



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 129 822
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TANUMKOLLEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o KOBBL
Storgata 12
2212 KONGSVINGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 803 519	1 704 428
Annen driftsinntekt	13	70 088	49 284
Sum inntekter		1 873 607	1 753 712
Kostnader			
Lønnskostnad	2	88 480	140 628
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 257 123	1 597 601
Sum kostnader		1 345 603	1 738 229
Driftsresultat		528 004	15 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 384	2 507
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		170 959	115 132
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-163 575	-112 625
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		364 428	-97 142
Totalresultat		364 428	-97 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	364 428	-97 142
Sum overføringer og disponeringer		364 428	-97 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 15	33 408 480	33 408 480
Sum varige driftsmidler		33 408 480	33 408 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 408 480	33 408 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 142	4 592
Andre fordringer		53 920	45 463
Sum fordringer		62 062	50 055
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		687 628	601 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		687 628	601 104
Sum omløpsmidler		749 690	651 159
SUM EIENDELER		34 158 170	34 059 639

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 869 825	3 505 396
Sum opptjent egenkapital		3 869 825	3 505 396
Sum egenkapital		3 872 225	3 507 796
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	3 190 168	3 360 482
Øvrig langsiktig gjeld	13, 15,14,	27 067 829	27 137 916
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		30 257 997	30 498 398
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 380	37 854
Annen kortsiktig gjeld		6 568	15 591
Sum kortsiktig gjeld		27 948	53 445
Sum gjeld		30 285 945	30 551 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 158 170	34 059 639



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 390762

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 129 822
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TANUMKOLLEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 981 129 822
TANUMKOLLEN TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 803 519	1 704 428
Annen driftsinntekt	13	70 088	49 284
Sum inntekter		1 873 607	1 753 712
Kostnader			
Lønnskostnad	2	88 480	140 628
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 257 123	1 597 601
Sum kostnader		1 345 603	1 738 229
Driftsresultat		528 004	15 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 384	2 507
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		170 959	115 132
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-163 575	-112 625
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		364 428	-97 142
Totalresultat		364 428	-97 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	364 428	-97 142
Sum overføringer og disponeringer		364 428	-97 142



Organisasjonsnr: 981 129 822
TANUMKOLLEN TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 10, 15			
Sum varige driftsmidler		33 408 480	33 408 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 408 480	33 408 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 142	4 592
Andre fordringer		53 920	45 463
Sum fordringer		62 062	50 055
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		687 628	601 104
Sum omløpsmidler		749 690	651 159
SUM EIENDELER		34 158 170	34 059 639
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital 11		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	12	3 869 825	3 505 396
Sum opptjent egenkapital		3 869 825	3 505 396
Sum egenkapital		3 872 225	3 507 796
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	3 190 168	3 360 482
Øvrig langsiktig gjeld	13, 15,14	27 067 829	27 137 916
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		30 257 997	30 498 398
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 380	37 854
Annen kortsiktig gjeld		6 568	15 591
Sum kortsiktig gjeld		27 948	53 445
Sum gjeld		30 285 945	30 551 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 158 170	34 059 639



Organisasjonsnr: 981 129 822
TANUMKOLLEN 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

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Innkalling til ordinær generalforsamling 15.04.2024 for Tanumkollen Terrasse Borettslag.

Møtested: Sanngrund AS, Oslovegen 910, Skarnes (Ullern).
Tid: kl. 18:00

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

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler. Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport 2023
- Sak 3: Årsoppgjøret for 2023
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Innkomne forslag
- Sak 6: Valg av tillitsvalgte



Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Sak 2: Styrets årsrapport 2023

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Styrets rapport angående foregående år godkjennes.

Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

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

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 84 000,-

Sak 5: Innkome forslag

Ingen innkome forslag

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av styremedlemmer for 1 og 2 år
- C) Valg av varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Valgkomitéens innstilling til tillitsvalgte ligger vedlagt.



