



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 825 693
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TÆRUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 870 903	5 068 477
Sum inntekter		5 870 903	5 068 477
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		2 054 426	2 181 970
Sum kostnader		2 191 346	2 296 070
Driftsresultat		3 679 557	2 772 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		405	1 761
Sum finansinntekter		405	1 761
Annen finanskostnad		717 777	773 040
Sum finanskostnader		717 777	773 040
Netto finans		-717 372	-771 279
Ordinært resultat før skattekostnad		2 962 185	2 001 128
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 962 185	2 001 128
Årsresultat		2 962 185	2 001 128
Totalresultat		2 962 185	2 001 128
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 962 185	2 001 128
Sum overføringer og disponeringer		2 962 185	2 001 128



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 051 000	76 051 000
Sum varige driftsmidler		76 051 000	76 051 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 051 000	76 051 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		210	14 042
Andre fordringer		85 848	88 386
Sum fordringer		86 058	102 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		290 872	659 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 872	659 159
Sum omløpsmidler		376 929	761 587
SUM EIENDELER		76 427 929	76 812 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 590 959	22 628 775
Sum opptjent egenkapital		25 590 959	22 628 775
Sum egenkapital		25 870 959	22 908 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 975 325	45 266 506
Øvrig langsiktig gjeld		7 554 000	7 554 000
Sum annen langsiktig gjeld		49 529 325	52 820 506
Sum langsiktig gjeld		49 529 325	52 820 506
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		523 582	508 815
Leverandørgjeld		3 564	48 561
Annen kortsiktig gjeld		500 499	525 930
Sum kortsiktig gjeld		1 027 645	1 083 307
Sum gjeld		50 556 970	53 903 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 427 929	76 812 587



Til andelseierne i Tærud Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling, 08. april - 16 april 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

På grunn av gjeldene tiltak ved utsending av innkalling og for å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 08.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 10 dager, siste dato for avstemming er 16.04.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 08.04.21 og er åpent for avstemming i 10 dager, siste dato for avstemming er 16.04.21

Selskapsnummer: 1184 **Selskapsnavn** Tærud Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Stein-Inge Abelvik velges som protokollvitne.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte *

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Kjell Tore Wirum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Stein-Inge Abelvik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Birgit Nerland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Yilmaz Turkyilmaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Tærud Borettslag avholdes digitalt via vibbo, 08. april -
16 april 2021**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

Foreslått styrehonorar: kr. 60 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 11.03.2021
Styret i Tærud Borettslag

Kjell Tore Wirum Stein Inge Abelvik Birgit Nerland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Tore Wirum	Stillverksveien 24
Styremedlem	Stein Inge Abelvik	Heggelia 51
Styremedlem	Birgit Nerland	Stillverksveien 24
Varamedlem	Frode Lian	Stillverksveien 26

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Tærud Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Tærud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987825693, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Stillverksveien 24
Stillverksveien 26

Gårds- og bruksnummer :
81 2526

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tærud 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 EY.



Styrets arbeid

Styremøter

Det har i perioden 24.08.2020 – 14.03.2021 vært avholdt 2 styremøter og protokollert 12 saker.

Varamedlem har møte-, tale- og forslagsrett på styrets møter. I tillegg har styret hatt løpende korrespondanse på tlf./SMS og e-post mellom møtene om den daglige driften i borettslaget. Grunnet covid-19 pandemien har styret måtte tilpasse seg nasjonale og lokale smitteverntiltak og valgt alternative møteformer.

Styret har i perioden 24.08.2020 – 14.03.2021 blant annet arbeidet med følgende saker:

- Tærud borettslag – Budsjett 2021
- Tærud borettslag – Årsregnskap 2020

Annen møtevirksomhet

Styret i borettslaget er også styre i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og har representert sameiet og borettslaget i fellesmøter med de øvrige boligselskapene i Tærudparken 3.

Det har i perioden 24.08.2020 – 14.03.2021 ikke vært avholdt fellesmøter.

Internkontroll

Vaktmester avlegger ukentlig rapport om HMS.

