



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 546 795
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 013 269	13 550 544
Sum inntekter		14 013 269	13 550 544
Kostnader			
Lønnskostnad		1 173 012	1 095 191
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 221	49 221
Annen driftskostnad		7 294 536	9 874 616
Sum kostnader		8 516 769	11 019 028
Driftsresultat		5 496 500	2 531 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 656	183 357
Sum finansinntekter		112 656	183 357
Annen finanskostnad		556 705	715 619
Sum finanskostnader		556 705	715 619
Netto finans		-444 049	-532 262
Ordinært resultat før skattekostnad		5 052 451	1 999 253
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 052 451	1 999 253
Årsresultat		5 052 451	1 999 253
Totalresultat		5 052 451	1 999 253
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 052 451	1 999 253
Sum overføringer og disponeringer		5 052 451	1 999 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 356 989	63 356 989
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 139 588	1 188 809
Sum varige driftsmidler		64 496 577	64 545 798
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 496 577	64 545 798
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	
Andre fordringer		520 467	486 609
Sum fordringer		520 572	486 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 299 399	10 798 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 299 399	10 798 935
Sum omløpsmidler		14 819 971	11 285 545
SUM EIENDELER		79 316 549	75 831 343



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		27 200	27 200
Sum innskutt egenkapital		27 200	27 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 629 589	37 577 138
Sum opptjent egenkapital		42 629 589	37 577 138
Sum egenkapital		42 656 789	37 604 338
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 359 349	29 877 638
Øvrig langsiktig gjeld		7 420 225	7 420 225
Sum annen langsiktig gjeld		35 779 574	37 297 863
Sum langsiktig gjeld		35 779 574	37 297 863
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		261 037	278 722
Leverandørgjeld		226 351	359 694
Skyldige offentlige avgifter		62 488	52 697
Annen kortsiktig gjeld		330 310	238 028
Sum kortsiktig gjeld		880 185	929 142
Sum gjeld		36 659 759	38 227 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 316 549	75 831 343



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 678690

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 546 795
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 953 546 795
HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 013 269	13 550 544
Sum inntekter		14 013 269	13 550 544
Kostnader			
Lønnskostnad		1 173 012	1 095 191
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 221	49 221
Annen driftskostnad		7 294 536	9 874 616
Sum kostnader		8 516 769	11 019 028
Driftsresultat		5 496 500	2 531 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 656	183 357
Sum finansinntekter		112 656	183 357
Annen finanskostnad		556 705	715 619
Sum finanskostnader		556 705	715 619
Netto finans		-444 049	-532 262
Ordinært resultat før skattekostnad		5 052 451	1 999 253
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 052 451	1 999 253
Årsresultat		5 052 451	1 999 253
Totalresultat		5 052 451	1 999 253
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 052 451	1 999 253
Sum overføringer og disponeringer		5 052 451	1 999 253



Organisasjonsnr: 953 546 795
HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 356 989	63 356 989
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 139 588	1 188 809
Sum varige driftsmidler		64 496 577	64 545 798
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 496 577	64 545 798
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	
Andre fordringer		520 467	486 609
Sum fordringer		520 572	486 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 299 399	10 798 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 299 399	10 798 935
Sum omløpsmidler		14 819 971	11 285 545
SUM EIENDELER		79 316 549	75 831 343
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		27 200	27 200



Sum innskutt egenkapital	27 200	27 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	42 629 589	37 577 138
Sum opptjent egenkapital	42 629 589	37 577 138
Sum egenkapital	42 656 789	37 604 338
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 359 349	29 877 638
Øvrig langsiktig gjeld	7 420 225	7 420 225
Sum annen langsiktig gjeld	35 779 574	37 297 863
Sum langsiktig gjeld	35 779 574	37 297 863
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	261 037	278 722
Leverandørgjeld	226 351	359 694
Skyldige offentlige avgifter	62 488	52 697
Annen kortsiktig gjeld	330 310	238 028
Sum kortsiktig gjeld	880 185	929 142
Sum gjeld	36 659 759	38 227 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 316 549	75 831 343



Organisasjonsnr: 953 546 795
HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.50

