



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 880 188 852  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Nicoline  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	6 321 600	6 207 408
Annen driftsinntekt	2	24 358	2 864
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 345 958</b>	<b>6 210 272</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	375 168	394 945
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	83 126	42 969
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	5 532 753	2 930 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 991 047</b>	<b>3 368 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 911</b>	<b>2 841 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 996	28 375
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		430 751	516 989
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-403 754</b>	<b>-488 614</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 843</b>	<b>2 352 894</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 843</b>	<b>2 352 894</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	-48 843	2 352 894
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 843</b>	<b>2 352 894</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		98 963 017	98 963 017
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		355 158	438 284
Sum varige driftsmidler		99 318 175	99 401 301
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		99 318 175	99 401 301
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		38 638	2 936
Andre fordringer		189 147	495 200
Sum fordringer		227 785	498 136
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 378 448	3 874 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 378 448	3 874 621
Sum omløpsmidler		1 606 233	4 372 757
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 924 408</b>	<b>103 774 057</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 386 206	31 435 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 386 206</b>	<b>31 435 050</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 393 406</b>	<b>31 442 250</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		20 944 478	22 283 523
Øvrig langsiktig gjeld		48 488 396	48 488 396
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 432 874</b>	<b>70 771 919</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 333	1 536 455
Annen kortsiktig gjeld		21 795	23 434
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 128</b>	<b>1 559 889</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 531 001</b>	<b>72 331 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 924 408</b>	<b>103 774 057</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 516627

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 880 188 852  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Nicoline  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 880 188 852  
GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	6 321 600	6 207 408
Annen driftsinntekt	2	24 358	2 864
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 345 958</b>	<b>6 210 272</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	375 168	394 945
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	83 126	42 969
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	5 532 753	2 930 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 991 047</b>	<b>3 368 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 911</b>	<b>2 841 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 996	28 375
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		430 751	516 989
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-403 754</b>	<b>-488 614</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 843</b>	<b>2 352 894</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 843</b>	<b>2 352 894</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	-48 843	2 352 894
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 843</b>	<b>2 352 894</b>



Organisasjonsnr: 880 188 852  
GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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		98 963 017	98 963 017
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		355 158	438 284
Sum varige driftsmidler		99 318 175	99 401 301
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		99 318 175	99 401 301
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		38 638	2 936
Andre fordringer		189 147	495 200
Sum fordringer		227 785	498 136
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 378 448	3 874 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 378 448	3 874 621
Sum omløpsmidler		1 606 233	4 372 757
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 924 408</b>	<b>103 774 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200



Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	31 386 206	31 435 050
Sum opptjent egenkapital	31 386 206	31 435 050
<b>Sum egenkapital</b>	<b>31 393 406</b>	<b>31 442 250</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 944 478	22 283 523
Øvrig langsiktig gjeld	48 488 396	48 488 396
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>69 432 874</b>	<b>70 771 919</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	76 333	1 536 455
Annen kortsiktig gjeld	21 795	23 434
Sum kortsiktig gjeld	98 128	1 559 889
<b>Sum gjeld</b>	<b>69 531 001</b>	<b>72 331 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>100 924 408</b>	<b>103 774 057</b>



Organisasjonsnr: 880 188 852  
GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.20

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Lønn	101306.00	113347.00
Folketrygdavgift	46362.00	48593.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	227500.00	233005.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	375168.00	394945.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3



**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**Innkalling til Generalforsamling i  
Glomma Terrasse Borettslag**

**Saksliste Generalforsamlingen 26.04.2023**

Onsdag 26.04.2023 kl.18.00 avholdes generalforsamling i Glomma Terrasse Borettslag i Klubbhuset til Raumnnes & Årnes Idrettslag sine lokaler.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
  - a. valg av møteleder
  - b. opptak av navnefortegnelse
  - c. valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - d. spørsmål om møte er lovlig kalt inn
  
2. Årsberetning for 2022
3. Årsoppgjøret for 2022
4. Godtgjørelse for tillitsvalgte
5. Innkomne forslag
6. Valg av tillitsvalgte

Årnes, 12.april 2023

I styret for Glomma Terrasse Borettslag  
Styreleder Erik Bråten

Både andelseier / samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslaglova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på Generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl-§ 7-3. Ektefelle / samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



## 1. Konstituering

Forslag til de enkelte poster blir lagt fram på Generalforsamlingen

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse
- 1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen
- 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

## 2. Styrets årsberetning for 2022

Det vises til styrets årsberetning for 2022 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Styrets årsberetning godkjennes

## 3. Årsoppgjøret for 2022

### 3.1 Årsoppgjøret for 2022

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes

### 3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret viser til at årsresultatet er negativt med kr.41972,00. Underskuddet dekkes inn ved egenkapitalen.

**Forslag til vedtak:** Godkjent

## 4. Styrehonorar

### a. Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr. 173000. Honoraret fordeles internt av styret i henhold til valgkomiteens forslag til fast godtgjørelse og møtehonorar.

**Forslag til vedtak:** Godkjent

### b. Andre honorarer

Av andre honorarer gjelder honorar til Grøntkomiteen, Sosial og festkomiteen og valgkomiteen.

Honoraret foreslås til kr. 24000. i henhold til valgkomiteens innstilling og fordeles av styret

**Forslag til vedtak:** Godkjent



**5. Innkomne forslag**

Det foreligger ikke forslag fra andelseierne innen fristen 7.mars-2023. Styret har ikke forslag til årets Generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Saken tas til orientering

**6. Valg av tillitsvalgte**

Det henvises til valgkomiteens innstilling som vedlagt redegjørelse.