Det er i 2020 blitt utført nødløyskontroll i hele bygningsmassen. Feil og mangler rundt nødløys er blitt utbedret av Lund Elektro Installasjon AS.

I forbindelse med utdeling av nye parkeringskort/gjestekort, har styreleder oppfordret andelseiere og beboere om å sjekke at veranda-/balkongdør, kjøkkenvifte, rørfordelerskap og røykvarslere i leilighetene, fungerer.

Styret oppfordrer andelseiere/beboere å forsikre seg om at de har alle nøkler til leiligheten og fellesareal i samsvar med boligpermen.

Styret har inngått en to-årig avtale med Norsk brannvern AS for sjekk av brannvernustyr i leilighetene. Avtalen trådte i kraft 1.januar 2020.

Styret inngikk høsten 2020 en to-årig rammeavtale med 24/7 Rørleggervakten AS for rørleggertjenester inklusiv materiell.

Tjenesteavtaler

Borettslaget, som en del av Sameiet Stillverksveien 24-26, inngikk i 2019 en hovedavtale med Toma Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste, renhold og sesongtjenester.

Styret vil fremover ha fokus på etterlevelsen av tjenesteavtalene.

Det ble høsten 2020 gjennomført en oppskuring samt boning av gulv på fellesareal i borettslaget. Dette hadde ikke vært gjort siden bygget var nytt.

Informasjon til beboerne

Infoskriv lages ved behov. Alle infoskriv blir hengt opp på infotavlen i 1.etasje i både oppgang 24 og 26 og/eller omdelt i postkassene.

Styret har i perioden delt ut infoskriv til beboerne samt sendt ut SMS-varsler til andelseiere om forhold i borettslaget. I tillegg prøver en å informere beboerne via borettslagets facebook-side.

Innglassing av veranda/balkong

Etter søknad om fasadeendring via TM Byggtøk AS, ga Skedsmo kommune i juli 2019 tillatelse til innglassing av balkonger i Stillverksveien 24-26. Tillatelsen gjelder kun 2., 3. og 4. etasje. 5. etasje skal være tilbaketrucken og en eventuell innglassing vil innebære endring av status for hele eller deler av etasjen.

Andelseiere som ønsker innglassing, skal bruke Lumon Norge AS til oppdraget og dekker kostnadene selv.

Kontroll av røykvarslere

Det ble i januar/februar 2020 gjennomført kontroll av brannvernutstyr (brannvarsling og slukkeutstyr) i samtlige leiligheter. Brannvernutstyret er i hovedsak fra 2006. Norsk Brannvern AS har anbefalt å skifte ut røykvarslere i samtlige leiligheter. Styret mottok høsten/vinteren 2020 tilbud på utskifting av røykvarslere i samtlige leiligheter. Styret vurderer å igangsette arbeidet med utskifting av røykvarslere i forbindelse med den årlige kontrollen vinteren/våren 2021.

Kontroll av rørfordelerskap

Styret har fått tilbakemeldinger fra andelseiere og næringslokalene i 1. etasje om små vannlekkasjer i takkonstruksjon og vannansamling i rørfordelerskap og på badegulv. Disse enkelttilfellene har blitt fulgt opp og reparert/utbedret.

På denne bakgrunn ble det høsten 2020 gjennomført kontroll av rørfordelerskap på bad i samtlige leiligheter. Det ble skiftet pakninger samt utarbeidet kontrollrapport for hver leilighet. Det ble avdekt rust i flere av rørfordelerskapene. I 8 leiligheter i Stillverksveien 24 ble tilstanden på rørfordelerskap ansett som så kritisk at de burde skiftes ut umiddelbart. I 3 leiligheter åpnet rørlegger vegg for å få oversikt over omfanget. Grunnet at rørfordelerskap står i våt-sonen på bad, har styret måtte engasjere murer/flislegger for å gjenopprette vegg i de få leilighetene dette gjaldt. Dette arbeidet ble utført i januar/februar 2021.

Etter en evaluering av kontrollen av samt utskifting av rørfordelerskap og anbefaling fra rørlegger, besluttet styret at det skulle foretas en utskifting av samtlige stoppekraner i alle leilighetene. Dette arbeidet ble utført i januar 2021.