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

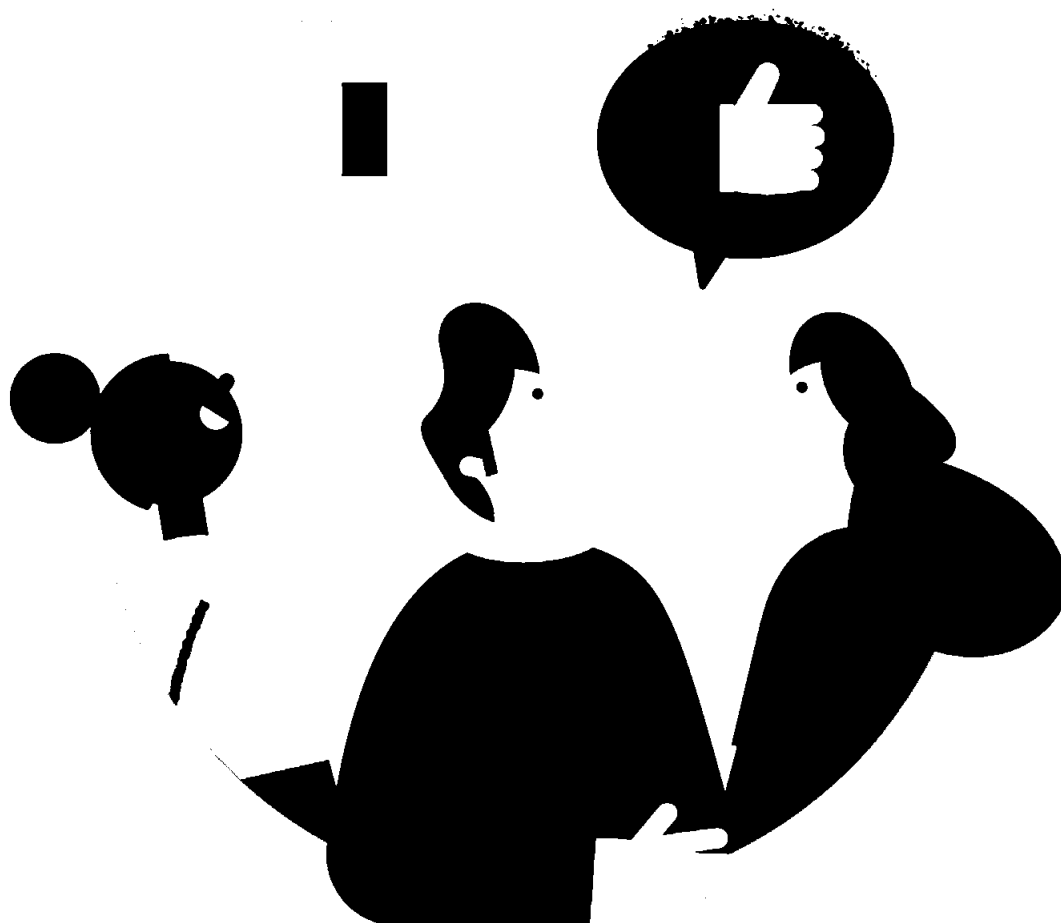
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Hannestad Terrasse Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 25. mai 2021







Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Hannestad Terrasse Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19.05.2021, kl. 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 25.05.2021, kl. 12.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Ønsker du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- **Stemmeseddel ettersendes i posten til alle.**





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hannestad Terrasse Borettslag. Avstemningen åpner 19. mai kl. 12:00 og lukker 25. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1235>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer til styret
5. Honorar til valgkomiteen
6. Informasjon om fordeling av styrehonorar.
7. Endring vedtekter. Valgkomitèen og dens oppgaver
8. Endring vedtekter. Forslag endret ordlyd i paragraf 10-1.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Hannestad Terrasse Borettslag

Bjørn Thorbjørnsen

Kari Gustavsven

Ove Høvik

Kjell Arild Pedersen

Gunnar Svendsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Monika Dalan og Ove Høvik foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Monika Dalan og Ove Høvik velges som protokollvitner.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1235-Årsrapport, regnskap, styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Thorbjørnsen	Skogholtet 4
Styremedlem	Kari Gustavsen	Skogholtet 13 Leil. 21
Styremedlem	Ove Høvik	Skogholtet 20
Styremedlem	Kjell Arild Pedersen	Skogholtet 8
Styremedlem	Gunnar Svendsen	Skogholtet 3 LEIL. 12
Varamedlem	Ragnar Christen Andreassen	Skogholtet 17
Varamedlem	Bjørn Kvarekval	Skogholtet 10
Varamedlem	Solveig Hovde Martinsen	Skogholtet 19

Valgkomiteen

Monika Dalan	Skogholtet 10
Terje Engvik	Skogholtet 8
Lars-Erik Pettersen	Skogholtet 28 Leil. 011

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hannestad Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 273 andelsleiligheter.

Hannestad Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953546795, og ligger i SARPSBORG kommune med følgende adresse:

Skogholtet 1,3,5,7,9,11,13
Skogholtet 15,17,19,21,23
Skogholtet 25
Skogholtet 4,6,8,10,12,14
Skogholtet 16,18,20,22,24
Skogholtet 26,28,

Gårds- og bruksnummer :
2081 226

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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



Hannestad Terrasse Borettslag har 1 fast ansatt. Godt arbeidsmiljø, og ingen kjente skader/ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

Det ble avholdt 10 styremøter i perioden. Styret foreslår et styrehonorar på kr. 180.000,-

Drift av styret - internkontroll

Internkontrollen er styrket gjennom revidering av retningslinjer for drift av styret, utarbeidelse av årsplan og utvikling av fast struktur for styremøter.

