



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Eirik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

### 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, 01.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 704 428	1 772 736
Annen driftsinntekt	2,15, 16	49 284	19 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 753 712</b>	<b>1 791 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	140 628	140 628
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 597 601	1 168 164
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 738 229</b>	<b>1 308 792</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 483</b>	<b>482 944</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 507	1 380
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		115 132	94 238
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-112 625</b>	<b>-92 858</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>-97 142</b>	<b>390 086</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-97 142</b>	<b>390 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	-97 142	390 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-97 142</b>	<b>390 086</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	12, 18	33 408 480	33 408 480
Sum varige driftsmidler		33 408 480	33 408 480
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 408 480	33 408 480
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 592	18
Andre fordringer		45 463	
Sum fordringer		50 055	18
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		601 104	1 013 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 104	1 013 445
Sum omløpsmidler		651 159	1 013 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 059 639</b>	<b>34 421 943</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	13	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	3 505 396	3 602 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 505 396</b>	<b>3 602 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 507 796</b>	<b>3 604 939</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	15, 16	3 360 482	5 021 753
Øvrig langsiktig gjeld	16,17	27 137 916	25 755 002
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 498 398</b>	<b>30 776 755</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 854	23 670
Annen kortsiktig gjeld	19	15 591	16 579
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 445</b>	<b>40 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 551 843</b>	<b>30 817 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 059 639</b>	<b>34 421 943</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 498731

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Eirik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 981 129 822  
TANUMKOLLEN TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 704 428	1 772 736
Annen driftsinntekt	2, 15, 16	49 284	19 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 753 712</b>	<b>1 791 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	140 628	140 628
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 597 601	1 168 164
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 738 229</b>	<b>1 308 792</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 483</b>	<b>482 944</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 507	1 380
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		115 132	94 238
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-112 625</b>	<b>-92 858</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>-97 142</b>	<b>390 086</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-97 142</b>	<b>390 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	-97 142	390 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-97 142</b>	<b>390 086</b>



Organisasjonsnr: 981 129 822  
TANUMKOLLEN TERRASSE BORETTSLAG

## 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 12, 18			
Sum varige driftsmidler		33 408 480	33 408 480
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 408 480	33 408 480
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 592	18
Andre fordringer		45 463	
Sum fordringer		50 055	18
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 104	1 013 445
Sum omløpsmidler		651 159	1 013 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 059 639</b>	<b>34 421 943</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital 13		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	14	3 505 396	3 602 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 505 396</b>	<b>3 602 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 507 796</b>	<b>3 604 939</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	15, 16	3 360 482	5 021 753
Øvrig langsiktig gjeld	16,17	27 137 916	25 755 002
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 498 398</b>	<b>30 776 755</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 854	23 670
Annen kortsiktig gjeld	19	15 591	16 579
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 445</b>	<b>40 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 551 843</b>	<b>30 817 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 059 639</b>	<b>34 421 943</b>



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**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57150.00	57150.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13478.00	13478.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70000.00	70000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	140628.00	140628.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

### Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

## 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 ordinær generalforsamling 27.03.2023 for Tanumkollen Terrasse Borettslag.**

Møtested: Sanngrund AS, Oslovegen 910, 2100 Skarnes.

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.

Avstemming 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, navnefortegnelse, protokollvitner, og vedtak om lovlig innkalling.

### **Saksliste**

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsberetning 2022
- Sak 3: Årsregnskap 2022
- Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte
- 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 årsberetning 2022**

#### **Forslag til vedtak**

Det foreslås å vedta årsberetningen for 2022.

### **Sak 3: Årsregnskap 2022**

#### **Forslag til vedtak**

Det foreslås å godkjenne årsregnskapet for 2022.

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres opptjent egenkapital.

### **Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte**

#### **Forslag til vedtak**

Det er foreslått kr 80 000 som styrehonorar. Dette fordeles internt av styret.

### **Sak 5: Innkomne forslag**

Det har ikke kommet innkomne forslag.

### **Sak 6: Valg av tillitsvalgte**

- A) Valg av ett styremedlem for 2 år.
- B) Valg av fire varamedlemmer for 1 år.
- C) Valg av valgkomité for 1 år.
- D) Valg av én delegat og én varadelegat til BORIs generalforsamling.

Valgkomitéens innstilling ligger vedlagt.