Styret måtte iverksette avstengning av vannet i borettslaget ved utskifting av rørfordelerskap samt stoppekraner. Da det er separat vanntilførsel for Stillverksveien 24 og Stillverksveien 26 men ikke til næringsseksjonene i 1. etasje, ble dessverre næringsvirksomhetene også rammet av avstengning av vannet. Styret er i dialog med rørlegger og eier av næringsseksjonene for å se på muligheten for separat vanntilførsel til næringsseksjonene i 1. etasje for å unngå dette i fremtiden.

Utbedring/reparasjon av branndører mot garasje

Branndører mot garasje har over tid blitt utsatt for overflatevann og dermed rustet nederst på dør og dørkarm samt at vann har trengt inn under dørkarm og skapt noe forvitring i gulv og nederst på betongvegger. For å redusere skadeomfang samt forebygge ytterligere skade, valgte styret høsten 2020 å engasjere en håndverker for reparasjon/utbedring av dør og dørkarmer.



Overdragelser

Styret har i 2020 behandlet og godkjent 9 overdragelser.

Andel nr.	Adresse	BRA	Salgssum	Merknad
1	Stillverksveien 24	42	2.160.000	Uten garasje plass
7	Stillverksveien 24	32	2.100.000	Uten garasje plass
16	Stillverksveien 24	41	2.185.000	Uten garasje plass
18	Stillverksveien 24	45	2.475.000	Inkluderer garasje plass
21	Stillverksveien 24	32	2.400.000	Inkluderer garasje plass
38	Stillverksveien 26	66	3.100.000	Inkluderer garasje plass
43	Stillverksveien 26	42	2.325.000	(Salg nr. 1) Inkluderer garasje plass
43	Stillverksveien 26	42	2.100.000	(Salg nr. 2) Inkluderer garasje plass
47	Stillverksveien 26	43	2.230.000	Inkluderer garasje plass

Andel av fellesgjeld er ikke inkludert i salgssum.

Vi ønsker de nye andelseierne velkommen.

Bruksoverlating

Styret har i perioden 24.08.2020 – 14.03.2021 behandlet 7 søknader om bruksoverlating. Samtlige søknader ble godkjent.

Vi minner om at det er viktig for styret å få beskjed før bruken overlates til en annen, slik at vi alltid vet hvem og hvor mange som bebor hvilke leiligheter og vet hvor vi kan nå eier hvis det skulle være behov for det.

Dyrehold

I henhold til husordensreglene skal det søkes om dyrehold. Styret har i 2020 ikke mottatt søknader om dyrehold.

Parkering

Styrene i boligselskapene i Tærudparken 3 inngikk avtale med Q-Park AS (nå Aimo Park Norway AS) for håndtering av parkeringsbestemmelsene på Stillverksveien 20-26 sitt område. Avtalen trådte i kraft fra 1.1.2018. Nye parkeringskort for gjesteparkering deles ut årlig til andelseiere og/eller beboere i godkjente leieforhold.

Fellesareal (inkludert søppelboder)

Søppelbodene våre skaper mang en bekymring for styrene i boligselskapene i Tærudparken 3.

Her hensettes det avfall som ikke har noe i søppelboden å gjøre. Dette skaper uryddige og lite innbydende søppelboder for alle beboerne. I tillegg får vi fakturaer fra Toma Eiendomsdrift AS for bortkjøring av avfall.

Selmer Eiendom AS har satt inn tre avfallscontainere for næringsavfall; en for papiravfall, to for restavfall og en for matavfall. Disse er forbeholdt næringslokalene i 1.etasje i Stillverksveien 24-26.

Husordensreglene

Styret har fått noen klager på bråk fra andelseiere. Dette er blitt fulgt opp direkte med den enkelte andelseier. I 2020 ble det gitt 3 skriftlige varsler om brudd på bestemmelsene om ro og orden, hvorav en andelseier fikk 2 varsel.



Det er den enkelte andelseiers ansvar å gjøre seg kjent med gjeldende husordensregler. Ved utleie er det andelseiers ansvar å sikre at leietaker gjør seg kjent med gjeldende husordensregler.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 920 497,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 191 346,-.