Generalforsamlinger:

Ordinær generalforsamling ble avholdt 15.6.2020

Beboermøter:

Det ble ikke avholdt beboermøte i perioden.

Felleskostnader:

Felleskostnadene ble regulert opp med 3 % med virkning fra 1.1.2021.

Varmtvannskostnader:

Varmtvannsregnskapet viser at det fra beboerne ble innbetalt kr 629.872, - Borettslagets kostnader på varmtvann i 2020 var kr 462.070, -

Dugnader:

Det ble ikke arrangert dugnad i 2020.

Arrangementer:

Det ble ikke arrangert tur for pensjonister og trygdede i 2020. Til jul fikk alle beboere utdelt twist-pose.

Langsiktig sikkerhets-, rehabiliterings- og vedlikeholdsplan

Styret vedtok våren 2014 en plan for å fremme forslag til en langsiktig sikkerhets-, rehabiliterings- og vedlikeholdsplan for ordinær generalforsamling i mai 2015. Blokkene og uteområdene var over 40 år og behovet for utbedring var betydelig. Det ble innhentet tilbud fra OBOS Prosjekt som på grunnlag av en teknisk tilstandsvurdering har anbefalt tiltak for rehabilitering, vedlikehold og tiltak for energioptimalisering.

Vedlikehold utført i 2020:

Montert nytt kamerautstyr i garasjene, utbedret betongskader ved inngangspartier, nytt beslag på gavlvegg syd (blokk 3), utvidet plass for hageavfall, utbedret skadede terrassegulv, renset uteområdet for busker og kratt, renset rennedaler på tak, spylt begge garasjeanlegg.

Planlagte vedlikeholdsarbeider i 2021:

Utbedre skadede terrassegulv (fortsettelse), rive barnehage og etablere ny parkeringsplass, montere ladepunkter på samtlige garasjeplasser.

Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover:

Utskifting av sikringsskap og hovedtavler. Etablere adresserbart brannvarslingssystem. Ny kantstein utenfor øvre blokkrad. Platåtrapper skiftes ut. Skifte ut nedløpsrør på terrassene.

**Fravikelser:**

Ingen.

Salg:

Det ble solgt 18 leiligheter i 2020.

Gj.snitt. salg: kr 2.190.972,- Ned 3,0 % i forhold til 2019. (Lav.: kr 1.630.000,- Høy.: kr 2.440.000,-)

Gj.snitt. kvm.pris: kr 31.176,- Opp 2,1 % i forhold til 2019. (Lav.: kr 22.573,- Høy.: kr 36.170,-)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 14.013.269,-.

Dette noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold. Samt andre inntekter, som var lavere enn budsjettet. Andre inntekter består kort-terminal, parkeringsbøter, forkjøpsrett, nøkler, etterfakturert varmt vann.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8.516.769,-.

Dette er vesentlig lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold, og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 5.052.451,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 13.939.786,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800.000,- til større vedlikehold som omfatter riving av barnehage.

Kommunale avgifter i SARPSBORG kommune

Estimert en økning på 5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med tilnærmet samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er foreløpig ikke fastsatt av forsikringsselskapet. Indeksjusteringen for bygninger blir på 3,3 % fra 1. januar 2021. I tillegg foretar forsikringsselskapet individuell prisjustering basert på boligselskapets skadehistorikk og byggemåte. Vi foreslår å legge til grunn en økning på 5 % av årets premie.

Lån

Hannestad Terrasse Borettslag 3 lån i Husbanken, og 1 lån i Handelsbanken. Lånene i Husbanken har flytende rente, og henholdsvis 34, 29, og 18 års løpetid. Lån i Handelsbanken har flytende rente, og en løpetid på 28 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hannestad Terrasse Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Hannestad Terrasse Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 41

2

Penneo Dokumentnøkkel: 3NM7P-Q5YF5-EXCAU-F51MQ-0J27A-3WAWU



HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 953 546 795, KUNDENR. 1235

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		10 356 403	11 059 581	10 356 403	13 939 786
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 052 451	1 999 253	2 243 900	3 187 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	49 221	49 221	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-1 230 525	0	0
Red. annen langs. Gjeld		0	-1 685	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 518 289	-1 519 442	-1 517 000	-2 276 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 583 383	-703 178	726 900	911 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		13 939 786	10 356 403	11 083 303	14 851 286
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		14 819 971	11 285 545		
Kortsiktig gjeld		-880 185	-929 142		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		13 939 786	10 356 403		



HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 953 546 795, KUNDENR. 1235