TANUMKOLLEN TERRASSE BRL

Styrets årsberetning 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Ole Tamlag	Nord-Odalsvegen 770, 2120 Sagstua
Nestleder	Dag Amundsen	P.G. Mangsets veg 33
Styremedlem	Raymond Rudshaug	P.G. Mangsets veg 35
Styremedlem	Björg S. Braathen	P.G. Mangsets veg 33
	Braathen meldte selv fratreden i månedsskiftet april/mai	
Varamedlem	Per Kristian Bråthen	P.G. Mangsets veg 33
Varamedlem	Inger Lise Vågen	P.G. Mangsets veg 35
Varamedlem	Alf Agnar Skotheim	P.G. Mangsets veg 35

Valgkomite:

Medlem	Audni Ferger	P.G. Mangsets veg 35
Medlem	Gerd Nordby	P.G. Mangsets veg 35
Medlem	Roy O. Amundsen	P.G. Mangsets veg 35

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Delegat	Ole Tamlag
Varadelegat	Raymond Rudshaug

Selskapsinformasjon

Tanumkollen Terrasse borettslag ble stiftet 10.08.1999 og har organisasjonsnummer 981 129 811. Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adressene P.G. Mangsets veg 33 og P.G. Mangsets veg 35. Eiendommen har gnr. 41, bnr. 443 i Sør-Odal kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor *SLM revisjon AS, Lillestrøm*.

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.

Borettslagets postadresse er Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF adressen er borettslagets organisasjonsnummer 981 129 822 og sendes med e-post slik: org.nummer@bori.no

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes den på e-post til faktura@bori.no



Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak som har med helse, miljø og sikkerhet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og for å varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold i boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Det er i 2022 installert brannvarslingsanlegg i begge bygninger med automatisk alarmoverføring til 113. Anlegget har detektorer i alle leiligheter og i fellesarealer. Det er inngått serviflexavtale med leverandøren som foretar funksjonskontroll årlig.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget, og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Borettslaget har avtale med Schindler om kvartalsvis kontroll og vedlikehold av heisene. Norsk Heiskontroll foretar årlig kontroll.

Det avholdes el-kontroll hvert 5. år med tilhørende kontroll av nødlys.

Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Nes Bygdeservice om vaktmestertjeneste.

Renhold

Nes Bygdeservice er engasjert til å vaske fellesarealene.

Nøkler

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styreleder og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating/utleie

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 27.3.2022 har styret avholdt 7 styremøter og behandlet rutinesaker som:

- Internkontroll, oppfølging og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan /planlagt periodisk vedlikehold
- Utskifting av garasjeporter



- Planlagt nedsetting av avfallsbrønner i bakken ifbm med at det innføres sortering av matavfall
- Budsjettering
- Forsikringssaker

Av andre større saker kan nevnes:

- Skiftet motor i ventilasjonsvifte på taket i P.G. Mangsets veg 35
- Startet utskifting av garasjeporter med fire som ble skiftet i P.G. Mangsets veg 35
- Taksjekk er utført i begge bygg
- Informasjonsskriv og tavleoppslag
- Andelseiermøte ble avholdt 11. juni 2023 for rådspørring angående utskifting av garasjeporter

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Det er investert i nytt brannvarslingsanlegg som, etter styrets oppfatning, både har forbedret brannsikkerheten og økt verdien på leilighetene.

Bjørg S. Braathen måtte av personlige grunner trekke seg fra styret mot slutten av april måned, og hun meldte selv sin fratreden til Brønnøysundregistrene. Styret konsulterte valgkomiteen angående det vakante styrevervet, og de anbefalte styret å kalle inn varamedlem Per Kristian Bråthen til alle styremøter ut perioden. Dette har blitt gjort.

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

Regnskapet for 2023

Regnskapet for 2023 viser et positivt driftsresultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 364 428.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som framkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk art eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.



Tanumkollen Terrasse borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Tanumkollen Terrasse borettslag org.nr. 981129822



Resultatregnskap 2023

Tanumkollen Terrasse borettslag

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 803 519	1 704 428	1 813 456	1 937 618
Nedskrivning IN-gjeld	13	70 088	49 284	0	0
Sum driftsinntekter		1 873 607	1 753 712	1 813 456	1 937 618
Kostnader					
Lønnskostnad	2	88 480	140 628	96 380	92 904
Konsulenttjenester	3	109 737	141 756	112 719	114 219
Kontingenter		9 793	9 793	9 793	9 793
Rep og vedlikehold	4	311 865	718 509	294 000	396 760
Forsikringer		46 808	44 086	48 350	49 850
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	406 450	354 030	388 000	446 000
Energi og fyring	6	54 012	66 180	77 000	60 000
Kabel-TV og telefoni	7	96 912	86 112	92 000	98 440
Driftskostnader	8	201 699	140 184	155 590	191 450
Leiekostnader		4 100	9 523	0	0
Andre driftskostnader	9	15 747	27 429	18 400	24 900
Sum driftskostnader		1 345 603	1 738 229	1 292 232	1 484 316
Driftsresultat før finansposter		528 004	15 483	521 224	453 302
Finansielle poster					
Finansinntekt		7 384	2 507	0	0
Finanskostnad		170 959	115 132	168 000	203 000
Sum finansposter		-163 575	-112 625	-168 000	-203 000
Årsresultat		364 428	-97 142	353 224	250 302
Overført til annen egenkapital	12	364 428	-97 142	0	0
Sum disponering		364 428	-97 142	0	0