Resultat

Årets resultat på kr 2 962 185,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 950 406,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 011 779,-.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr. 650 716,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Innledning

Det er nå 15 år siden Tærud borettslag ble bygget.

I årene fremover vil vi se økt behov for vedlikehold av bygningsmassen og teknisk anlegg.

Styret har sammen med de øvrige styrene i boligselskapene i Tærudparken 3 (Stillverksveien 20-26) fått utarbeidet en tilstandsvurdering for bygningsmassen, en såkalt vedlikeholdsplan. Denne forelå høsten 2019. Vedlikeholdsplanen har konkrete anbefalinger til tiltak som bør gjennomføres de neste årene for å vedlikeholde samt



forebygge verdiforringelse av bygningsmassen, elektrisk og rørteknisk anlegg. I tillegg er det vurdert behov for utbedring/repasasjon av heis i oppgang 24 og 26. Tiltakene medfører at borettslaget nå må bygge seg opp likviditet til å kunne møte disse utfordringene.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000,- til normalt drift og vedlikehold.

Forsikring

Budsjettet forsikringspremien er kr. 40 000,- og uendret for 2021.

Lån

Tærud Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettkonsekvenser for andelseiere

For 2021 har styret vedtatt å øke de innkrevde felleskostnadene med 10 % i forhold til 2020 med virkning for andelseierne fra 01.01.2021.

Dette berører kun innkrevde felleskostnader til drift og oppvarming.

Renter og avdrag på borettslagslån berøres ikke.

Tlf./kabel-TV/bredbånd fra Telia/Get er til selvkost for andelseierne på bakgrunn av kollektiv avtale som ble inngått i 2018.

Grunnet manglende prisjustering av innkrevde felleskostnader vedrørende drift og oppvarming i perioden 2015-2019, må styret foreta en ny økning av felleskostnadene med 10 % fra og med 01.07.2021. Fra januar 2022 tar styret høyde for en årlig økning av felleskostnader drift og oppvarming på maksimalt 5 %.

Kostnadsreducerende tiltak

Høsten 2020 reforhandlet styret forretningsføreravtalen med OBOS noe som vil medføre en kostnadsreduksjon i forretningsførerhonoraret for 2021 på kr 60.000,-

Styret har foreslått å halvere styrehonoraret i forhold til 2020 noe som vil medføre en kostnadsreduksjon på kr 60.000,- for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tærud Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Tærud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 18. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Tærud Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: T1 X12-D2ZU8-6ABB1-APLOO-W1MVD-68/01



TÆRUD BORETTSLAG ORG.NR. 987 825 693, KUNDENR. 1184

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-321 719	213 568	-321 719	-650 716
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 962 185	2 001 128	3 270 245	2 497 805
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 340 775	-2 236 416	-2 266 000	-2 478 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-950 406	-300 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-328 996	-535 288	1 004 245	19 805
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-650 716	-321 720	682 526	-630 911

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		376 929	761 587		
Kortsiktig gjeld		-1 027 645	-1 083 307		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-650 716	-321 720		

TÆRUD BORETTSLAG ORG.NR. 987 825 693, KUNDENR. 1184



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 047 573	3 003 961	3 012 396	2 746 356
Innkrevde felleskostnader	2	1 872 924	1 764 516	2 375 604	1 992 644
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 920 497	4 768 477	5 388 000	4 739 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-14 100	-16 920	-8 460
Styrehonorar	4	-120 000	-100 000	-120 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 563	-5 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-156 450	-152 485	-157 000	-100 500
Konsulenthonorar	6	-4 538	-6 105	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-492 360	-416 108	-275 000	-175 000
Forsikringer		-37 305	-35 599	-40 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-8 218	-11 916	-12 000	-12 000
Kostnader sameie	19	-1 043 483	-1 233 789	-1 161 235	-1 161 235
TV-anlegg/bredbånd		-289 256	-283 812	-291 600	-297 000
Andre driftskostnader	9	-17 254	-36 780	-30 000	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 191 346	-2 296 070	-2 117 755	-1 903 195
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 729 151	2 472 407	3 270 245	2 835 805
Innbetalt andel fellesgjeld		950 406	300 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 679 557	2 772 407	3 270 245	2 835 805
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	405	1 761	0	0
Finanskostnader	11	-717 777	-773 040	0	-338 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-717 372	-771 279	0	-338 000
ÅRSRESULTAT		2 962 185	2 001 128	3 270 245	2 497 805
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 962 185	2 001 128		

