700
DRIFTSRESULTAT		-35 182	112 455	68 990	162 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 136	1 594	0	0
Finanskostnader	12	-48 638	-32 570	-39 000	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 502	-30 976	-39 000	-52 000
ÅRSRESULTAT		-79 684	81 479	29 990	110 300
Udekket tap		-79 684	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	81 479		



AS TRUDVANG TERRASSE B 1 ORG.NR. 932 752 182, KUNDENR. 3469

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	525 625	525 625
SUM ANLEGGSMIDLER		525 625	525 625
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 119	4 440
Driftskonto OBOS-banken		32 155	134 558
Sparekonto OBOS-banken		100 351	122 132
SUM OMLØPSMIDLER		136 625	261 130
SUM EIENDELER		662 250	786 755
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	102 200	102 200
Udekket tap	15	-400 491	-320 807
SUM EGENKAPITAL		-298 291	-218 607
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	776 280	823 789
Annen langsiktig gjeld	17	123 750	123 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		900 030	947 539
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 828	40 920
Leverandørgjeld		25 255	16 672
Påløpte renter		4 649	231
Påløpte avdrag		3 778	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 510	57 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		662 250	786 755
Pantstillelse	18	1 114 500	1 114 500
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 02.02.2024
Styret i AS Trudvang Terrasse B 1

Trond Crame

Ole Peder Fagervold

Kaia Gjestrum Larsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	592 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	592 488

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 191
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 191

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
SUM KONSULENTHONORAR	-4 813

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 823
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 650
Kostnader dugnader	-380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-96 853

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-146 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 260

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-60 235
Fjernvarme	-40 820
SUM ENERGI / FYRING	-101 055

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 145
Vakthold	-3 165
Renhold ved firmaer	-39 879
Snørydding	-7 354
Andre fremmede tjenester	-461
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-685
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 963

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	675
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 219
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	242
SUM FINANSINTEKTER	4 136

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 638
SUM FINANSKOSTNADER	-48 638

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bygning	513 125
Tillegg på bygninger	12 500
SUM BYGNINGER	525 625

Tomten er festet.

Gnr.1010/bnr.239

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 102 200.

fordelt på 73 aksjer à kr 1 400.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

SUM AKSJEKAPITAL	102 200
-------------------------	----------------

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020

-975 354

Nedbetalt tidligere

151 565

Nedbetalt i år

47 509

-776 280

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-776 280

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjonsinnskudd

-123 750

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-123 750

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

776 280

Påløpte avdrag

3 778

TOTALT

780 058

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

525 625

TOTALT

525 625



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 9343020. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering



Vedtekter for

Trudvang terrasse B1 Borettslag Org. nr. 932 752 182

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Trudvang Terrasse B1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 8 500

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.



(3) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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 frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.



(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.



(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre styremedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.



8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 forretningsfører.
- (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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.



9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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.



Generalforsamling i AS Trudvang Terrasse b1
Dato: 15.04.2024

REGISTRERINGSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLINGSDELTAERNE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eiers navn:

Adresse:

Leilighet:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig.

Dersom man benytter seg av denne retten, **må** både navn og adresse i ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av bolig, nevnt i øverste felt, gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

Å møte på generalforsamling i **AS Trudvang Terrasse B1**, 15.04.2024 og stemme på mine vegne på generalforsamlingen

Eierens underskrift og dato:

Eiers underskrift

Dato