**6.1 Valg av styreleder for 1 år**

**6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

**6.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år**

**6.4 Valg av sosial- / festkomite**

**6.5 Valg Grøntkomite**

**6.6 Valg av valgkomite**

**6.7 Valg av 2 delegater med vararepresentanter til BORI's Generalforsamling**



## Glomma Terrasse Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2022

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Erik Bråten		valgt for 1 år i 2022
Nestleder	: Tove Bodding		valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	: Elin Sæbøe		valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	: Kari Kværnes	ikke på valg	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem	: Bjørn Hofsrud	ikke på valg	valgt for 2 år i 2021

Varamedlemmer til styret:

	: Heidi Sann		valgt for 1 år i 2022
	: Kristen Bakke		valgt for 1 år i 2022
	: Kjell Voksø		valgt for 1 år i 2022

Valgkomite	: Eva Opaker		valgt for 1 år i 2022
	: Per Kåre Ullevold		valgt for 1 år i 2022
	: Marit Ødegård		valgt for 1 år i 2022

Sosial-/festkomite	:		valgt for 2 år i 2022
	:		valgt for 2 år i 2022
	: Tove Bodding	ikke på valg	valgt for 2 år i 2021
	: Jan Bodding	ikke på valg	valgt for 2 år i 2021

Grøntkomite	: Per Haslie (leder)	ikke på valg	(valgt for 2 år i 2021)
	: Erik Bråten	ikke på valg	(valgt for 2 år i 2021)
	: Ola Opaker		(valgt for 2 år i 2022)
	: Turid Foss-Haneborg		(valgt for 2 år i 2022)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

	: Erik Bråten	som delegat
	: Kari Kværnes	som delegat
	: Bjørn Hofsrud	som vara
	: Tove Bodding	som vara

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Glomma Terrasse Borettslag ble stiftet 26. august 1998 og har organisasjonsnummer 880 188 852.

**Postadresse:**

Glomma Terrasse Borettslag, Postboks 323, 2001 Lillestrøm



**Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 72 leiligheter, fordelt på 3 bygninger med adressene Glomma Terrasse 7, Glomma Terrasse 9 og Glomma Terrasse 11 på Årnes. Bygningene ligger på eiet tomt på 19.943 m<sup>2</sup>.

Eiendommen har gnr 169 bnr 94, 87, 231, 233, 234 og 236 i Nes kommune.

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond for å forhindre tap i forbindelse med manglende innbetaling av felleskostnader.

- C Styret arbeider aktivt med:  
HMS / Ansatte / arbeidsmiljø  
Borettslaget har 1 ansatt som vaktmester i ca. 20 % stilling.  
Styret består ved årets utgang av 3 kvinner og 2 menn.  
1 kvinnelige og 2 menn som varamedlemmer.

Arbeidsmiljøet vurderes som godt.

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Styret har i året vurdert WEB-baserte HMS-system og har fra 01. januar 2021 tatt i bruk systemet BORI-HMS som dekker alle lovmessige krav og gir styret en god kontroll med løpende oppgaver innen HMS-området. Arbeidet følges opp med egen Bevar-plan 2017-2027



## 4. STYRETS ARBEID

Etter årsmøtet i 2022 har varamedlemmene til styret vært innkalt til alle styremøter. Ordningen med møteplikt opphørte 31.12.2022. Varamedlemmene får tilsendt innkallinger, dokumentasjon saker og protokoll fra møtene. Deltatt aktivt perioden.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Ingen saker, forsikringskader*
- *Vurdert smitteverntiltak løpende*
- *Styret har behandlet 75 saker*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Maling av Glomma Terrasse 11, vinduer og brunt treverk utvendig.*
- *Endelig fått avslutta saken med maling av utvendig terrasser etter reklamasjoner siden 2018.*
- *Styret har arbeidet med innspill / innsigelser på søknad fra Raumnes Brygge / Glomma Park / Nes Kommune om dispensasjon fra reguleringsplan av 2008. Det er allerede 7-8 dispensasjoner. Vårt bidrag i saken førte til at den ble anket til Statsforvalteren etter politisk behandling, og tiltakshaver/utbygger ble pålagt ny reguleringsplan av området.*
- *Det er lagt nytt takbelegg (tjukk papp) på alle tak 7-9-11. Nye beslag på hus for avtrekksvifter, piper og langsutvendig gesims. Samme arbeide utført på alle sykkelboder. Revet gammel panel og satt på ny vindtetting, panel og beiset to ganger på alle heishus over tak. Satt på nye spjeld for avtrekksvifter.*
- *Reforhandlet lånet, Boligbanken fra 1,5 mill.pr.31.12.2022 til 1,1 mill.*
- *Sagt opp renholdsavtalen med Toma, og forhandlet fram ny avtale med Nagell Renhold As med virkning fra 4.april 2023*
- *Styret har reforhandlet Borettslagets forsikringsordning, og flyttet avtalen fra Fremtind til Protector med samme innhold. I hovedsak grunnet premie.*
- *Styret har forhandlet fram ny avtale om snørydding, strøing og feie. Anleggsgartner Ole A. Tangen sesongen 2023/2024.*
- *Ett tilfelle med brannutrykning grunnet matlaging på en komfyr som ble forlatt under steiking. Maten ble kasta.*



Styret har i perioden utarbeidet 10 Terrasseprat hvor det orientert om styrets arbeidsoppgaver og orienteringer om eierskifte, samt praktiske råd og anbefalinger.

Det er i 2022 registrert totalt 4 eierskifter hvorav 1 er overtatt på forkjøpsrett.

Styret har vært vurdert smitteverntiltak av covid-19. Smitten har avtatt slik at det ikke er satt inn ekstraordinære tiltak.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Grøntkomiteen har arrangert 2 dugnader med godt oppmøte.

Sosialkomiteen har stått for servering ved en dugnad, beboermøte og julegrantenning.

Invitert til førjulsaften på La Plaza, Årnes.

Båtforeningen har avholdt sitt årsmøte hvor regnskap, budsjett og valg ble vedtatt. Det var 10 båtplasser hvorav en plass tilhører båtforeningen. I 2022 har det blitt redusert til 8 plasser, dette for å få plass til båtene pga. bredden. Løsningen ble å for foreningen var å kjøpe en plass. Glomma Terrasse Båtforening er en egen enhet underlagt styret i Glomma Terrasse Borettslag. Båtanlegget er forbeholdt beboerne i borettslaget.



## 5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat utgjør kr 354 911,-. Samlet resultat er negativt og utgjør kr 48 843,-. Dette er kr 2 443 843,- dårligere enn budsjettet.