Resultatrapport 2023 for Tanumkollen Terrasse borettslag



Balanse 31.12.2023

Tanumkollen Terrasse borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	31 050 210	31 050 210
Tomt	10, 15	2 358 270	2 358 270
Sum varige driftsmidler		33 408 480	33 408 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		33 408 480	33 408 480
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		53 920	45 463
Kundefordringer		8 142	4 592
Sum fordringer		62 062	50 055
Bankinnskudd, kasse o.l.		687 628	601 104
Sum omløpsmidler		749 690	651 159
SUM EIENDELER		34 158 170	34 059 639

Balanserapport 2023 for Tanumkollen Terrasse borettslag



Balanse 31.12.2023

Tanumkollen Terrasse borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Annen egenkapital	12	3 869 825	3 505 396
Sum egenkapital		3 872 225	3 507 796
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	3 190 169	3 360 482
IN-Gjeld	13, 15	1 312 827	1 382 914
Borettsinnskudd	14, 15	25 755 002	25 755 002
Sum langsiktig gjeld		30 257 997	30 498 398
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 380	37 854
Annen kortsiktig gjeld		6 568	15 591
Sum kortsiktig gjeld		27 948	53 445
Sum gjeld		30 285 945	30 551 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 158 170	34 059 639

Tanumkollen Terrasse borettslag

Ole Tamlag
Styrets leder

Raymond Rudshaug
Styremedlem

Dag Arnundsen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Tanumkollen 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 462 248	1 360 248	1 462 256	1 564 618
3611 Andel renter IN	160 014	115 128	168 000	203 000
3612 Andel avdrag IN	178 224	229 082	183 200	170 000
3615 Avregning andel renter IN	10 942	0	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	-7 909	0	0	0
Sum felleskostnader	1 803 519	1 704 428	1 813 456	1 937 618

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	0	50 000	0	0
Feriepenger	0	7 150	7 150	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000	70 000	80 000	84 000
Arbeidsgiveravgift	8 480	12 720	8 480	8 904
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	758	750	0
Sum lønnskostnader	88 480	140 628	96 380	92 904

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 406	4 406	4 600	4 600
Forretningsførerhonorar	74 040	73 904	77 259	77 259
Andre forvaltningstjenester	14 360	47 696	14 360	14 360
Vedlikeholdsplan	0	15 750	0	0
HMS	16 931	0	16 500	18 000
Sum konsulenttjenester	109 737	141 756	112 719	114 219

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	26 566	37 960	20 000	80 000
Vedlikehold VVS	0	0	5 000	20 000
Vedlikehold elektro	15 921	28 994	20 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	10 000	79 000
Vedlikehold heis	85 972	117 028	42 000	76 000
Vedlikehold garasjer	88 000	4 098	165 000	99 160
Vedlikehold ventilasjon	69 161	57 916	10 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	26 245	472 513	12 000	12 600
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	311 865	718 509	294 000	396 760

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	253 095	354 030	220 000	278 000
Eiendomsskatt	153 355	0	168 000	168 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	406 450	354 030	388 000	446 000



Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	54 012	66 180	77 000	60 000
Sum energi og fyring	54 012	66 180	77 000	60 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	96 912	86 112	92 000	98 440
Sum kabel-TV og telefoni	96 912	86 112	92 000	98 440

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	21 918	18 436	20 000	30 000
Renholdstjenester	76 980	63 324	76 700	82 450
Snøbrøyting/strøing/feieing	74 675	31 519	30 000	50 000
Gressklipping	28 126	26 906	28 890	29 000
Sum driftskostnader	201 699	140 184	155 590	191 450

