



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 840 607  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TERNINGMOEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		960 000	960 263
<b>Sum inntekter</b>		<b>960 000</b>	<b>960 263</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 020
Annen driftskostnad		618 662	581 759
<b>Sum kostnader</b>		<b>641 482</b>	<b>603 779</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>318 518</b>	<b>356 484</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69	401
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69</b>	<b>401</b>
Annen finanskostnad		74 526	93 126
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>74 526</b>	<b>93 126</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 457</b>	<b>-92 725</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>244 061</b>	<b>263 759</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>244 061</b>	<b>263 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>244 061</b>	<b>263 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>244 061</b>	<b>263 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 061	263 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>244 061</b>	<b>263 759</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 783 010	5 783 010
Sum varige driftsmidler		5 783 010	5 783 010
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 783 010	5 783 010
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 000	1 772
Sum fordringer		4 000	1 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		812 566	743 092
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		812 566	743 092
Sum omløpsmidler		816 566	744 864
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 599 576</b>	<b>6 527 874</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 771 279	2 527 219
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 771 279</b>	<b>2 527 219</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 773 279</b>	<b>2 529 219</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 635 996	3 834 577
Øvrig langsiktig gjeld		160 000	160 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 795 996</b>	<b>3 994 577</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 795 996</b>	<b>3 994 577</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		428	414
Leverandørgjeld		29 802	3 594
Annen kortsiktig gjeld		71	71
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 301</b>	<b>4 079</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 826 297</b>	<b>3 998 656</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 599 576</b>	<b>6 527 874</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305686

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 840 607  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TERNINGMOEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 955 840 607  
TERNINGMOEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		960 000	960 263
<b>Sum inntekter</b>		<b>960 000</b>	<b>960 263</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 020
Annen driftskostnad		618 662	581 759
<b>Sum kostnader</b>		<b>641 482</b>	<b>603 779</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>318 518</b>	<b>356 484</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69	401
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69</b>	<b>401</b>
Annen finanskostnad		74 526	93 126
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>74 526</b>	<b>93 126</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 457</b>	<b>-92 725</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>244 061</b>	<b>263 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>244 061</b>	<b>263 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>244 061</b>	<b>263 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 061	263 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>244 061</b>	<b>263 759</b>



Organisasjonsnr: 955 840 607  
TERNINGMOEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

5 783 010	5 783 010
-----------	-----------

Sum varige driftsmidler

5 783 010	5 783 010
-----------	-----------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

5 783 010	5 783 010
-----------	-----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0	0
---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

4 000	1 772
-------	-------

Sum fordringer

4 000	1 772
-------	-------

##### Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

812 566	743 092
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

812 566	743 092
---------	---------

Sum omløpsmidler

816 566	744 864
---------	---------

SUM EIENDELER

6 599 576	6 527 874
-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

2 000	2 000
-------	-------

Sum innskutt egenkapital

2 000	2 000
-------	-------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

2 771 279	2 527 219
-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	2 771 279	2 527 219
Sum egenkapital	2 773 279	2 529 219
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 635 996	3 834 577
Øvrig langsiktig gjeld	160 000	160 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 795 996	3 994 577
Sum langsiktig gjeld	3 795 996	3 994 577
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	428	414
Leverandørgjeld	29 802	3 594
Annen kortsiktig gjeld	71	71
Sum kortsiktig gjeld	30 301	4 079
Sum gjeld	3 826 297	3 998 656
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 599 576</b>	<b>6 527 874</b>



Organisasjonsnr: 955 840 607  
TERNINGMOEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

4243 Terningmoen Borettslag





## Til andelseierne i Terningmoen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 02. mai 2022 kl. 18.00 på Elgstua.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Terningmoen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Terningmoen Borettslag  
avholdes mandag 02. mai 2022 kl. 18.00 på Elgstua.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatering av borettslagets vedtekter
- B) Oppdatering av borettslagets husordensregler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Elverum, 21.03.2022  
Styret i Terningmoen Borettslag

Jørn Tønnessen

Gun Berit Snipen

Erland Lae

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jørn Tønnessen	Elgvegen 9 B
Nestleder	Gun Berit Snipen	Elgvegen 5 A
Styremedlem	Erland Lae	Elgvegen 7 A
Varamedlem	Steinar Finborud	Elgvegen 10 B
Varamedlem	Mona Storødegård	Elgvegen 7 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Terningmoen Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Terningmoen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955840607, og ligger i ELVERUM kommune.