TÆRUD BORETTSLAG
ORG.NR. 987 825 693, KUNDENR. 1184



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	76 051 000	76 051 000
SUM ANLEGGSMIDLER		76 051 000	76 051 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		210	14 043
Forskuddsbetalte kostnader		77 565	72 314
Andre kortsiktige fordringer	13	8 283	16 072
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	290 442	204 822
Driftskonto OBOS-banken		0	453 910
Sparekonto OBOS-banken		430	427
SUM OMLØPSMIDLER		376 929	761 587
SUM EIENDELER		76 427 929	76 812 587
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 5000		280 000	280 000
Annen egenkapital	14	25 590 959	22 628 775
SUM EGENKAPITAL		25 870 959	22 908 775
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	41 975 325	45 266 506
Borettsinnskudd	16	7 554 000	7 554 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 529 325	52 820 506
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 564	48 561
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		61 616	0
Påløpte renter		60 441	144 208
Påløpte avdrag		401 524	364 607
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	290 442	204 822
Annen kortsiktig gjeld	17	210 057	321 108
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 027 645	1 083 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 427 929	76 812 587
Pantstillelse	18	76 551 000	76 551 000
Garantiansvar	19	335 771	236 789

Lillestrøm, 11.03 2021
Styret i Tærud Borettslag

Kjell Tore Wirum /s/

Stein Inge Abelvik /s/

Birgit Nerland /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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader

1 197 252



Brensel	373 944
Kabel-tv	301 728
Kapitalkostnader på IN-lån	3 025 101
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	22 472
Overført til kapitalkostnader	-3 047 573
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 872 924

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2019/2020, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 563.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 538
SUM KONSULENTHONORAR	-4 538

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 568
Drift/vedlikehold VVS	-362 418
Drift/vedlikehold elektro	-18 578
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 740
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 056
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-492 360

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 218
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 218

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

Andre fremmede tjenester	-10 163
Trykksaker	-1 367
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-2 764
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 254

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	405

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-706 798
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 089
Andel renter Sameiet Stillverksveien 24 g 26	-6 709
Renter på leverandørgjeld	-181
SUM FINANSKOSTNADER	-717 777

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	76 051 000
SUM BYGNINGER	76 051 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.81/bnr.2526

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	8 283
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 283

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	20 495 573
Egenkapital fra IN tidligere	6 464 367
Egenkapital fra IN 2020	950 406
Reduksjon EK fra IN	-2 319 387



SUM ANNEN EGENKAPITAL **25 590 959**

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 0,81 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2007

-68 497 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

16 766 127

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 340 775

Nedbetalt tidligere, IN

6 464 367

Nedbetalt i år, IN

950 406 -41 975 325

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-41 975 325**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007

-7 554 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-7 554 000**

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Sameiet Stillverksveien 24 og 26

-210 057

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-210 057**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

7 554 000

Pantelån

41 975 325

Påløpte avdrag

401 524

Beregnete IN-forpliktelser

5 095 386

TOTALT **55 026 235**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger

76 051 000

TOTALT **76 051 000**

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 86,5 % av Sameiet Stillverksveien 24 og 26.



Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Stillverksveien 24 og 26. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Stillverksveien 24 og 26, og Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden til Sameiet Stillverksveien 24 og 26, og utgjør kr 335 771.

Selskapets andel i Sameiet stillverksveien 24 og 26 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget"

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet stillverksveien 24 og 26 er inntatt i resultatregnskapet, under posten resultatregnskapet under posten "kostnader sameie."