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 995 842	13 537 433	14 030 000	14 382 000
Andre inntekter	3	17 427	13 111	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 013 269	13 550 544	14 060 000	14 412 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-988 012	-910 191	-1 005 700	-1 020 000
Styrehonorar	5	-185 000	-185 000	-185 000	-185 000
Avskrivninger	15	-49 221	-49 221	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 625	-5 750	-8 000	-14 000
Andre honorarer		-6 000	-2 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-383 845	-374 115	-387 000	-395 000
Konsulenthonorar	7	-16 332	-18 760	-40 000	-60 000
Kontingenter		-3 235	-2 735	-2 900	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-506 505	-3 365 818	-3 182 500	-2 475 000
Forsikringer		-610 923	-473 561	-536 000	-640 000
Kommunale avgifter	9	-3 124 322	-2 849 286	-2 991 000	-3 277 000
Energi/fyring	10	-636 161	-941 292	-900 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 313 246	-1 248 426	-1 300 000	-1 350 000
Andre driftskostnader	11	-680 343	-592 874	-648 000	-685 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 516 769	-11 019 028	-11 196 100	-10 965 800
DRIFTSRESULTAT		5 496 500	2 531 515	2 863 900	3 446 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	112 656	183 357	122 000	122 500
Finanskostnader	13	-556 705	-715 619	-742 000	-381 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-444 049	-532 262	-620 000	-258 700
ÅRSRESULTAT		5 052 451	1 999 253	2 243 900	3 187 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 052 451	1 999 253		



HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 953 546 795, KUNDENR. 1235

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	61 646 989	61 646 989
Tomt		1 710 000	1 710 000
Andre varige driftsmidler	15	1 139 588	1 188 809
SUM ANLEGGSMIDLER		64 496 577	64 545 798
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 540	41 503
Kundefordringer		105	0
Forskuddsbetalte kostnader		502 927	445 106
Driftskonto OBOS-banken		1 607 703	218 704
Driftskonto OBOS-banken II		7 689	8 362
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 874	24 318
Sparekonto OBOS-banken		12 424 374	10 316 903
Sparekonto OBOS-banken II		231 759	230 648
SUM OMLØPSMIDLER		14 819 971	11 285 545
SUM EIENDELER		79 316 549	75 831 343
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 272 * 100		27 200	27 200
Opptjent egenkapital		42 629 589	37 577 138
SUM EGENKAPITAL		42 656 789	37 604 338
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 359 349	29 877 638
Borettsinnskudd	17	7 346 000	7 346 000
Annen langsiktig gjeld	18	74 225	74 225
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 779 574	37 297 863
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		164 817	156 253
Leverandørgjeld		226 351	359 694
Skyldige offentlige avgifter	19	62 488	52 697



10

Hannestad Terrasse Borettslag

Påløpte renter		9 410	25 952
Påløpte avdrag		251 627	252 770
Annen kortsiktig gjeld	20	165 493	81 775
SUM KORTSIKTIG GJELD		880 185	929 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 316 549	75 831 343
Pantstillelse	21	59 287 000	59 287 000
Garantiansvar			

Sarpsborg, 07.04.2021
Styret i Hannestad Terrasse Borettslag

Bjørn Thorbjørnsen /s/

Kari Gustavsén /s/

Ove Høvik /s/

Kjell Arild Pedersen /s/

Gunnar Svendsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 453 948
Garasje	919 550
Varmt vann	629 444
Strøm elbil	24 400
MC-plass	4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 031 842

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-34 500
MC-plass	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 995 842

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	405
Parkeringsbøker	7 200
Bolig, forkjøpsrett	5 860
Korrigeringer på reskontro	177
Nøkler	2 963
Etterfakturert varmt vann	822
SUM ANDRE INNTEKTER	17 427

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-689 633
Lønn rengjøringshjelp	-4 200
Påløpte feriepenger	-88 341
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-146 804
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 807
Pensjonskostnader innskudd	-61 308
Yrkesskadeforsikring	-2 926
Arbeidsklær	-1 607
SUM PERSONALKOSTNADER	-988 012

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 185 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 332
SUM KONSULENTHONORAR	-16 332

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-289 989
Drift/vedlikehold VVS	-28 913
Drift/vedlikehold elektro	-127 726
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 073
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 628
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 176
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-506 505

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 317 598
Vann- og avløpsavgift	-1 138 740
Renovasjonsavgift	-667 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 124 322

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-635 004
Andre fyringskostnader	-1 157
SUM ENERGI / FYRING	-636 161

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 600
Container	-26 201
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 413
Diverse leiekostnader/leasing	-18 596
Verktøy og redskaper	-36 984
Telefon-/kontormaskiner	-17 478
Driftsmateriell	-16 205
Renhold ved firmaer	-194 023
Gressklipping	-185 128
Andre fremmede tjenester	-14 073
Kontor- og datarekvisita	-4 030
Trykksaker	-8 137
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 195
Andre kontorkostnader	-884
Telefon/bredbånd	-10 282
Telefon, annet	-357
Porto	-16 833
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 754
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-71 405
Bank- og kortgebyr	-7 798
Velferdskostnader	-14 970
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-680 343