Gårds- og bruksnummer:

13            335   336   337   338   339   340   341   342   345   346

Borettslaget 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.

Terningmoen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



### **STYRETS ÅRSBERETNING**

For perioden 5. juni 2021 til 2. mai 2022

Årsmøtet ble gjennomført på Vibbo 2. juni – 5. juni 2021

Det har i perioden blitt avholdt 9 styremøter med til sammen 48 saker som har blitt behandlet. Det har i tillegg vært mye jobbing og mange involverte parter rundt utbyggingen av Jegertomta.

Det har vært tre andelsoverdragelser denne perioden

14.06.2021 Gaupevegen 3B

01.09.2021 Elgvegen 11A

18.10.2021 Elgvegen 4B

De viktigste sakene styret har behandlet denne perioden har vært utbygging av Jegertomta og HMS-tiltak for Brannvernssikring av alle boenhetene. Vi er også i prosess med oppdateringer av Husordensregler samt Vedtekter.

Det er registrert to nye tilfeller av vannlekkasje denne perioden som medførte to egenandeler på kr 10 000, totalt kr 20 000. Årsak var defekte deler på rørsystemet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 960 000.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 641 482.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 244 061 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 786 265 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av gjerder.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 131 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Terningmoen Borettslag.

### Lån

Terningmoen Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 76 000 i forretningsførerhonorar.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter ikke nye låneopptak, men en økning av felleskostnadene fra 01.04.2022 på kr 200 pr måned.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Terningmoen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Terningmoen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 24. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**



**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor



## TERNINGMOEN BORETTSLAG ORG.NR. 955 840 607, KUNDENR. 4243

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>740 785</b>	<b>664 684</b>	<b>740 785</b>	<b>786 265</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	244 061	263 759	84 500	68 200
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-198 581	-187 658	-198 000	-200 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>45 480</b>	<b>76 101</b>	<b>-113 500</b>	<b>-131 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>786 265</b>	<b>740 785</b>	<b>627 285</b>	<b>654 465</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	816 566	744 864		
Kortsiktig gjeld	-30 301	-4 079		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>786 265</b>	<b>740 785</b>		



**TERNINGMOEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 840 607, KUNDENR. 4243**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	960 000	960 000	960 000	960 000
Andre inntekter		0	263	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>960 000</b>	<b>960 263</b>	<b>960 000</b>	<b>960 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 020	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 800	-5 000	-5 300
Forretningsførerhonorar		-74 330	-72 520	-76 000	-76 000
Konsulenthonorar	6	-3 239	-28 395	-110 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-26 362	-4 530	-50 000	-200 000
Forsikringer		-124 943	-116 696	-122 000	-131 000
Kommunale avgifter	8	-337 526	-351 512	-394 500	-352 500
Andre driftskostnader	9	-47 262	-3 307	-20 000	-22 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-641 482</b>	<b>-603 779</b>	<b>-800 500</b>	<b>-814 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>318 518</b>	<b>356 484</b>	<b>159 500</b>	<b>145 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	69	401	0	0
Finanskostnader	11	-74 526	-93 126	-75 000	-77 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-74 457</b>	<b>-92 725</b>	<b>-75 000</b>	<b>-77 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>244 061</b>	<b>263 759</b>	<b>84 500</b>	<b>68 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		244 061	263 759		



**TERNINGMOEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 840 607, KUNDENR. 4243**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	5 513 303	5 513 303
Tomt		269 707	269 707
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 783 010</b>	<b>5 783 010</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 000	1 772
Driftskonto OBOS-banken		810 350	740 881
Sparekonto OBOS-banken		2 216	2 211
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>816 566</b>	<b>744 864</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 599 576</b>	<b>6 527 874</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 771 279	2 527 219
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 773 279</b>	<b>2 529 219</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 635 996	3 834 577
Borettsinnskudd	14	160 000	160 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 795 996</b>	<b>3 994 577</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		1	1
Leverandørgjeld		29 802	3 594
Påløpte renter		428	414
Annen kortsiktig gjeld	15	70	70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>30 301</b>	<b>4 079</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 599 576</b>	<b>6 527 874</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	4 661 257	4 661 257
Garantiansvar		0	0

Elverum, 21.03.2022  
Styret i Terningmoen Borettslag

Jørn Tønnessen /s/

Erland Lae /s/

Gun Berit Snipen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	960 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>960 000</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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 2020/2021, og er på kr 20 000.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 2 450, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 239</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 362
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-26 362</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-139 057
Vann- og avløpsavgift	-113 102
Feieavgift	-10 080
Renovasjonsavgift	-75 288
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-337 526</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 738
Vakthold	-29 732
Andre fremmede tjenester	-7 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 450
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-234
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 297
Konstaterte tap	-1 772
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-47 262</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>69</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-74 526
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-74 526</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 433 014
Rehabilitering	3 080 289
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 513 303</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.13/bnr.335 M. flere

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 460 000
Nedbetalt tidligere	625 423
Nedbetalt i år	198 581
	-3 635 996
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 635 996</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-160 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-160 000</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	160 000
Pantelån	3 635 996
<b>TOTALT</b>	<b>3 795 996</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 513 303
Tomt	269 707
<b>TOTALT</b>	<b>5 783 010</b>

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Oppdatering av borettslagets vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

### Angående oppdatering av vedtektene for Terningmoen Borettslag

Vedtektene styrer driften av borettslaget og skal være i tråd med gjeldende lovverk. Når lovverket endres, bør vedtektene gjenspeile endringene i Borettslagsloven. For ordens skyld: Er det forskjeller/konflikt mellom våre vedtekter og lovverket, er det Borettslagsloven som gjelder og legges til grunn for avgjørelser.

Oppdaterte vedtekter er en informasjonskilde for andelseiere og et godt verktøy for styret i sin forvaltning av fellesskapet. Oppdatering av lovverk, endringer av eierforhold i borettslaget (to kommunale boliger) og erfaring fra drift, gjør at vi mener det nå er hensiktsmessig med en oppdatering av vedtektene våre.

De oppdateringene vi har gjort, dreier seg først og fremst av en tydeliggjøring av borettslagets og andelseiers ansvar og plikter når det gjelder vedlikehold.

- Alt under punkt **6. Vedlikehold**

Her kan det være verdt å merke seg: Ved skade som utløser bruk av borettslagets forsikring, så må andelseier selv betale gjeldende egenandel.

- Punkt **9 Generalforsamling**

Her har vi lagt inn en beskrivelse av rollen som andelseier/beboer, om innsynsrett i dokumenter og mulighet til å påvirke styret i selve forvaltningen av borettslaget.

- Punkt **10.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Tydeliggjøring av styrets ansvar og oppgaver. Dette punktet sier noe om differensiering av felleskostnader på bakgrunn av betydelige forskjeller mellom de ulike boligene. En eventuell differensiering av felleskostnader må vedtas av generalforsamlingen.