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap



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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 13724. 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. 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 slokkeutstyr 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. mai og 1. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en



måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tærud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



HUSORDENSREGLER

FOR 1184 TÆRUD BORETTSLAG

OG 1285 SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24 OG 26

1 Målsetting

- 1.1 Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av boligene i Tærud Borettslag - Stillverksveien 24 og 26 - trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2 Generelt

- 2.1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller borettslagets fellesarealer.
- 2.2 Styret i borettslaget har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.
- 2.3 Henvendelser til styret angående husordensregler eller brudd på disse, skjer skriftlig og legges i styrets postkasse i oppgang 24. Eventuelle uoverensstemmelser bør først være forsøkt løst internt mellom de berørte partene.
- 2.4 Ved gjentatte overtredelser av brudd på «Husordensreglene», varslet skriftlig fra styret til andelseier, har styret rett til å iverksette tiltak som medfører at aktuell beboer må flytte ut av leiligheten, og styret kan i denne forbindelse også pålegge andelseier å selge sin leilighet.
- 2.5 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-/utkjøring fra garasjen

3 Ro og orden

- 3.1 Sameier plikter å sørge for ro og orden i leiligheten og at beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer, ikke opptrer til sjenanse for andre beboere.
- 3.2 Det skal være ro i leiligheten og på fellesarealer i tidsrommet 22:00 til 07:00 på hverdager, og 24:00 til 09:00 i helger og helligdager. Ved spesielle anledninger kan dette fravikes under forutsetning av at alle berørte naboer er varslet på forhånd. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten og høylydt tale og musikk på verandaen lett kan virke forstyrrende. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal ikke benyttes i disse tidsrommene.

Det skal ikke arbeides med støyende arbeid som boring, hamring og spikring før etter kl. 11:00 på søndager, og arbeidene skal være avsluttet innen kl. 21:00 på kveldstid alle dager. Det er andelseier som har ansvaret for ro i sin leilighet, også om leiligheten bebos av andre enn andelseier.

- 3.3 Lek i borettslagets felles innearealer er forbudt.

4 Røyking



- 4.1 Det er røykeforbud i fellesareal, oppganger, i heiser samt i garasjen. Ved røyking på uteareal tilhørende sameiet, må sneiper fjernes Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.
- 4.2 Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra verandaen slik at naboens eller sameiets eiendom forsøples.

5 Husdyr

- 5.1 Det er tillatt med å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillattes kun etter søknad til styret.
- 5.2 Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
 - 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
 - 2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
 - 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
 - 4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
 - 5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom bråk, lukt etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- 5.3 Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6 Avfall

- 6.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i containerne i boden for husholdningsavfall. Papiravfall, og kun papir, skal kastes i containerne i den boden som er for papiravfall. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i containerne. Det er ikke tillatt å kaste søppel noe annet sted på sameienes fellesarealer.
- 6.2 Det skal være orden i avfallsbodene. Beboerne er ansvarlige for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet i avfallsbodene. Det er veldig viktig at alt husholdningsavfall blir lagt i kontainerne i søppelrommet, og at lokkene på kontainerne er helt lukket for å unngå skadedyr. Kast husholdningsavfallet i neste container om den nærmeste er full.
- 6.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i containerne. Spesialavfall deponeres på godkjente kommunale mottak for dette.
- 6.4 Større gjenstander er beboere selv ansvarlige for å levere på godkjent gjenvinningsstasjon. Alt annet enn husholdningsavfall og papir er beboere selv ansvarlige for å levere på godkjent gjenvinningsstasjon (elektriske artikler, flasker og glass, gjenstander av metall, møbler, gulvtepper, sykler, paller, maling, koffert, osv.). Det er ikke tillatt å sette fra seg noen form



for søppel/avfall på gulvet eller andre steder i søppelrommet papirrommet, fellesarealer, boder eller i garasje.

- 6.5 For å unngå skadedyr er det ikke lov å oppbevare matvarer, fuglefrø eller annet spiselig i utvendige boder eller på terrassene.