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- Det vises også til kommentarer i perioderapporter for april og august.
- Det bemerkes avvik i innkreving for motorvarmer, kr 516,- mot budsjett kr 20 516,-.
- Avvik i regnskapet skyldes i all hovedsak større vedlikehold/ takprosjekt. Rehabiliteringen er vedtatt på GF 2022, ikke hensyntatt i budsjettet men planlagt. Prosjektet hadde en ramme på kr 2 700 000,- og var lånefinansiert med ca kr 1 100 000,-.
- Brl har til sammen 4 lån, 2 med fastrente som gir forutsigbarhet.
- Regnskapet viser ellers ordinær drift og enkeltposter med mindre avvik, se detaljer i noter.

Disponible midler fremkommer i egen note (18). Endringen i disponible midler viser om likviditeten har økt eller om det er brukt av oppsparte midler. Notene tar hensyn til avdrag på lån og låneopptak. Notene viser et negativt netto resultat på kr 1 304 763,-.

Disponible midler utgjør kr 1 508 105,- som er under vårt anbefalte minimumsnivå; tilsvarende 3- 6 måneders felleskostnader. Vi oppfordrer styret til å være ekstra oppmerksom på likviditeten.

Det er ikke store avvik mellom budsjetterte kostnader og det endelige resultat. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes inn med egenkapital.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styret årsberetning er avgitt.



## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

### *Felleskostnader*

Styret har for 2023 utarbeidet et budsjett som medførte en samlet økning i andel av felleskostnader, renter og avdrag på lån med 2,5%.

Utarbeidet budsjett baserte seg på en prisstigning på 3 % i 2023. Det har i løpet av 2022 vist seg at økningen i kommunale utgifter, eiendomsskatt og forsikring har økt vesentlig mer enn de budsjetterte 3 %. Økning på 6%. Vi er inne i en meget usikker periode når det gjelder kostnader, renovasjon, eiendomsskatt, strøm, vann, håndverkstjenester og materialer.

Glomma Terrasse Borettslag har avtale om fastrentelån med Husbanken så lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) er ikke realitetsvurdert selv om flere andelseiere ønsker en slik ordning.

### **Vedlikehold**

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold i 2023: Styret vil følge Bevarplanen 2017-2027. Styret valgte å flytte legging av nye tak 7-9-11 fram fra 2023 til 2022. Vi ser ingen store kostbare vedlikehold i 2023, men følger planen, og må prioritere nøye på grunn av voldsom økning av kostnader på materialer og arbeid.

### **Finanskostnader og finansinntekter**

Fastrentelån to lån i Husbankener beregnet i samsvar med låneavtale. Flytende rente på et lån i Husbanken, og lån i Boligbanken pr.31.12.2022 er på 3,9%. Styret har etter regnskapsårets utgang 2 sparekontoer i Aurskog Sparebank som pr. 31.12.2022 til sammen kr. 607522,-

For øvrig vises til årsregnskapet med noter.



## Øvrige forhold

### FORSIKRING

#### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet, Borettslagenes Sikringsordning As.

#### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring As f.o.m. 01.01.2023 i 2022 tidligere Fremtind Forsikring As.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygninger, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr.10.000,- « Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er andelseiers vedlikeholdsansvar.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

#### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste over vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

#### Ved skade

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no) Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 47 600 819 benyttes eller [skade@protector.no](mailto:skade@protector.no) Øvrige skade skal andelseier bruke sin innboforsikring.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Protector på vanlig måte.

#### Bruksoverlating (utleie m.m)

Søknaden sendes styret i ditt borettslag ved styreleder, og skal først godkjennes av styret. Søknad kan også sendes fra Bori, «Min side» når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til Styret eller Bori. Søknader behandles av borettslagets styre. Andelseier må sørge for at styret og foretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

#### Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer i Bori har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i Bori. Ansienniteten regnes fra den dagen Bori har mottatt innbetaling på medlemskapet. Forkjøpsrett utlyses på Bori`s nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no) og ved oppslag i borettslaget. Andelseier må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.



Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av Bori tre inn den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12. april-2023

Årnes, 31.12.2022 / 12.04.2023

□

---

Erik Bråten  
styreleder

---

Tove Bodding  
styrets nestleder

---

Elin Sæbøe  
Styremedlem/Sekretær

---

Bjørn Hofsrud  
Styremedlem/HMS

---

Kari Kværnes  
Styremedlem/Kasserer



Oversikten nedenfor viser hvordan felleskostnadene ble benyttet i 2022 sammenlignet med 2021

Kostnadsart	Beløp 2021	Prosent andel	Beløp 2022	Prosent andel	Endring 2021/2022 (- = økning)	Endring i %
Annen drift	154 383	4,6	195 555	6,0	-41 172	-26,7
Brannsikring	43 756	1,3	33 593	1,0	10 163	23,2
Eiendomsskatt	315 232	9,4	271 763	8,3	43 469	13,8
Forretningsføring, lønnføring og revisjon	160 364	4,8	165 140	5,0	-4 776	-3,0
Forsikringer	249 954	7,4	316 645	9,7	-66 691	-26,7
Gressklipping	12 094	0,4	0	0	12 094	100,00
Heiskostnader	252 780	7,5	252 284	7,7	496	0,2
Kabel TV og bredbånd	381 951	11,3	407 874	12,4	-25 923	-6,8
Kommunale avgifter inkl.vann	721 038	21,4	748 730	22,8	-29 692	-3,8
Lønn og personal	164 410	4,9	149 447	4,6	14 963	9,1
Renholdstjenester	182 303	5,4	205 630	6,3	-23 327	-12,8
Snøbrøyting, strøing, feing	65 333	1,9	74 672	2,3	-9 339	-14,3
Strøm fellesområder	103 876	3,1	134 246	4,1	-30 370	-29,2
Styre- og komitéhonorar	230 535	6,8	227 500	6,9	3 035	1,3
Vedlikehold	330 757	9,8	94 495	2,9	236 262	71,4
Sum driftskostnader	<b>3 368 764</b>	<b>100,0</b>	<b>3 277 574</b>	<b>100,0</b>	<b>91 190</b>	<b>2,7</b>
Takprosjekt			2 706 546			
Sum kostnader			<b>5 984 120</b>			