## TANUMKOLLEN TERRASSE BRL

### Styrets årsberetning 2022

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	Raymond Rudshaug	P.G. Mangsets veg 35
Styremedlem	Dag Amundsen	P.G. Mangsets veg 33
Styremedlem	Bjørn Bonsak	P.G. Mangsets veg 53
Varamedlem	Björg Bråthen	P.G. Mangsets veg 33
Varamedlem	Per Kristian Bråthen	P.G. Mangsets veg 33
Varamedlem	Astrid Tømterud	P.G. Mangsets veg 35
Varamedlem	Inger Lise Vågen	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 2022:

Delegat	Ole Tamlag
Varadelegat	Dag Amundsen

#### 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](mailto:org.nummer@bori.no)

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes den på e-post til [faktura@bori.no](mailto: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 potensielt farlige forhold i boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Hva gjelder røykvarsler har dette i 2022 blitt oppgradert av borettslaget ved at det er installert brannvarslingsanlegg med detektorer i alle leiligheter. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

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.

Det er 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. Det er avholdt el-kontroll (gjøres hvert 5. år) og kontroll av nødlys og mangler er utbedret. Norsk Heiskontroll har hatt kontrollen som avholdes hvert andre år, og mangler er utbedret.

## 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 14.3.2022 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
- Budsjettering



- Organisering av vaktmestertjenesten
- Forsikringssaker

Av andre større saker kan nevnes:

- Installering av brannvarslingsanlegg med alarmoverføring i alle leiligheter og i fellesarealer
- Reparert pipe i P.G. Mangsets veg 35
- Renset hovedløp for ventilasjon i begge bygg
- Taksjekk er utført i begge bygg
- Informasjonsskriv og tavleoppslag
- Vi har ikke hatt noe beboermøte eller fellessamling dette år

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.

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

## Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 15.483. Samlet resultat er negativt og utgjør kr 97.142. Dette er kr 385.002 dårligere enn budsjettet. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- På konto for Rep og vedlikehold er det brukt kr 285.509 mer enn budsjettet. Dette skyldes hovedsakelig innstallering av nytt brannvarslingsanlegg som ble finansiert med oppsparte midler, slik generalforsamlingen i 2022 ga sin tilslutning til.
- Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevningen er justert tilsvarende, og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

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 etter 31.12.22 (januar 23) oppstått en vannskade i nr. 35 som dekkes av forsikringen i Protector. Her vil borettslaget måtte dekke egenandelen. Det har ikke inntrådt andre vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.



**Tanumkollen Terrasse borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

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



Tanumkollen Terrasse borettslag org.nr. 981129822



## Resultatregnskap 2022

Tanumkollen Terrasse borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 704 428	1 772 736	1 832 500	1 813 456
Annen driftsinntekt	2	0	19 000	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	15, 16	49 284	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 753 712</b>	<b>1 791 736</b>	<b>1 832 500</b>	<b>1 813 456</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	140 628	140 628	139 720	96 380
Konsulenttjenester	4	141 756	91 976	141 898	112 719
Kontingenter	5	9 793	9 638	11 186	9 793
Rep og vedlikehold	6	718 509	398 451	433 000	294 000
Forsikringer		44 086	44 106	46 236	48 350
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	354 030	361 632	367 000	388 000
Energi og fyring	8	66 180	64 549	57 800	77 000
Kabel-TV og telefoni	9	86 112	86 112	90 000	92 000
Driftskostnader	10	140 505	88 595	117 500	155 590
Leiekostnader		9 523	0	0	0
Andre driftskostnader	11	27 108	22 736	17 500	18 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	370	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 738 229</b>	<b>1 308 792</b>	<b>1 421 840</b>	<b>1 292 232</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>15 483</b>	<b>482 944</b>	<b>410 660</b>	<b>521 224</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		2 507	1 380	700	0
Finanskostnad		115 132	94 238	123 500	168 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-112 625</b>	<b>-92 858</b>	<b>-122 800</b>	<b>-168 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-97 142</b>	<b>390 086</b>	<b>287 860</b>	<b>353 224</b>
Overført til annen egenkapital	14	-97 142	390 086	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-97 142</b>	<b>390 086</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Tanumkollen Terrasse borettslag



## Balanse 31.12.2022

Tanumkollen Terrasse borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12, 18	31 050 210	31 050 210
Tomt	12, 18	2 358 270	2 358 270
Sum varige driftsmidler		33 408 480	33 408 480
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		33 408 480	33 408 480
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		45 463	0
Kundefordringer		4 592	18
Sum fordringer		50 055	18
Bankinnskudd, kasse o.l.		601 104	1 013 445
Sum omløpsmidler		651 159	1 013 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 059 639</b>	<b>34 421 943</b>