- Punkt **12 Terningmoen Borettslag: Tillegg**

De nye vedtektene sier også noe om bruk av droner og kameraovervåkning

Styrets innstilling:

Vedlagte vedtekter godkjennes slik de foreligger:



# VEDTEKTER

*Vedtektene følger Borettslagsloven*

## Terningmoen Borettslag

Org.nr. 855 840 607

**Vedtatt på generalforsamling**

**2. mai 2022**

**Sted, Dato**

**Elverum, 29.03.2022**

**Jørn Tønnessen**  
*Styreleder*

**Gun Snipen**  
*Nestleder*

**Erland Lae**  
*Styremedlem*



## **1 Innledende bestemmelser**

### **1.1 Formål**

Terningmoen borettslag er et frittstående borettslag i Elverum kommune som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslaget, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Næringsvirksomhet er ikke tillatt.

### **1.2 Forretningsførsel**

**Forretningsfører:** OBOS – fra 1. oktober 2016.

**Forretningskontor:** 2300 Hamar

### **1.3 Ansvarsbegrensning § 1-2.**

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### **1.4 Diskriminering § 1-5.**

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## **2 Andeler, andelseiere og eierskifte**

### **2.1 Juridiske personer o.a. som kan eie andeler uten hensyn til vedtektene. § 4-2.**

Borettslaget består av [20] andeler, pålydende kr [100]. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.2

- (1) 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) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:  
Eksempel på juridiske eiere:

- Stat
- Fylkeskommune
- Kommune
- 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
- Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.



- (3) Borettslaget åpner ikke for andre andelseiere enn de som omfattes av § 4-2, første ledd: Kun 10 % av de 20 boligene, maks 2 (§ 4-3 kan ikke benyttes for oppkjøp av boliger)
- (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. Det samme gjelder der noen tar over en eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

## **2.2 Eierskifte og vilkår for eierskifte § 4-4.**

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om avslått godkjenning av ny andelseier kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler ved overdragelse av andel. Denne informasjonen må eiendomsmeidler hente fra OBOS.

## **3 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4 Bruk av andelen**

### **4.1 Andelseiers rett til bruk**

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### **4.2 Overlating av bruk til andre**

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.



Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

- (1) 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.
- (2) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **5 Bruksrett**

### ***5.1 Andelseiers bruk***

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **6 Vedlikehold**

### ***6.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt § 5-12.***

Den enkelte andelseier skal holde bolig og uteareal i god og forsvarlig stand. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter utbedring, utskiftning eller nødvendig reparasjon av innvendige tak, vegger, gulv, dører, vinduer og fastmontert innredning/utstyr som ikke skal fjernes ved skifte av eier/beboer. Vedlikeholdsplikten omfatter også

- Innvendige ikke-felles røropplegg og alt av installasjoner med tilhørende kraner/armatur som er tilkoblet vann og/eller avløp F.eks. varmtvannsbereder, vannklosett, servanter, dusjer, badekar, vaskemaskin, oppvaskmaskin, utekran, osv.
- Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap med første hovedsikring, ledninger, med tilbehør, varmekabler, osv.
- Piper i tilbygg



Andelseiers plikt til utbedring, utskifting eller nødvendig reparasjon, gjelder også for tilfeldige skader som oppstår. En skade kan f.eks. være knuste ruter/vinduer eller uforsiktig, lite hensynsfull eller destruktiv adferd.

**For den opprinnelige bygningsmassen (originaltegninger):** Vedlikeholdsansvaret gjelder ikke utskifting av vinduer og ytterdør eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

**Når det gjelder tilbygg og annen bygningsmasse tilknyttet en andel:** Den enkelte andelseier er ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med vedlikehold av bygningsmasse som ikke fremgår av originaltegninger.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. § 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

#### **Tillegg til punktene i avsnitt 6.1**

Tilsyn med de nevnte forhold/installasjoner omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt etter borettslagsloven § 5-12. Forsømmelse på dette området kan i alvorlig og gjentatte tilfeller hos en og samme andelseier, bli å anse som vesentlig mislighold og lede til salgspålegg. Andelseier vil i utgangspunktet også være erstatningsansvarlig for skadene etter regelen i borettslagsloven § 5-15 og alminnelig erstatningsrettslige prinsipper.