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



**Glomma Terrasse Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Glomma Terrasse Borettslag org.nr. 880188852



## Resultatregnskap 2022

Glomma Terrasse Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	6 321 600	6 207 408	6 340 960	6 501 835
Annen driftsinntekt	2	24 358	2 864	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 345 958</b>	<b>6 210 272</b>	<b>6 340 960</b>	<b>6 501 835</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	375 168	394 945	412 269	343 816
Avskrivninger	11	83 126	42 969	83 126	83 126
Konsulenttjenester	4	165 140	160 364	164 857	176 439
Kontingenter		29 380	28 915	28 915	29 400
Rep og vedlikehold	5	3 086 007	627 293	561 000	471 000
Forsikringer		316 645	249 954	277 500	272 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 020 493	1 036 269	1 083 000	1 060 000
Energi og fyring	7	134 246	103 876	105 000	155 000
Kabel-TV og telefoni	8	407 874	382 701	386 800	410 000
Driftskostnader	9	281 001	260 429	262 000	298 000
Andre driftskostnader	10	69 489	69 988	95 993	86 554
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		22 477	11 061	9 500	9 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 991 047</b>	<b>3 368 764</b>	<b>3 469 960</b>	<b>3 394 835</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>354 911</b>	<b>2 841 508</b>	<b>2 871 000</b>	<b>3 107 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		26 996	28 375	24 000	10 000
Finanskostnad		430 751	516 989	500 000	655 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-403 754</b>	<b>-488 614</b>	<b>-476 000</b>	<b>-645 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 843</b>	<b>2 352 894</b>	<b>2 395 000</b>	<b>2 462 000</b>
Overført til annen egenkapital	14	-48 843	2 352 894	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-48 843</b>	<b>2 352 894</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Glomma Terrasse Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Glomma Terrasse Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11, 17	87 264 926	87 264 926
Tomt	11, 17	11 698 091	11 698 091
Andre driftsmidler	11	355 158	438 284
Sum varige driftsmidler		99 318 175	99 401 301
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 318 175</b>	<b>99 401 301</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		168 263	474 643
Kundefordringer		38 638	2 936
Andre fordringer		20 884	20 558
Sum fordringer		227 785	498 136
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 375 288	3 871 462
Skattetrekkonto	12	3 160	3 159
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 606 233</b>	<b>4 372 757</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 924 408</b>	<b>103 774 057</b>

Balanserapport 2022 for Glomma Terrasse Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Glomma Terrasse Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	7 200	7 200
Annen egenkapital	14	31 386 206	31 435 050
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 393 406</b>	<b>31 442 250</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	20 944 478	22 283 523
Borettsinnskudd	16	48 488 396	48 488 396
Sum langsiktig gjeld		69 432 874	70 771 919
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 333	1 536 455
Annen kortsiktig gjeld		21 795	23 434
Sum kortsiktig gjeld		98 128	1 559 889
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 531 001</b>	<b>72 331 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 924 408</b>	<b>103 774 057</b>

Glomma Terrasse Borettslag

Erik Bråten  
Styrets leder

Bjørn Hofsrud  
Styremedlem

Elin Sæbøe  
Styremedlem

Kari Kværnes  
Styremedlem

Tove Bodding  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Glomma Terrasse Borettslag



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	3 379 824	3 281 688	3 380 000	3 314 875
Lokaler	2 604	2 604	2 604	2 604
Motorvarmer	516	516	20 516	24 516
Parkeringsplasser	43 680	43 680	42 840	42 840
Stipulerte avdrag	2 394 936	2 342 808	2 395 000	2 462 000
Stipulerte rentekostnader	500 040	536 112	500 000	655 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>6 321 600</b>	<b>6 207 408</b>	<b>6 340 960</b>	<b>6 501 835</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	24 358	2 864	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>24 358</b>	<b>2 864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	88 632	99 166	100 000	100 000
Feriepenger	12 674	14 181	14 300	14 300
Fri telefon	0	750	0	0
Motkonto for gruppe 52	0	-750	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	205 500	224 535	230 000	165 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	22 000	6 000	15 000	22 000
Arbeidsgiveravgift	44 575	46 594	50 645	40 500
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	1 787	1 999	2 324	2 016
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	2 470	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>375 168</b>	<b>394 945</b>	<b>412 269</b>	<b>343 816</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022.  
Styret har også fått dekket utgifter til blomster kr. 439,- ref. note 10.

Borettslaget har en deltidsansatt.  
Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	149 320	145 112	149 319	156 098
Revisjon	5 400	5 400	5 400	5 600
Tilleggstjenester	10 420	9 852	10 138	14 741
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>165 140</b>	<b>160 364</b>	<b>164 857</b>	<b>176 439</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Andre driftsmidler	0	0	58 000	0
Andre drift/vedlikeholds kostnader	22 625	22 625	23 000	23 000
Brannsikring	33 593	43 756	75 000	35 000
Bygninger	0	184 772	50 000	50 000
Elektro	19 009	96 660	10 000	20 000
Garasjer	32 266	4 965	20 000	20 000
Heis	252 284	252 780	270 000	278 000
Større vedlikehold	2 707 214	0	0	0
Utvendig anlegg	16 120	20 436	30 000	0
Ventilasjon	0	0	20 000	10 000
Verktøy og redskaper	0	0	0	25 000
VVS	2 897	1 299	5 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>3 086 007</b>	<b>627 293</b>	<b>561 000</b>	<b>471 000</b>

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Eiendomsskatt	271 763	359 232	330 000	290 000
Kommunale avgifter	748 730	677 038	753 000	770 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>1 020 493</b>	<b>1 036 269</b>	<b>1 083 000</b>	<b>1 060 000</b>

## Note 7 Energi og fyring

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Strøm	134 246	103 876	105 000	155 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>134 246</b>	<b>103 876</b>	<b>105 000</b>	<b>155 000</b>



## Note 8 Kabel-TV og telefoni

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Kabel-TV/Bredbånd	407 874	381 951	385 000	410 000
Telefon	0	750	1 800	0
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>407 874</b>	<b>382 701</b>	<b>386 800</b>	<b>410 000</b>

## Note 9 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brøyting/strøing/feiing	74 672	65 333	52 000	75 000
Gressklipping	0	12 094	10 000	0
Renhold	205 630	182 303	200 000	223 000
Søppeltømming / container	700	700	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>281 001</b>	<b>260 429</b>	<b>262 000</b>	<b>298 000</b>



## Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	18 493	20 000
Belysning, sikringer	14 010	18 535	8 500	8 500
Juridisk rådgivning	0	0	5 000	0
Nøkler, låser, skilt	11 984	140	0	0
Verktøy og redskaper	20 682	38 387	20 000	25 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>46 677</b>	<b>57 062</b>	<b>51 993</b>	<b>53 500</b>
Annet	0	1 259	0	0
Aviser, bøker, tidskrift	913	913	0	0
Generalforsamling	5 210	1 844	22 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	439	0	12 000	12 000
Kurs, møter, konferanser	2 500	1 200	0	0
Rekvisita	9 710	3 778	0	3 054
Velferd	0	0	5 000	5 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>18 772</b>	<b>8 993</b>	<b>39 000</b>	<b>30 054</b>
Gave, ikke	989	780	0	0
Øredifferanser	0	-26	0	0
Bank og kortgebyrer	3 050	3 178	5 000	3 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>4 039</b>	<b>3 933</b>	<b>5 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>69 489</b>	<b>69 988</b>	<b>95 993</b>	<b>86 554</b>



## Note 11 Anleggsmidler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.	87 264 926	11 698 091
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	87 264 926	11 698 091
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0
<b>Bokført verdi pr 31.12</b>	<b>87 264 926</b>	<b>11 698 091</b>

Antatt levetid i år

	<b>Arbeidsmaskiner</b>	<b>Ladeanlegg</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.	166 993	331 250
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	166 993	331 250
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	96 158	46 927
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0
<b>Bokført verdi pr 31.12</b>	<b>70 835</b>	<b>284 323</b>
Årets avskrivninger	50 001	33 125
Antatt levetid i år	5,3	10

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



## Note 12 Bundne midler

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Bankinnskudd for skattetrekk	3 160	3 159
<b>Sum skattetrekkonto</b>	<b>3 160</b>	<b>3 159</b>

## Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 7 200 fordelt på 72 à kr. 100.

## Note 14 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	31 435 050	29 082 156
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-48 843	2 352 894
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>31 386 206</b>	<b>31 435 050</b>



## Note 15 Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>	<b>Husbanken</b>	<b>Husbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>11453872</b>	<b>11449408</b>	<b>11453874</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1999	2000	2000
Rentesats:	2,277 %	1.732 %	2,247 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	<b>01.07.2030</b>	<b>01.01.2030</b>	<b>01.01.2031</b>
Opprinnelig lånebeløp:	17 440 000	17 440 000	17 440 000
Lånesaldo 01.01:	6 928 266	7 355 870	7 999 387
Avdrag i perioden:	747 605	874 940	811 479
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 180 661</b>	<b>6 480 930</b>	<b>7 187 908</b>

<b>Kreditor:</b>	<b>Boligbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>96660151572</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	4,15%
<b>Beregnet innfridd:</b>	<b>31.08.2047</b>
Opprinnelig lånebeløp	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	405 021
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 094 979</b>

## Note 16 Borettsinnskudd

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



### Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	69 432 874	70 771 919
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	98 963 017	98 963 017
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	102 308 400	100 808 400

### Note 18 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 812 868</b>	<b>3 265 553</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-48 843	2 352 894
Tilbakeføring av avskrivning	83 126	42 969
Årets investeringer	0	-481 253
Opptak langsiktige lån	1 500 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 839 045	-2 367 295
B. Årets endring i disponible midler	-1 304 763	-452 685
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 508 105</b>	<b>2 812 868</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 606 233	4 372 757
- Kortsiktig gjeld	98 128	1 559 889
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 508 105</b>	<b>2 812 868</b>



Til generalforsamlingen i Glomma Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glomma Terrasse Borettslag som viser et underskudd på 48 843 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



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

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

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

Lillestrøm, 6. april 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



**VALGKOMITEEN FOR GLOMVA TERRASSE BORETTSLAG, VALGT PÅ GENERALFORSAMLINGEN I 2022**

Martt Ødegaard

Eva Opaker

Per Kaare Ellavold

Valgkomiteen fremmer følgende innstilling til valg og honorarer i 2023:

**STYRET MED VARAMELLER:**

Verv	Navn	Velges for
Leder	Eirik Bråten	1 år (gjenvalg)
Nestleder	Tove Boddung	1 år (ikke på valg)
Styremedlem (kasserer)	Karl Kværnes	2 år (gjenvalg)
Styremedlem (sekretær)	Elin Sæbøe	1 år (ikke på valg)
Styremedlem (HMS-ansv. valg)	Bjørn Hofsrud	2 år (gjenvalg)
1. Varamedlem	Heldi Sann	2 år (gjenvalg)
2. Varamedlem	Kjell Voksø	2 år (gjenvalg)

**Delegatar til BORETTSLAGS generalforsamling:**

Verv	Navn	Velges for
Delegat	Eirik Bråten	1 år (gjenvalg)
Delegat	Tove Boddung	1 år (gjenvalg)
Varadelegat	Bjørn Hofsrud	1 år (gjenvalg)
Varadelegat	Karl Kværnes	1 år (gjenvalg)

**Sosial/Arbeidskomite:**

Verv	Navn	Velges for
Medlem		2 år (ny)
Medlem		2 år (ny)
Medlem		2 år (ny)
Medlem		2 år (ny)

**Grøntkomite:**

Verv	Navn	Velges for
Medlem	Olga Ojaer	1 år (ikke på valg)
Medlem	Monica Høysholm	1 år (ikke på valg)
Medlem	Ran Elvhe	2 år (gjenvalg)
Medlem	Karen Aarhaugen	1 år (ny)

**Valgkomite:**

Valgt på generalforsamlingen





## INFORMASJON OM GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG 2023

Glomma terrasse borettslag ble stiftet 26. august 1998 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

### Borettslagets styre pr. 1. januar 2023 fram til generalforsamlingen 2023:

Erik Bråten	leder	916 65 560	<a href="mailto:ebr3@online.no">ebr3@online.no</a>
Tove Bødving	nestleder	909 56 806	<a href="mailto:ja-eg-b@online.no">ja-eg-b@online.no</a>
Kari Kværnes	kasserer	996 47 850	<a href="mailto:karkvae@online.no">karkvae@online.no</a>
Elin Sæbøe	sekretær	918 43 525	<a href="mailto:esaeb@online.no">esaeb@online.no</a>
Bjørn Hofsrud	styremedlem/HMS	917 34 028	<a href="mailto:oev-hofs@online.no">oev-hofs@online.no</a>

I alfabetisk rekkefølge følger en del informasjon og tips som kan være nyttig for beboerne.