Balanserapport 2022 for Tanumkollen Terrasse borettslag



## Balanse 31.12.2022

Tanumkollen 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	2 400	2 400
Annen egenkapital	14	3 505 396	3 602 539
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 507 796</b>	<b>3 604 939</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	3 360 482	5 021 753
IN-Gjeld	16	1 382 914	0
Borettsinnskudd	17	25 755 002	25 755 002
Sum langsiktig gjeld		30 498 398	30 776 755
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 854	23 670
Forskuddsbet felleskostn.		7 682	8 671
Annen kortsiktig gjeld	19	7 909	7 908
Sum kortsiktig gjeld		53 445	40 249
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 551 843</b>	<b>30 817 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 059 639</b>	<b>34 421 943</b>

Tanumkollen Terrasse borettslag

Ole Tamlag  
Styrets leder

Bjørn Arund Bonsak  
Styremedlem

Raymond Rudshaug  
Styremedlem

Dag Amundsen  
Styremedlem

Balanserapport 2022 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avdrag IN	229 052	0	289 000	183 200
Generelle felleskostnader	1 360 248	1 377 768	1 420 000	1 462 256
Renter IN	115 128	0	123 500	168 000
Stipulerte avdrag	0	295 992	0	0
Stipulerte rentekostnader	0	98 976	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 704 428</b>	<b>1 772 736</b>	<b>1 832 500</b>	<b>1 813 456</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	19 000	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>19 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	50 000	50 000	50 000	0
Feriepenger	7 150	7 150	6 250	7 150
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	70 000	70 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	12 720	12 720	12 720	8 480
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	758	758	750	750
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>140 628</b>	<b>140 628</b>	<b>139 720</b>	<b>96 380</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Vaktmester har utført ekstra arbeid i form av timesbetaling.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	73 904	71 820	73 903	77 259
Revisjon	4 406	4 406	4 500	4 600
Tilleggstjenester	47 696	0	46 995	14 360
Vedlikeholdsplan	15 750	15 750	16 500	16 500
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>141 756</b>	<b>91 976</b>	<b>141 898</b>	<b>112 719</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
NBBL/BORI	9 793	9 638	11 186	9 793
<b>Sum kontingenter</b>	<b>9 793</b>	<b>9 638</b>	<b>11 186</b>	<b>9 793</b>

## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	472 513	15 008	5 000	12 000
Bygninger	37 960	110 161	50 000	20 000
Egenandel	0	20 000	10 000	10 000
Elektro	28 994	23 083	70 000	20 000
Garasjer	4 098	2 301	3 000	165 000
Heis	117 028	61 685	110 000	42 000
Utvendig anlegg	0	2 475	5 000	10 000
Ventilasjon	57 916	6 164	170 000	10 000
VVS	0	157 574	10 000	5 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>718 509</b>	<b>398 451</b>	<b>433 000</b>	<b>294 000</b>

Kostnader knyttet til brannsikring var ikke budsjettert for i 2022. Dette ble finansiert med oppspart kapital etter godkjenning på generalforsamling.

## Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	153 355	153 355	154 000	168 000
Kommunale avgifter	200 675	208 277	213 000	220 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>354 030</b>	<b>361 632</b>	<b>367 000</b>	<b>388 000</b>



## Note 8 Energi og fyring

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Strøm	66 180	64 549	57 800	77 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>66 180</b>	<b>64 549</b>	<b>57 800</b>	<b>77 000</b>

## Note 9 Kabel-TV og telefoni

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Kabel-TV/Bredbånd	86 112	86 112	90 000	92 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>86 112</b>	<b>86 112</b>	<b>90 000</b>	<b>92 000</b>

## Note 10 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brøyting/strøing/feiing	31 519	27 013	26 000	30 000
Gressklipping	26 906	0	0	28 890
Renhold	63 324	61 582	0	0
Skadedyrbekjempelse	321	0	0	0
Vaktmester	18 436	0	45 000	20 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>140 505</b>	<b>88 595</b>	<b>117 500</b>	<b>155 590</b>



## Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	6 091	2 692	3 000	3 500
Nøkler, låser, skilt	898	3 275	2 000	1 000
Renhold	7 918	0	0	0
Verktøy og redskaper	60	558	1 000	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>14 967</b>	<b>6 525</b>	<b>6 000</b>	<b>4 500</b>
Generalforsamling	8 334	6 893	7 000	8 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	0	1 500
Kurs, møter, konferanser	0	0	1 000	0
Rekvisita	999	6 929	2 000	2 000
Velferd	408	0	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>9 741</b>	<b>13 822</b>	<b>10 000</b>	<b>11 500</b>
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 390	1 500	2 400
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 400</b>	<b>2 389</b>	<b>1 500</b>	<b>2 400</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>27 108</b>	<b>22 736</b>	<b>17 500</b>	<b>18 400</b>

## Note 12 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr 01.01.	31 050 210	2 358 270
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	31 050 210	2 358 270
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0
<b>Bokført verdi pr 31.12</b>	<b>31 050 210</b>	<b>2 358 270</b>

Antatt levetid i år

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 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 400 fordelt på 24 à kr. 100.

## Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	3 602 539	3 212 453
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-97 142	390 086
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 505 396	3 602 539

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 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	3 360 482	5 021 753
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>3 360 482</b>	<b>5 021 753</b>



**Note 16 Pantelån**

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea BANK ABP</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>62018126104</b>
<b>Lånetype:</b>	<b>Annuitet</b>
<b>Opptaksår:</b>	<b>2014</b>
<b>Rentesats:</b>	<b>4.45 %</b>
<b>Beregnet innfridd:</b>	<b>30.09.2036</b>
<b>Oppr. lånebeløp:</b>	<b>7 100 000</b>
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	<b>5 021 753</b>
<b>Avdrag i perioden:</b>	<b>229 073</b>
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 360 482</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	<b>2 696 117</b>
<b>Andelssaldo 01.01:</b>	<b>0</b>
<b>Innbetalt IN i perioden:</b>	<b>1 432 198</b>
<b>Nedskrevet andelssaldo i perioden:</b>	<b>49 284</b>
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 382 914</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>4 743 396</b>

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 geldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

**Note 17 Borettsinnskudd**

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



## Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	3 360 482	5 021 753
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	33 408 480	33 408 480
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	32 855 000	32 855 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	758	758
Skyldig feriepenger	7 150	7 150
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>7 909</b>	<b>7 908</b>



## Note 20 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>973 214</b>	<b>880 701</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-97 142	390 086
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-229 073	-297 573
Nedskrivning IN-gjeld	-49 284	0
B. Årets endring i disponible midler	-375 499	92 513
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>597 714</b>	<b>973 214</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	651 159	1 013 463
- Kortsiktig gjeld	53 445	40 249
= <b>Disponible midler 31.12</b>	<b>597 714</b>	<b>973 214</b>



## 443 Årsregnskap 2022.pdf

Navn Dato  
**Amundsen, Dag** **2023-02-23**

Identifikasjon

 bankID Amundsen, Dag

Navn Dato  
**Rudshaug, Raymond** **2023-02-23**

Identifikasjon

 bankID Rudshaug, Raymond  
PÅ MOBIL

Navn Dato  
**Bonsak, Bjørn Amund** **2023-02-22**

Identifikasjon

 bankID Bonsak, Bjørn Amund

Navn Dato  
**Tamlag, Ole** **2023-02-23**

Identifikasjon

 bankID Tamlag, Ole



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 underskudd på NOK 97.142. 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, 28. februar 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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



## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

### 1. Som styreleder foreslås:

Navn: Ole Tamlag                      ikke på valg                      Nord-Odalsvegen 770, 2120 Sagstua

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Dag Amundsen	ikke på valg	P.G. Mangsets veg 33
2. Bjørn Bonsak	for 2 år	P.G. Mangsets veg 53
3. Raymond Rudshaug	ikke på valg	P.G. Mangsets veg 35

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Bjørg Bråthen		P.G. Mangsets veg 33
2. Per Kristian Bråthen		P.G. Mangsets veg 33
3. Inger Lise Vågen		P.G. Mangsets veg 35
4. Alf Agnar Skotheim		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. Ole Tamlag                      Nord-Odalsvegen 770, 2120 Sagstua

### Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås \*):

1. Raymond Rudshaug      P.G. Mangsets veg 35

Dato...16.10.2023... - 2023

I valgkomiteen for Tanumkollen Terrasse Borettslag

*Audni Ferger*

*Gerd Nordby*

*Roy O. Amundsen*

\*) 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
250 - 299 andeler:	6 representanter
300 - 349 andeler:	7 representanter
350 - 399 andeler:	8 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 slikt 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 oppsteking 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) Stemmeliikhet 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.