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	486
Renter av sparekonto i OBOS-banken	108 582
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 588
SUM FINANSINNTEKTER	112 656

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-456 367
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-47 226
Husbanken	-43 719
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 388
Andre rentekostnader	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-556 705

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Anskaffelseskost	26 955 080
Rehabilitering	34 691 910
SUM BYGNINGER	61 646 989

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.2081/bnr.226

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2013	20 685	
Avskrevet tidligere	-20 684	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2000	289 905	
Avskrevet tidligere	-289 904	
		1
Traktor		
Kostpris	375 000	
Avskrevet tidligere	-374 999	
		1
Restverdi sandspreder		1
Andre bygninger		
Tilgang 2019	1 230 525	
Avskrevet tidligere	-49 221	
Avskrevet i år	-49 221	
		1 132 083
Usolgte garasjer		
Kostpris	7 500	
		7 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 139 588
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-49 221

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,55 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-23 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-23 000 000

Husbanken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2002	-6 285 000
Nedbetalt tidligere	3 119 801
Nedbetalt i år	273 386
	-2 891 813

Husbanken 2

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2004	-21 660 000
Nedbetalt tidligere	18 551 288
Nedbetalt i år	1 203 394
	-1 905 318

Husbanken 3

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2001	-996 000
Nedbetalt tidligere	392 274
Nedbetalt i år	41 509
	-562 217

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-28 359 349****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Handelsbanken Første avdrag er 30/01-2021	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2021		
5, 37, 47, 89, 99, 131		150
141, 173, 183, 225, 235, 267		150
1, 2, 4, 7, 12, 13		200
14, 15, 22, 23, 24, 25		200
32, 33, 34, 38, 43, 44		200
46, 49, 54, 55, 56, 57		200
64, 65, 66, 67, 74, 75		200
76, 77, 84, 85, 86, 90		200
95, 96, 98, 101, 106, 107		200
108, 109, 116, 117, 118, 119		200
126, 127, 128, 132, 137, 138		200
140, 142, 148, 149, 150, 151		200
158, 159, 160, 161, 168, 169		200
170, 174, 179, 180, 182, 185		200
190, 191, 192, 193, 200, 201		200
202, 203, 210, 211, 212, 213		200
220, 221, 222, 226, 231, 232		200
234, 237, 242, 243, 244, 245		200
252, 253, 254, 255, 262, 263		200
264, 268		200
3, 6, 8, 9, 10, 11		250
16, 17, 18, 19, 20, 21		250
26, 27, 28, 29, 30, 31		250
35, 36, 39, 40, 41, 42		250
45, 48, 50, 51, 52, 53		250
58, 59, 60, 61, 62, 63		250
68, 69, 70, 71, 72, 73		250
78, 79, 80, 81, 82, 83		250
87, 88, 91, 92, 93, 94		250
97, 100, 102, 103, 104, 105		250
110, 111, 112, 113, 114, 115		250
120, 121, 122, 123, 124, 125		250
129, 130, 133, 134, 135, 136		250
139, 143, 144, 145, 146, 147		250
152, 153, 154, 155, 156, 157		250
162, 163, 164, 165, 166, 167		250
171, 172, 175, 176, 177, 178		250
181, 184, 186, 187, 188, 189		250
194, 195, 196, 197, 198, 199		250
204, 205, 206, 207, 208, 209		250
214, 215, 216, 217, 218, 219		250
223, 224, 227, 228, 229, 230		250
233, 236, 238, 239, 240, 241		250
		250
256, 257, 258, 259, 260, 261		250



265, 266, 269, 270, 271, 272

250

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	Tgl. 28.02.1984	-7 346 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-7 346 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-74 225	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-74 225

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 874	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 614	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-62 488

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-88 341	
Påløpte kostnader	-77 152	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-165 493

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 346 000	
Pantelån	28 359 349	
Påløpte avdrag	251 627	
TOTALT		35 956 976

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

Bygninger	61 646 989	
Tomt	1 710 000	
TOTALT		63 356 989



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1404560. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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



Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Større vedlikehold	Ny gavlvegg, blokk 4 nord. Maling av garasjeanlegg.
2018 - 2018	Større vedlikehold	VVS Hovedprosjekt Rør-Bravida (resterende) Utbedret betongskader i garasje. Utbedret skråning Skogholtet 28 (ny trapp, nytt repo, plantet krypbusker).
2017 - 2017	Større vedlikehold	VVS Prøveprosjekt del 2-Borge Rør VVS Hovedprosjekt-Bravida (52 leil.) Terrassegulv(øvre blokkrad) Kjellerganger malt gulv.
2016 - 2016	Større vedlikehold	.VVS Prøveprosjekt Rør del 1 Ny belysning fellesarealer. Pusset opp kjeller- og mellomganger. Gavlvegg oppg. 28-innvendige skader. Nye tilgangsluker til tak. Malt trepanel terr.(inkl. dør og vinduer). Malt langfasadser gar. tre og betong. Ny støttemur oppgang 1. Ny gavlvegg oppg. 7-lufet fasade. Utbedret terrassegulv-øvre blokkrad. Ny nedkjøring platå 1.
2015 - 2015	Større vedlikehold	Omtrekking av yttertak, maling av terrassekasser, gavlvegger, maling av kjeller- og mellomganger og membran/asfaltdekke på platåer.
1999 - 2003	Større vedlikehold	BYGNINGER, REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT De ble i perioden 1999 til 2003 utført store rehabiliteringsarbeider i borettslaget. Blant de mest omfattende tiltakene kan nevnes utskifting av vinduer og kledning, rehabilitering av all betong med reparasjon av skader, samt ny overflatebehandling. Utearealer med gjerder og trapper er oppjustert. Det er bygd fire nye lekeplasser. Alle tak ble tekket og alle gavlvegger ble pusset.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180.000,-

Styrets innstilling

Styrets honorar har i flere år stått uendret på kr. 185.000. Det foreslås at honoraret settes ned til kr.180.000.

Begrunnelsen er at styret i inneværende periode har valgt å overlate til daglig leder å skrive styrereferater, med et honorar på kr.5.000. Tidligere var dette et verv for et av styremedlemmene, satt til kr.10.000, som da var en del av det totale styrehonorar. For at det ikke skal bli en ekstra kostnad for borettslaget, er det derfor riktig at styrets honorar reduseres med kr.5000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180.000,-



Sak 5

Honorar til valgkomiteen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det bevilges kr.7.500,- som honorar til borettslaget valgkomité.

Begrunnelse: Det er en trend i samfunnet at det stadig blir vanskeligere å få folk til å påta seg tillitsverv, så også i vårt borettslag. Det medfører mer arbeid for dem som sitter i valgkomiteen. Et beskjedent honorar er derfor berettiget, samtidig som det understreker den viktige rollen komiteen har for borettslaget styring.

Styrets innstilling

Det bevilges kr.7.500,- som honorar til borettslaget valgkomité.

Forslag til vedtak

Det bevilges kr.7.500,- som honorar til borettslaget valgkomité.



Sak 6

Informasjon om fordeling av styrehonorar.

Forslag fremmet av: Valgkomiteen/andelseiere

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Tillitsvalgte er valgt og gitt tillit av generalforsamlingen (andelseierne). Det er generalforsamlingen som i hht. borettslagsloven § 8-4 fastsetter honorar til tillitsvalgte. Styret fastsetter fordeling av honoraret mellom styremedlemmene. For 2019 var samlet styrehonorar kr. 185 000 i hht. note 5 i årsregnskap.

Valgkomiteén mener det er god forretningsskikk og etisk korrekt med åpenhet rundt denne type forhold. Andelseiere har på generalforsamlingen flere ganger bedt om informasjon om fordeling av styrehonorar. Borettslagets forretningsfører OBOS er på deres hjemmesider tydelig på at det bør være åpenhet rundt legitime tilleggsgodtgjørelser hvis enkelte roller har hatt arbeidsbelastning som går utover det ordinære styrearbeidet, eksempelvis ved rehabiliteringsarbeider. Sitat juridisk direktør Terje Sjøvold (2019): «Således må det være full åpenhet om at det betales slike tilleggsgodtgjørelser.»

Forslag til vedtak

Valgkomiteén ber om at fordeling av årlig honorar til styreleder, styrets sekretær, øvrige styremedlemmer og andre tillitsvalgte fra og med årsregnskap 2020 fremgår tydelig for de ulike roller, også legitime tilleggsgodtgjørelser som er gitt tillitsvalgte.

Vedlegg

1. 21-02-28_HTBL-Valgkomiteén_Brev styret_Sak til genfors 21 Honorar.pdf



Postadresse: Skogholtet 25, 1715 Yven

E-post: valgkomiteen@hannestadterrasse.no

28. februar 2021

Styret v/styreleder i Hannestad Terrasse Borettslag

Sak til ordinær generalforsamling 2021 - åpenhet rundt honorarer til tillitsvalgte

Bakgrunn

Tillitsvalgte er valgt og gitt tillit av generalforsamlingen (andelseierne). Det er generalforsamlingen som i hht. borettslagsloven § 8-4 fastsetter honorar til tillitsvalgte. Styret fastsetter fordeling av honoraret mellom styremedlemmene. For 2019 var samlet styrehonorar kr. 185 000 i hht. note 5 i årsregnskap.