### Anbefalinger for bruk av grill på altaner/terrasser

1. Bruk ikke kullgrill.
2. Bruk fortrinnsvis elektrisk grill.
3. Ved bruk av gassgrill, kontroller at gassen er avstengt når grillen ikke er i bruk. Husk at gassen er tyngre enn luft og kan trekke nedover.
4. Gasstank til gassgrill skal oppbevares forsvarlig og lagres i utebod.
5. Ta hensyn til naboer i forbindelse med røyk- og matos fra grill.
6. Benytt ikke grill (hverken gassgrill eller elektrisk grill) i sterk vind (gnistfare).

### Avfallshåndtering

Matavfall skal kastes i egne poser beregnet for formålet og kastes i container for matavfall (liten container) i avfallsbod. Avfallsposer for matavfall kan hentes i avfallsbodene. Restavfall skal kastes i grønn container med svart lokk, mens papir og papp skal kastes i grønn container med blått lokk. Pappesker skal brettes sammen før de kastes. Plastavfall (emballasjeplast) som er rent, skal kastes i sekker i avfallsboden. Tilgriset plastavfall skal kastes sammen med restavfall. Merk at planter og planterester skal kastes sammen med restavfall. Det samme gjelder jule- og gavepapir.

Egne containere for glass/metall finnes bl a ved Spar, på plassen utenfor Stangeskovene og på Årnesbrygga.

Det er mottak for lysstoffrør og lyspærer flere steder, bl.a. matvareforretningene, Power og Elkjøp.

Ved Circle K er det satt opp egne containere for spesialavfall (bl.a. brannfarlig avfall, malingsrester, batterier m.m.).



## Brann

Det er utarbeidet branninstruks for borettslaget. Denne skal finnes i alle leilighetene.

Ved brann i borettslaget må ikke heisen benyttes til evakuering. Om mulig, sørg for at alle vinduer i leiligheten lukkes.

Ved brann/røyk i oppgangene, kan disse ikke benyttes ved evakuering. Forbli i leiligheten hvis mulig, eller gå ut på altanen. Det er redningsmannskaper fra brannetaten som skal foreta nødvendige redningstiltak.

## Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. I vårt borettslag er det montert brannslange i alle leiligheter. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## Bruk av oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel o.l.

Som et brann- og vannskadereduserende tiltak skal oppvaskmaskiner, vaskemaskiner, tørketromler o.l. kun benyttes når beboer er til stede. Heller ikke om natten skal denne type apparater benyttes selv om man er hjemme.

## Bruksoverlating

Ved bruksoverlating skal et utfylt meldingsskjema leveres til styret i borettslaget for behandling. Det er ikke anledning til å overdra bruksretten i mer enn 3 år.

## Elektriske biler og elektriske handicapkjøretøy

Det er lagt til rette for Elbil ladere i alle garasjer. Elbiler skal parkeres på parkeringsplass som tilhører leiligheten. Beboer må besørge montering av egen ladestasjon dersom den ikke finnes allerede. Ladestasjonen følger leiligheten ved salg. Beboer dekker strømforbruk og faktureringskostnader.

Dersom elektriske handicapkjøretøy ikke kan parkeres på egen garasjeplass, skal parkering skje på anvist plass etter avtale med styret.

## Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Felleskostnader

Prosentvis endring av felleskostnadene (husleien) fra år 2000:

Årstall	Fellesutgifter
2000	0 %
2001	0 %
2002	10 %
2003	10 %
2004	3 %
2005	0 %
2006	0 %
2007	0 %
2008	4 %
2009	4 %
2010	0 %
2011	0 %



2012	3 %
2013	- 3 %
2014	3,3%
2015	4 %
2016	0 %
2017	0 %
2018	3 %
2019	2 %
2020	2 %
2021	2 %
2022	1,5%
2023	2,5%

### **Fordeler for medlemmer av BORI**

Som beboer i Glomma terrasse borettslag er du også medlem av BORI. BORI har gjort en rekke avtaler med forskjellige firmaer om medlemsfordeler. Dersom du aktiverer ditt medlemsbevis som du har fått tilsendt fra BORI, kan du nyttiggjøre deg disse fordelene. Dette kan du lese nærmere om i det heftet som fulgte med medlemsbeviset ditt. Oppdaterte medlemstilbud finner du også på hjemmesiden til BORI: [www.bori.no](http://www.bori.no).

### **Forkjøpsrett**

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Normalt blir det også satt opp oppslag på tavlene i oppgangene vedrørende salg av leiligheter i vårt borettslag.

Når en bolig i borettslaget selges, vil det si at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men trenger ikke å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

### **Forsikringer**

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Protector Forsikringsselskap.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene dersom skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Vår forsikring dekker følgeskade av utett våtrom. Selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.



Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr gjennom Nokas.

Borettslagets egenandel ved forsikringsskader er for tiden kr 10.000,- pr. skade.

Dersom en forsikringsskade skjer på grunnlag av skjødesløshet fra beboers side, må beboeren påregne å måtte dekke egenandelen selv.

Ved skade i boligen benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Styreleder er borettslagets kontaktperson ved forsikringsskader i borettslagets regi.

Borettslagets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte beboer må selv tegne en innboforsikring.

## Hekker

Beboere som har hekker må passe på at de ikke blir forvokste og for høye. Det oppfordres til at beboere holder hekkene nede på en rimelig høyde:

Hekker: 80 cm høyde i nr.7 og 9, max høyde 130 cm i nr. 11

Tuja: 160-180 cm høyde.

Enkeltrær: 200-220 cm høyde.

De skal ikke være til sjenanse for naboen, bladfelling, skygge eller lignende.