Ved alle skader som utløser bruk av borettslagets forsikring, skal andelseier alltid betale gjeldende egenandel.

#### **Tillegg § 5-14:**

Borettslaget kan gjøre sitt krav som følge av mishold gjeldende mot en tidligere avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet, på samme måte som krav på grunn av mislighold kan gjøres gjeldende av andelseieren eller annen avtalepart.

Andelseier skal straks melde fra til styret når skade oppstår eller oppdages i boligen, og plikter å aktivt bidra til å forhindre at skaden forverres og at risikoreducerende tiltak blir iverksatt så snart som mulig.

Andelseier skal ikke være kontaktperson mot forsikringsselskapet uten dette er avtalt med styret.

#### ***6.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt § 5-17***

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.



- (1) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slik einstallasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner i bygningsmasse som fremgår av originaltegninger.
- (3) Eier plikter å gi tilgang til sin bolig for utføring av arbeid som gjelder borettslagets vedlikeholdsplikt. For eksempel vedlikeholde, installere eller kontrollere felles anlegg som vann- og avløpsrør, ventilasjon eller brannsikring. Styret må sørge for at slik arbeid varsles i rimelig tid og gjennomføres på en måte som ikke er til unødig ulempe for eier eller bruker av boligen.

### **6.3 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 i regi av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/ellerløsøre.
- (3) Borettslaget og andre skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter (§ 5-13 og § 5-15)
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, § 5-18.

### **6.4 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Tiltak som innebærer endringer på boligselskapets utvendige bygningsmasse, krever en søknad til styret. Arbeidet kan ikke igangsettes uten en godkjent søknad.



**6.4.1 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybride § 5-11 a.**

- (1) En andelseier må søke styret om tillatelse til å sette opp ladepunkt for elbil eller hybridbil. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det, f.eks. for lav kapasitet i offentlig strømnnett
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av andelseier.

## **7 Felleskostnader**

### **7.1 Fordeling og inndriving § 5-19**

Felleskostnader er alle kostnader knyttet til den daglige driften av borrettslaget. Slik som vedlikeholdskostnader, avdrag og renter på felles lån, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter, osv.,

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### **7.2 Panterett for fellesutgifter § 5-20**

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

## **8 Mislighold**

### **8.1 Salgspålegg**

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se ellers borettslagsloven § 5-22.

### **8.2 Fravikelse**

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangssalgloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.



## **9 Generalforsamling**

Utenom rammen av generalforsamlingen/årsmøtet, har den enkelte beboer ingen rolle i forvaltningen av boligselskapets anliggender og kan ikke instruere eller pålegge styret noe som helst. Beboere har heller ikke noe krav på innsyn i styrets dokumenter.

### ***9.1 Ordinær generalforsamlingen § 7-4.***

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

### ***9.2 Deltakelse på generalforsamlingen***

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

### ***9.3 Fullmektiger og rådgivere***

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet kommer frem. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### ***9.4 Habilitet***

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### ***9.5 Innkalling til generalforsamling***

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.



Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### **9.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

## **10 Styre og forretningsfører**

### **10.1 Styre § 8-1.**

Laget skal ha et styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Terningmoen borettslag består av 3 – tre styremedlemmer og 2 – to varamedlemmer. Styrets medlemmer har generell taushetsplikt.

### **10.2 Styrets oppgaver og myndighet § 8-8.**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret fastsetter vanlige husordensregler.



Styret skal fastsette hva den enkelte andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader. Hvis det planlegges for differensiering av felleskostnadene, så skal det utarbeides et grunnlag for hver andel som viser hvordan felleskostnadene er beregnet og hvorfor en differensiering av felleskostnader er nødvendig. Det er generalforsamlingen som tar stilling til styrets innstilling til fordeling av felleskostnadene.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfellet, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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

### **10.3 Forretningsfører**

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### **10.4 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **10.5 Misbruk av posisjon i laget**

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## **11 Diverse**

### **11.1 Revisjon**

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår



## **11.2 Endring av vedtekter**

Borettslagsloven åpner for at fordeling av vedlikeholdsplikten kan endres gjennom vedtektene, det kreves ikke noe mer for å gjøre dette enn for andre vedtekter.