7 Leiligheten

- 7.1 Andelseier har ansvar for det indre vedlikehold av egen leilighet. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold må, i samsvar med alminnelig erstatningsrettslige prinsipper, dekkes av den andelseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
- 7.2 Andelseier plikter å sørge for at brannslukningsutstyr er lett tilgjengelig og i orden.
- 7.3 Andelseier plikter å holde avtrekk og sluk på kjøkken og bad rene og i orden.
- 7.4 Ved innvendig ombygging av leiligheten skal det meldes fra til styret før igangsettelse av arbeidet. Ved ikke forhåndsmeldte endringer som går utover byggets bærende konstruksjoner eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

8 Veranda/balkong

- 8.1 Beboerne skal vise hensyn med støy, røyking og annet ved opphold på balkongen.
- 8.2 Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene for eiers regning. Fuglenek, fuglebrett og fuglekasser er ikke tillatt.
- 8.3 Blomsterkasser må plasseres på innsiden av verandaen.
- 8.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er forbudt.
- 8.5

9 Fellesarealer og fasade

- 9.1 Påbygging eller fasadeendring er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler. Markiser og utvendige persienner må følge fargekodene gitt av styrene.
- 9.2 Levegger/skjerming på veranda: Leveggene skal være i samme utforming og farge som selve bygget. Hvis det ønskes skjerming på verandarekkverk, er det viktig å bruke gjennomsiktig eller frostet, hvitt glass som bare går opp til verandagelender.
- 9.3 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig på borettslagets fellesarealer/svalganger som er til fellesarealer/svalganger som er til hinder for rengjøring, ferdsel, rømning eller syketransport.
- 9.4 Sykler skal plasseres i sykkelboden eller på områdene på fellesarealene tilrettelagt for sykler. Sykler må ikke plasseres i oppgangene eller rett utenfor inngangsdørene.
- 9.5 Det er ikke tillatt å ha blomsterkasser hengende ut på verandaens outside.



9.6 Ytterdører, dører til garasje, bod- og fellesrom skal alltid være låst.

9.7 Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere. Det vil si alle må ha et moderat lydnivå og huske å rydde etter seg.

9.8 Vi ønsker ikke uvedkommende inn i vår bygning, ytterdørene skal derfor ikke åpnes for andre enn de du kjenner eller som har et ærend til din leilighet. Dersom man velger å slippe noen inn, må man selv åpne døra for vedkommende, og følge personen rundt inntil vedkommende er tatt imot av andre eller er sluppet ut igjen.

10 Garasje og parkering

10.1 Parkering er kun tillatt på anviste plasser i garasjen eller på gjesteparkeringen utenfor. Gjesteplassene er beregnet på gjester, og de utdelte parkeringsbevis må benyttes. De vises til egne regler og rutiner for gjesteparkeringen.

10.2 Garasjeporten og døra skal til enhver tid være lukket og låst.

10.3 Sendere til garasjeporten skal ikke ligge i bilene. Tap av sendere må straks rapporteres til styret.

10.4 Det er ikke tillatt med bilvask i garasjeanlegget.

10.5 Kullgrill er ikke tillatt brukt på verandaen. Elektrisk- eller gassgrill er derimot tillatt.

11 Boder

11.1 Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Boder skal holdes låst, selv om de er tomme.

11.2 Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk, brannfarlige væsker eller annet brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11.3 Oppbevaring av matvarer som ikke er i glass, hermetikk eller i bokser i bod er forbudt.

11.4 Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoffer, oljer eller annet som kan være til sjenanse for andre beboere.

12 Skilting/merking

12.1 Alle postkasseskilt i borettslaget skal være av samme type. Det er ikke tillatt med annen type merking, som Dymo, papirlapper og lignende. Postkasseskilt bekostes av hver enkelt beboer. Ved utleie av bolig plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes ytterdør og ringeklokke skal forhåndsgodkjennes av styret.

13 Skader

13.1 Andelseier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller borettslaget fellesarealer.



13.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på annen aktsomhet.

13.3 Beboere plikter å behandle leiligheten, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler på fellesarealene rapporteres til styret.

14 Meldeplikt

14.1 Beboerne plikter å underrette styret i borettslaget om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden må styret kontaktes omgående.

14.2 Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

15 Eierskifte og utleie

15.1 Utleie av leiligheter i Tærud Borettslag. Søknad om utleie skal sendes OBOS og styret. Andelseier er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker. Dette gjelder både overfor sameiet og naboer.