## Historikk for større investeringer og vedlikehold:

Type vedlikehold/investering	Årstall
Innkjøp av traktorgressklipper	2000
Tidsbrytere og sensorer for automatisk lysttilkopling i garasjene	2001
Tidsbrytere og sensorer for automatisk lysttilkopling i oppgangene	2002
Asfaltert gangvei langs Glomma	2005
Kjøp av tomt nord for Glomma terrasse 7 (gnr. 169, bnr. 234)	2006
Ekstraordinær nedbetaling av gjeld i Husbanken med kr 2.000.000,-	2006
Adgangskontroller på inngangsdører og garasjeporter	2008
Utskiifting av lekeapparater	2009
Beising av treverk på terrassene	2010
Forkantbeslag på sykkelboder/avfallsboder	2010
Kjøp av tomt (gnr. 169, bnr. 233) (bilveien inn til blokkene)	2010
Innkjøp av snøfreser	2010
Overspenningsvern på heisalarmer	2011
Forkantbeslag på gesimsene i nr. 7, 9 og 11	2012
Kum med tilbakeslagsventil for utløp av overflatevann	2012
Reparasjon av murskader og maling av mur i nr. 7, 9 og 11	2012
Renhold av trappeoppganger	2012
Reparasjon av asfaltskade på vei	2012
Installasjon av nye låssystemer i garasjene	2012
Innkjøp av feiemaskin	2012
Renhold av garasjene	2013
Maling av vinduer og sprosser i nr. 7	2013
Beising av trevirke i nr. 7	2013
Maling av trappegelendere i nr. 7, 9 og 11	2013



Maling av vinduer og sprosser i nr. 9	2014
Beising av trevirke i nr. 9	2014
Opparbeidet flomvoller	2014
Innkjøp av pumper til bruk ved flomsituasjoner	2014
Avløpsrensing	2015
Utskifting av TV-dekodere og bredbåndsmodemere	2015
Rettet opp setningsskader	2015
Beising av tregjerdet mot industriområdet	2015
Satt opp tregjerde på nordsiden mot industriområdet	2015
Maling av vinduer og sprosser i nr. 11	2015
Beising av trevirke i nr. 11	2015
Fasadevask	2016
Ventilasjonsrensing	2016
Maling av trepanel på altaner	2016
Asfaltreparasjoner	2016
Asfaltert for 4 benkeplasser utenfor nr. 7, 9 og 11	2016
Senkning av fortauskanten utenfor nr. 7 og nr. 9	2016
Reparert murskader hos 13 beboere	2016
Hevet asfalt ved inngangspartier 5 steder	2016
Renhold av garasjene	2016
Maling av mur inkludert altantak	2017
Maling av avfallsbodene	2018
Utbedring av nedløpsrør i nr 7, 1-er og 4-er leilighetene.	2018
Installering av automatisk brannvarslingssystem	2018
Kontroll av husbrannslangene, skiftet stoppekrana mot slangetrommelen	2019
Malt de 6 heishusene på takene	2019
Utbedring av nedløpsrør i nr 11, 2-er og 6-er leiligheter	2019
Renhold av garasjene	2019
Skiftet ut garasjeporten i nr 7 og nr 11	2019
Installert automatisk døråpner i inngangsdøra 11B	2019
Installert døråpnersystem for Postens sonenøkkel i alle inngangsdørene	2019
Utskifting av tv-dekoder og ruter i alle leilighetene	2019
Malt vinduer og alt treverk ved inngangspartiene i nr.7 og 9	2020
Malt vinduer og alt treverk ved inngangspartiene i nr. 11	2021
Innkjøpt tre robotklippere	2021
Anlagt infrastruktur for Elbil ladere i garageanleggene	2021
Nytt lekeapparat (rød sklie) mellom nr.7 og 9	2021
Ny elektrisk gressklipper	2021
Ny snøfreser	2021
Lagt ny takpapp/nye beslag på piper og hus for avtrekksvifter. Ny isolasjon, vindtetting og nytt panel på heishus. Alle tre blokkene og alle sykkelbodene	2022

## Husdyrhold

Beboere som har katt eller hund må inngå kontrakt om husdyrhold med borettslaget. Ta kontakt med styreleder for å få dette formalisert.

Hundeeiere har et ansvar for at hundene «gjør fra seg» andre steder enn i inngangspartiene. Bruk «hundeposer» året rundt.



Det er tillatt å holde fugler som kan kjøpes i dyrebutikker. Det må søkes styret om tillatelse til å holde andre dy

### **Inngangspartiene**

Beboere oppfordres til å bidra til å holde inngangspartiene pene og innbydende med lettere snømåking og feiing. Det er satt ut snømåkestyr og feiekoster i alle inngangspartier/sykkelboder.

### **Kabel-TV og bredbånd**

Tjenestene leveres av Telenor (endret navn fra Canal Digital i 2018). Servicetelefon: 915 09000. Se [www.telenor.no](http://www.telenor.no) for mer informasjon. På Min Side er det mange muligheter for kanalvalg. Kanalvalg ut over de 100 poengene som inngår i borettslagets abonnement, må dekkes av hver enkelt abonnent. Ved flytting skal dekodere for kabel-tv, bredbåndsmodem og ruter stå igjen i leiligheten.

### **Kontroller ved inn- og utpasseringer**

Forlat ikke inngangspartiet før døren er lukket ved inn- og utpassering. Kjør ikke videre ved utkjøring fra garasjen før garasjeporten er lukket. Kontroller at garasjeporten er lukket før garasjeområdet forlates ved innkjøring.

### **Lading av elektriske apparater, mobiltelefoner, nettbrett o.l.**

Som et brannreduserende tiltak skal lading av elektriske apparater, mobiltelefoner, nettbrett o.l. kun skje når beboer er til stede. Slike apparater skal heller ikke lades om natten selv om man er hjemme.

### **Lukk kun opp for personer man kjenner**

Det oppfordres til at beboerne kun slipper inn personer man kjenner. Det forekommer at fremmede bl.a. utgir seg som selgere eller kontrollører uten at de er det. Dersom det skal foretas kontroller i regi av borettslaget, vil styret i forveien orientere beboerne om dette.

### **Markiser**

Det er Ringfoss Markiser AS, Tøgstadveien 748, 2164 Skogbygda som har levert markisene til borettslaget. Firmaet kan fortsatt levere samme duk som den som ellers er benyttet i borettslaget. Telefonnummeret til Ringfoss Markiser AS er 63 90 82 72. Når den tid kommer at samme markiseduk ikke lenger kan leveres, er det styret som tar stilling til hvilken duk som i fremtiden skal benyttes.