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	0	321	0	0
Lyspærer, sikringer etc	1 788	6 091	3 500	5 000
Renholdsartikler	0	7 918	0	0
Driftskostnader	0	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	60	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	898	1 000	1 500
Kontorrekvisita	0	999	2 000	1 500
Kostnader tillitsvalgte	0	0	1 500	1 500
Generalforsamling/årsmøte	10 826	8 334	8 000	12 000
Velferdskostnader	735	408	0	1 000
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	15 747	27 429	18 400	24 900



Note 10 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	31 050 210	2 358 270
Anskaffelseskost pr.31.12	31 050 210	2 358 270
Bokført verdi pr.31.12	31 050 210	2 358 270
Anskaffelsesår	2001	2001

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 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2400 fordelt på 24 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 505 396	3 602 539
Tilført til/fra EK fra årets resultat	364 428	-97 142
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 869 825	3 505 396

Note 13 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 6,00%, løpetid 22 år

Opprinnelig lånebeløp 2014 7 100 000

Nedbetalt tidligere 3 739 518

Nedbetalt i år 170 313

Lånesaldo 31.12: 3 190 169

Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2036

Andelssaldo 01.01: 1 382 914

Innbetalt IN i perioden: 0

Nedskrevet andelssaldo i perioden: 70 088

Andelssaldo 31.12: 1 312 826

Sum pantegjeld for lån: 4 502 995



Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	30 257 997	30 498 398
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	33 408 480	33 408 480
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	32 855 000	32 855 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 16 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	597 714	973 214
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	364 428	-97 142
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-170 313	-229 073
Nedskrivning IN-gjeld	-70 088	-49 284
B. Årets endring i disponible midler	124 028	-375 499
C. Disponible midler 31.12	721 742	597 714
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	749 690	651 159
- Kortsiktig gjeld	27 948	53 445
= Disponible midler 31.12	721 742	597 714



443 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Tamlag, Ole **2024-03-02**

Identifikasjon

 **bankID** Tamlag, Ole

Navn Dato
Rudshaug, Raymond **2024-03-02**

Identifikasjon

 **bankID** Rudshaug, Raymond
PA MOBIL

Navn Dato
Amundsen, Dag **2024-03-01**

Identifikasjon

 **bankID** Amundsen, Dag



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



Til generalforsamlingen i Tanumkollen Terrasse borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tanumkollen Terrasse borettslag som viser et overskudd på NOK 364 428. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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
Nettside: 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, 5. mars 2024
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
Nettside: 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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/05/2024 22:48:08

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Per Danielsen P.G.Mangsetsveg 33

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Dag Amundsen	gjennvalg 2 år	P.G. Mangsets veg 33
2. Raymond Rudshaug	gjennvalg 2 år	P.G. Mangsets veg 35
3. Oskar Bråthen	nytt forslag 2 år	P.G.Mangsetsveg 33
4. Nora Gulbrandsen	nytt forslag 1 år	P.G. Mangsetsveg 35

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Odd Erik Ilbråthen Nielsen	1 år	P.G. Mangsets veg 33
2. Roger Ferger	1 år	P.G. Mangsets veg 35
3. Inger Lise Vågen	1 år	P.G. Mangsets veg 35
4. Sonja Jørgensen	1 år	P.G. Mangsets veg 35

4. Som valgkomité foreslås:

1. Audni Ferger	for 1 år	P.G. Mangsets veg 35
2. Gerd Nordby	for 1 år	P.G. Mangsets veg 35
3. Roy O. Amundsen	for 1 år	P.G. Mangsets veg 35

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

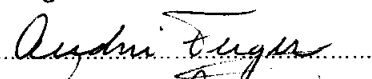
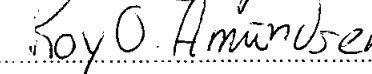
1. Per Danielsen P.G. Mangsets veg 33

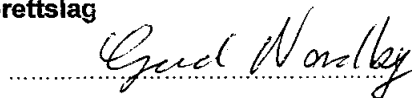
Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Raymond Rudshaug P.G. Mangsets veg 35

Dato...26...../...1.....- 2024

I valgkomiteen for Tanumkollen Terrasse Borettslag



*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter



Vedtekter

for

Tanumkollen Terrasse borettslag

Org nr 981 129 822 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.8.1999, sist endret den 15.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tanumkollen Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sør-Odal kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI eller selskap eid av BORI eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

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

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.



2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.



3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år



- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

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

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



(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.



6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak



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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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



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

9–4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9–5 Møteledelse og protokoll

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

9–6 Stemmerett og fullmakt

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

9–7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.