15.2 Salg av leiligheter i Tærud Borettslag: Ethvert salg av borettslagsandel skal skriftlig meldes til OBOS v/ forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Styret får søknad fra OBOS med godkjenning av ny eier. Fremleie er ikke tillatt.



VEDTEKTER
FOR
TÆRUD BORETTSLAG
org.nr.: 987 825 693

Vedtatt 24.04.2006

Endret på generalforsamling 02.04.2014



§1

Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Tærud borettslag, med forretningskontor i Skedsmo kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 56 andeler. Borettslaget eier en samleseksjon i sameiet Stillverksveien 24 og 26. Vedtekter for Sameiet Stillverksveien 24 og 26 er vedlagt disse vedtekter, jf. vedlegg 1. Andelseierne er ikke sameiere i nevnte sameie. Borettslagets styre representerer borettslagets seksjon i sameiemøte i henhold til §§ 11, 14 og 15 nedenfor.

§2

Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i det bygg borettslaget eier, bestående på gnr. 81, bnr. 2526 i Skedsmo kommune, jf. kartutsnittet i bilag 1.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§3

Andeler og andels eiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. §6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven §4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv. Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. §6.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.



§4

Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens §4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom tillaget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§5

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§6

Bruksrett til bolig (boret) - Oppsigelse og mislighold - Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter,



husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp baretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens §5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikeise etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens §5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlating innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§7

Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt,



herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§8

Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien på boligene.

Kontraktssummen i prislisten datert __ (vedlegg 2) skal legges til grunn ved fastsettelsen av boligenes innbyrdes verdi.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer av verdiforholdet. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) borettslagets andel av felleskostnader i Sameiet Stillverksveien 24 og 26, herunder kostnader til forsikring av eiendommen,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt balkonger/terrasser
- c) andel av kostnader til drift og vedlikehold av heiser og elektriske anlegg,
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

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

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens §5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.



§9

Parkering

Parkeringsplassene i Tærud garasjesameie er fordelt til de seksjonseiere i sameiene Stillverksveien 20 og 22 og Stillverksveien 24 og 26/ og andelseiere i Tærud borettslag, som ervervet plassene i tilknytning til sine seksjoner/andeler. Seksjonseiere/andelseiere som ikke har ervervet plass, har ikke rett til å benytte plassene i Tærud garasjesameie.

Borettslaget disponerer 14 boder i Tærud garasjesameie. Forholdene omkring parkering i garasje og boder er nærmere regulert i vedtektene for Tærud garasjesameie. Her fremkommer også hvem som disponerer de enkelte parkeringsplasser og boder.

§10

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§11

Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.



Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§12

Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret representerer borettslaget i ordinære og ekstraordinære sameiemøter i Sameiet Stillverksveien 24 og 26, jf §§ 14 og 15 nedenfor.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.



§ 13

Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 14

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 10. april.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse
 - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn



2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Innkalling til ordinært sameiemøte i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 skal behandles av generalforsamlingen. Innkallingen til ordinært sameiemøte skal så vidt mulig vedlegges innkallingen til generalforsamlingen. Generalforsamlingen skal fatte vedtak i de saker som skal avgjøres på sameiemøte, herunder valg av styre. Vedtaket blir bindende for styret som er borettslagets representant på det ordinære sameiemøte. På sameiemøte avgir styret samlet stemme på vegne av borettslaget.

Dersom styret mottar innkalling til ekstraordinært sameiemøte i sameiet Stillverksveien 24 og 26 som gjelder saker av vesentlig betydning, skal styret så vidt mulig innkalle til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget for behandling av sakene i henhold til §14 til 16 i disse vedtekter.



§ 16

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

For vedtak som etter vedtektene i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 krever tilslutning av 2/3 av sameierne, må minst 3/4 av de andelseierne i borettslaget som avgir stemme, stemme for vedtaket. For øvrig fattes vedtak ved flertall av avgitte stemmer.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen



sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§18

Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen. Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§19

Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§20

Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette/endre husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§21

Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av



de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§22

Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.