Valgkomitéen mener det er god forretningskikk og etisk korrekt med åpenhet rundt denne type forhold. Andelseiere har på generalforsamlingen flere ganger bedt om informasjon om fordeling av styrehonorar. Borettslagets forretningsfører OBOS er på deres [hjemmesider](#) tydelig på at det bør være åpenhet rundt legitime tilleggsgodtgjørelser hvis enkelte roller har hatt arbeidsbelastning som går utover det ordinære styrearbeidet, eksempelvis ved rehabiliteringsarbeider. Sitat juridisk direktør Terje Sjøvold (2019): «Således må det være full åpenhet om at det betales slike tilleggsgodtgjørelser.»

Forslag – sak til generalforsamlingen

Valgkomitéen ber om at fordeling av årlig honorar til styreleder, styrets sekretær, øvrige styremedlemmer og andre tillitsvalgte fra og med årsregnskap 2020 fremgår tydelig for de ulike roller, også legitime tilleggsgodtgjørelser som er gitt tillitsvalgte.

Vi ber om at dette brev følger innkalling til generalforsamlingen 04.05.21 som egen sak.

Vennlig hilsen

Valgkomitéen i HTBL

Lars Erik Pettersen (s)
Leder, tlf. 90 12 21 68

Monika Dalan (s)

Terje Engvik (s)

Kopi. Øvrige styremedlemmer. Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS v/rådgiver Roar Andersen.



Sak 7

Endring vedtekter. Valgkomitèen og dens oppgaver

Forslag fremmet av: Valgkomiteen/andelseiere

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag til ny paragraf «Valgkomitèen og dens oppgaver».

Bakgrunn/saksfremstilling:

Valgkomitèen skal på vegne av andelseierne finne motiverte og kompetente kandidater til verv i styret, underutvalg eller komitéer. Komitéens arbeid skjer på oppdrag fra generalforsamlingen og skal bidra til en best mulig forvaltning og styring av borettslagets interesser.

Som en del av komitéens internkontrollrutiner er det i 2020 utarbeidet retningslinjer og rutiner for komitéens arbeid. Vi ser behovet for at komitéens arbeid er hjemlet i borettslagets vedtekter i egen paragraf. Videre bør krav om habilitet og taushetsplikt i § 10 i tillegg til styremedlemmer omfatte valgkomitéens medlemmer og andre tillitsvalgte.

Referanser

Følgende referanser er lagt til grunn for utarbeidelse av retningslinjer, rutiner og forslag til ny paragraf i vedtektene: Borettslovene, Valgkomitéboken (Price Waterhouse Coopers), etablert forretningspraksis fra større virksomheter, OBOS, veileder fra Solibo (forvaltning av borettslag og sameier), etablerte retningslinjer fra andre borettslag og Hannestad Terrasse Borettslags (HTBL) vedtekter.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen og dens oppgaver. Ny paragraf.

XX.1 Valgkomitèen

(1) Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer som velges av og blant andelseierne på generalforsamlingen.

(2) Funksjonstiden for komitémedlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Komitémedlemmer kan ikke velges for flere enn tre sammenhengende valgperioder, det vil si maksimum 6 år.

XX.2 Valgkomitéens oppgaver

(1) Valgkomitèen skal på vegne av andelseierne finne motiverte og kvalifiserte kandidater til verv i styret, underutvalg eller komitéer. Valgkomitéens arbeid skjer på oppdrag fra generalforsamlingen og skal bidra til en best mulig forvaltning og styring av borettslagets interesser.

(2) Borettslagsloven, aktuelle myndighetskrav, borettslagets vedtekter og ordensregler skal ligge til grunn for valgkomitéens arbeid.

(3) Valgkomitèen arbeider uavhengig av styret og daglig ledelse. Valgkomitèen konstituerer seg selv og utarbeider selv retningslinjer for komitéens arbeid.



Vedlegg

1. Forslag til GF, 21-01-18_HTBL-Valgkomitèen og vedtekter..pdf



Postadresse: Skogholtet 25, 1715 Yven

E-post: valgkomiteen@hannestadterrasse.no

18. januar 2021

Til styret i Hannestad Terrasse Borettslag

Saker til ordinær generalforsamling 2021 – forslag om ny paragraf og endret ordlyd i borettslagets vedtekter § 10-1

Bakgrunn

Valgkomiteen skal på vegne av andelseierne finne motiverte og kompetente kandidater til verv i styret, underutvalg eller komitéer. Komiteens arbeid skjer på oppdrag fra generalforsamlingen og skal bidra til en best mulig forvaltning og styring av borettslagets interesser.