Generelt kan vedtektene endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

## **12 Terningmoen Borettslag: Tillegg**

- Det er forbudt å bruke droner på borettslagets eiendom. Unntak kan være ved salg og markedsføring av andel. Styret skal da varsles i god tid.
- Montering av kamera som overvåker uteareal og som kan fange opp naboer eller offentlig eiendom, kan kun skje etter søknad til styret og med godkjenning fra generalforsamlingen med 2/3 flertall. Dette gjelder også for kameraer i alarmsystemer som tilknyttes alarmsentral.



**B) Oppdatering av borettslagets husordensregler**

Forslagsstiller: Styret

Styrets innstilling:

Husordensreglene godkjennes slik de foreligger.



## **HUSORDENSREGLER**

**TERNINGMOEN BORETTSLAG**  
**Org.nr. 955 840 607**

**02.05.2022**

### **RETNINGSLINJER OG REGELVERK**

Internkontroll og systematiske tiltak skal sikre at borettslaget planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med krav fastsatt i helse- miljø og sikkerhetslovgivningen (HMS). Det betyr at styret har et ansvar for å kartlegge risiko, etablere gode rutiner og gjennomføre tiltak/oppfølging for å redusere risiko og sannsynlighet for at alvorlige og uønskede hendelser inntreffer.

Borettslaget har godkjente vedtekter som vedtas/endres av generalforsamlingen. Generalforsamlingen er lagets høyeste bestemmende myndighet. Husordensreglene er ment å være et supplement til vedtektene, og husordensreglene kan endres ved vedtak med alminnelig flertall på styremøte. Styret eller et styremedlem kan - på vegne av seg selv eller etter innspill fra andre - kreve at retningslinjene behandles av generalforsamlingen.

Fastsatte husordensregler er beboerne/andelseierne forpliktet til å følge. Er boligen leid ut, skal eier orientere leietakere om husordensreglene og gjort de til en del av leiekontrakten.

### **GENERELL INFORMASJON**

Styret har i sitt arbeid behov for korrekt kontaktinformasjon til alle andelseierne. Andelseierne er selv ansvarlige for at styret til enhver tid har oppdatert informasjon når det gjelder:

- Navn på kontaktperson – og adresse hvis andelseier ikke selv bor i boligen
- Telefonnummer
- E-postadresse



## UTEOMRÅDET

- Utearealet som den enkelte andelseier har et naturlig ansvar for skal holdes ryddig, rent og i orden – og må ikke forurenses eller belemres med gjenstander som ikke naturlig tilhører boenheten
- Trær og busker som eier selv har plantet, må beskjæres og holdes nede. Felling av større trær, krever styrebehandling. Tillatelse gis avstyret etter en vurdering av risiko og etter at berørte parter har fått anledning til å uttale seg
- Sjøppel og husholdningsavfall skal legges i søppeldunkene som tilhører hver andel og ellers håndteres slik at det ikke blir til sjenanse eller ulempe for naboer
- Klipping av gress og annen utendørs aktivitet som skaper støy bør begrenses til tidsrommet mellom kl. 08:00 – 20:00 på hverdager og kl.09:00 – 17:00 på lørdager. Søndag skal være en «stille dag» uten støyende virksomhet

## INNENDØRS

- Leiligheten skal kun benyttes til boligformål. Næringsvirksomhet er ikke tillatt.
- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og 07:00. Naboer kan seg imellom gjøre avtaler for arrangement eller spesielle anledninger.
- Snakk med naboer i forkant av planlagt aktivitet som kan tenkes å skape støy. For eksempel hvis du skal ha fest, pusse opp eller gjøre større arbeider på hus eller i hage.