### **Mating av fugler**

Det skal ikke legges ut mat til fuglene på balkonger og uteområder for øvrig, da dette fører med seg forurensing av ulike slag.

### **Møteplassene**

Det skal ikke parkeres på de skraverte møteplassene utenfor nr. 7 og nr. 9. Disse er ikke parkeringsplasser, men tenkt som møteplass for større kjøretøy, og for svært korte opphold for av- og påstigning og av- og pålessing. Området vil også kunne bli benyttet av utrykningskjøretøy som har behov for kunne komme opp til inngangspartiene. Beboere og besøkende skal benytte parkeringsplassene ved nr. 7 og nr. 11.



## Nøkler

Ekstra nøkler kan bestilles ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Brikkenøkkelen ordner borettslaget selv med, og den koster ca kr 300,- pr. nøkkel. De tradisjonelle systemnøklene lages hos et sikkerhetsfirma og må bestilles via styret.

## Oppbevaring av brennbare væsker og gass

Brennbare væsker skal oppbevares innelåst. Med brennbare væsker menes bl.a. bensin, motorolje, vindusspylervæske, white spirit, parafin, rødsprit, maling, lakk, spraybokser m.m. Gasstanker skal også oppbevares innelåst i utebod.

## Parabolantenner

I utgangspunktet tillates ikke parabolantenner. Dette med bakgrunn i det gode utvalget beboerne har av kanaltilbud for TV.

## Parkering

Borettslaget har 72 garasjeplasser innendørs og ca. 50 plasser utendørs fordelt på 2 parkeringsplasser (7 av disse plassene var utleid og reservert for Nedre Hagaveg 5 AS Avtalen er sagt opp av leietaker og avsluttet pr 31.01.2023.) Campingvogner, bobiler, tilhengere og lignende skal ikke parkeres over lengre tidsrom på parkeringsplassene.

## Parkering vinterstid utenfor nr. 11

I perioder med snøvær skal parkering av kjøretøyer utenfor nr. 11 skje mot industriområdet slik at det kan bli brøytet/strødd best mulig uten hindringer.

## Planter i verandakassene

Det er beboers ansvar at planterester ikke faller ned til naboene under. Blomster og planter som henger utenfor verandakassene bør klippes ned hvis disse fører til nedfall (avblomstring m.m.). Beboere som er plaget av dette oppfordres til å ta dette direkte opp med naboen det gjelder.

## Portåpner til garasjene

Fjernkontroll til garasjeportene kan bestilles hos Saco Teknisk AS, Oslo. Kontakt styret ved behov for ny portåpner.

## Råd mot fettavleiringer i utslagsvask på kjøkken

- Fyll opp kjøkkenvasken med meget varmt vann.
- Løs opp 2 vaskebriketter til oppvaskmaskin i det varme vannet.
- Åpne vannproppen.
- La det varme vannet renne ut samtidig som varmtvannskranen åpnes på full varme.
- La varmt vann renne i 1-2 minutter før kranen stenges.
- Gjenta dette ca. hver annen måned.

## Råd mot fukt i piper

Det er ikke unormalt at det forekommer fukt i pipeløp med den følge at mindre vannmengder/fukt kan samle seg innenfor feieluken. Fra eksperthold er det anbefalt at de som er plaget av at vann i bunnen i pipa siger ut gjennom feieluka, foretar en utpiggning i pipebunnen slik at den skrår litt mer innover fra døra i feieluka. Andelseier bes påse at ventilen/avtrekk på ovnen og peis står åpen hele tiden.



## **Råd mot kloakklukt**

Sluket på vaskerommet benyttes relativt sjeldent, og vannet i vannlåsen kan derfor tørke ut. Uttørring kan føre til luktdannelser siden det ikke er noe stengsel fra vannlåsen og nedover i systemet. Vann bør fylles på sluket med ca. 3 ukers mellomrom. Hell på ca. 1 liter med vann.

## **Renoveringsarbeider/omgjøringer av egen boenhet**

Beboere har anledning til å foreta renoveringsarbeider og omgjøringer av egen boenhet. Krever dette endring av elektriske opplegg og/eller røropplegg, må autorisert personell benyttes. Beboer må være forberedt på at dokumentasjon av dette kreves ved videresalg av leilighet.

## **Renhold**

Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsdrift AS fram til mars 2023 om vasking av fellesarealene. Fra april 2023 utføres dette av Nagell Renhold AS.

## **Skilting av inngangsdører, postkasser og ringeklokker**

For at vi skal kunne ha en ensartet skilting, er det borettslaget som ordner dørskilt, skilt til postkasse og til ringeapparat. Kontakt styret ved behov for nye skilt.

## **Snøbrøyting**

Borettslaget har kontrakt med Toma Eiendomsdrift AS fram til 30.03.23 om brøyting av bilvei og parkeringsplasser. Fra neste sesong er det inngått avtale med Ole A Tangen. I henhold til kontrakt utføres brøyting ved ca. 5 centimeters snøfall. Snømåking av fortau, gangveiene ned til Elvepromenaden, samt gangveiene fra inngangspartiene og ned til bilvei, utføres av vaktmester.

Snøbrøyting av Elvepromenaden er kommunens ansvar.

## **Strøing**

Borettslaget har kontrakt med Toma Eiendomsdrift AS fram til 30.03.23 om strøing av parkeringsplasser og bilvei. Fra neste sesong er det inngått avtale med Ole A Tangen. Det er vaktmesters oppgave å strø fortau, gangveiene ned til Elvepromenaden, samt gangveiene fra inngangspartiene og ned til bilvei. Det er satt opp strøkasser ved inngangspartiene.

Strøing av Elvepromenaden er kommunens ansvar.

## **Utleie av garasjeplasser**

Beboere har anledning til å leie ut sin garasjeplass i kjelleren. Utleie kan ikke skje til andre enn beboere i Glomma terrasse borettslag eller nær familie. Kopi av kontrakt mellom utleier og leier av garasjeplass skal sendes til styret ved styreleder. Kontakt styret vedrørende kontraktutkast.

## **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har ansatt en person i deltids vaktmesterstilling (ca. 1/5 stilling).

## **Varmepumpe**

Varmepumper tillates ikke montert uten godkjenning fra styret.

## **Vedtekter/regler**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for Glomma terrasse borettslag.