## PARKERING

- Biler må parkere slik at de ikke er til hinder eller ulempe i forbindelse med vedlikehold eller snørydding. Spesielt viktig er å sikre fremkommelighet for brannbiler, ambulanser eller annet redningspersonell.
- Parkering av biler, campingvogn, tilhenger og lignende skal ikke være til hinder, ulempe eller sjenanse for naboer eller omgivelsene
- Permanent hensetting av uregistrerte biler, campingvogner, tilhengere o.l. er ikke tillatt. Hvis et slikt behov oppstår, skal det sendes en begrunnet søknad til styret med tegninger som viser hvor plasskrevende gjenstander er, hvor de er tenkt oppbevart på tomten, og for hvilket tidsrom det gjelder for. Styret kan etter en vurdering, godkjenne eller avvise en slik søknad.
- Tyngre kjøretøy/anleggsmaskiner skal ikke parkeres inne på tomteområdene.



## **RETNINGSLINJER FOR HUSDYRHOLD**

Hovedregelen er at borettslaget kan bestemme at dyrehold er forbudt. Et slikt forbud kan gjelde generelt eller for enkelte type dyr. Det rettslige grunnlaget for retten til dyrehold er nedfelt i burettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Husdyrhold må skje i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og borettslagetsegne retningslinjer.

- Anskaffelse av husdyr skal godkjennes av styret etter en skriftlig henvendelse
- Katter og hunder bør ID-merkes – hunder bør ha anbefalte vaksinasjoner
- Hankatter bør kastreres og hunkatter steriliseres for å sikre fred under løpetid
- Katteeiere skal til enhver tid ha kattetoalett tilgjengelig for katten inne i boligen
- Lukt fra katter er et kjent problem. Dyreeier har ansvar for at katteholdet ikkemedfører et slikt problem i nabolaget
- Det er husdyreiers plikt å sørge for at avføring som dyrene legger fra seg blirplukket opp og lagt i rett søppeldunk
- Dyreeier er ansvarlig for skader på borettslagets eiendom som er forvoldt av husdyr. Skader påført andre andelseieres plen, busker, blomster osv., er ogsådyreeiers ansvar
- Dyret må ikke oppholde seg i sandkasser, på lekeplasser, på andres veranda,ol.
- Det er dyreeiers ansvar at barn som lufter dyr mestrer oppgaven og harkontroll på dyrene
- Norske lover og regler gjelder for båndtvang i borettslaget
- Hyppige og vedvarende brudd på borettslagets retningslinjer for husdyrhold påtross av gjentatte advarsler, kan medføre pålegg om å kvitte seg med dyret.

## **BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

Klager skal sende skriftlig til styret. Det er styrets plikt å samle inn opplysninger fra berørte parter, slik at beslutningene tas på et riktig grunnlag. Dersom styret kommer til at de mener at klagen er uberettiget, fatter styret et vedtak og partene må underrettes om det.

Det kan være hensiktsmessig med et uformelt møte mellom de involverte, gjerne også med en representant fra styret til stede. Uansett må det skrives et møtereferat som kan brukes i den videre saksbehandlingen.

Den beboeren som ikke har blitt hørt, eller har fått vedtak i sin dirfavør, kan velge å rette seg etter det eller i ytterste konsekvens gå til søksmål mot styret for å få kjent vedtaket ugyldig.

Dersom styret mener det er hold i klagen, kan styret fremsette krav om at det gjeldende forholdet rettes opp i eller opphører. Dersom forholdene gjentar seg, kan det i ytterste konsekvens foreligge et vesentlig mislighold som kan føre til salgspålegg.



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Gun Snipen

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jørn Tønnesen

Erland Læe

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Mona Storødegård

2. Vidar Mobæk

**Annen informasjon om borettslaget****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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656001. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2017 - 2017    Vask og maling av utvendig  
                          boligamasse



4243 Terningmoen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.