Som en del av komiteens internkontrollrutiner er det i 2020 utarbeidet retningslinjer og rutiner for komiteens arbeid. Vi ser behovet for at komiteens arbeid er hjemlet i borettslagets vedtekter i egen paragraf. Videre bør krav om habilitet og taushetsplikt i § 10 i tillegg til styremedlemmer omfatte valgkomiteens medlemmer og andre tillitsvalgte.

Referanser

Følgende referanser er lagt til grunn for utarbeidelse av retningslinjer, rutiner og forslag til ny paragraf i vedtektene: Borettslovene, Valgkomiteeboken (Price Waterhouse Coopers), etablert forretningspraksis fra større virksomheter, OBOS, veileder fra Solibo (forvaltning av borettslag og sameier), etablerte retningslinjer fra andre borettslag og Hannestad Terrasse Borettslags (HTBL) vedtekter.

Forslag til ny paragraf og endret ordlyd i § 10-1 i borettslagets vedtekter

Se tekst i vedlegg. Valgkomiteen foreslår:

1. Ny paragraf «Valgkomiteen og dens oppgaver».
2. Endret ordlyd i paragraf 10-1.

Vi ber om at dette brev med vedlegg følger innkalling til årets generalforsamling. Eventuelle spørsmål rettes til Valgkomiteens leder.

Vennlig hilsen
Valgkomiteen i HTBL

Lars Erik Pettersen (s.)
Leder, tlf. 90 12 21 68

Monika Dalan (s.)

Terje Engvik (s.)



Vedlegg

Forslag 1: Ny paragraf

XX. Valgkomitèen og dens oppgaver

XX.1 Valgkomitèen

(1) Borettslaget skal ha en valgkomitè bestående av tre medlemmer som velges av og blant andelseierne på generalforsamlingen.

(2) Funksjonstiden for komitèmedlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Komitèmedlemmer kan ikke velges for flere enn tre sammenhengende valgperioder, det vil si maksimum 6 år.

XX.2 Valgkomitèens oppgaver

(1) Valgkomitèen skal på vegne av andelseierne finne motiverte og kvalifiserte kandidater til verv i styret, underutvalg eller komitèer. Valgkomitèens arbeid skjer på oppdrag fra generalforsamlingen og skal bidra til en best mulig forvaltning og styring av borettslagets interesser.

(2) Borettslagsloven, aktuelle myndighetskrav, borettslagets vedtekter og ordensregler skal ligge til grunn for valgkomitèens arbeid.

(3) Valgkomitèen arbeider uavhengig av styret og daglig ledelse. Valgkomitèen konstituerer seg selv og utarbeider selv retningslinjer for komitèens arbeid.

Forslag 2: Endring i paragraf 10 «Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern»

Dagens ordlyd

§ 10-1 Habilitet

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

Forslag til ny ordlyd

§ 10-1 Habilitet

(1) Et styremedlem, medlem i valgkomitèen eller annen tillitsvalgt må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.



Sak 8

Endring vedtekter. Forslag endret ordlyd i paragraf 10-1.

Forslag fremmet av: Valgkomiteen/andelseiere

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Endring i paragraf 10 «Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern»

Dagens ordlyd:

§ 10-1 Habilitet

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

Forslag til ny ordlyd:

§ 10-1 Habilitet

(1) Et styremedlem, medlem i valgkomiteen eller annen tillitsvalgt må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Forslaget er vedlagt i forrige sak.

Forslag til vedtak

Ny ordlyd: § 10-1 Habilitet

(1) Et styremedlem, medlem i valgkomiteen eller annen tillitsvalgt må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

Styreleder for to år.

To styremedlemmer for 2 år

Tre varamedlemmer for 1 år

Innstilling

Valgkomiteen har avgitt innstilling til vervene, som vedlegges i sin helhet.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

John Lauris Færaas

Innstilt fra valgkomiteen.

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kari Berg

Innstilt fra valgkomiteen.

Lars-Erik Pettersen

Innstilt fra valgkomiteen.

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Bjørn Kvarekval

Innstilt fra valgkomiteen.

Ragnar Christen Andreassen

Innstilt fra valgkomiteen.

Solveig Hovde Martinsen

Innstilt fra valgkomiteen.

Vedlegg

1. Valgkomiteen_Innstilling Genfors 21_F.pdf



Postadresse: Skogholtet 25, 1715 Yven

E-post: valgkomiteen@hannestadterrasse.no

23. februar 2021

Til generalforsamlingen i Hannestad Terrasse Borettslag
V/forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS v/rådgiver Roar Andersen
Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

Valgkomitéens innstilling 2021-2023

Valgkomitéens oppdrag

Valgkomitéen skal på vegne av andelseierne finne motiverte og kompetente kandidater til verv i styret, underutvalg eller komitéer. Komitéens arbeid skjer på oppdrag fra generalforsamlingen og skal bidra til en best mulig forvaltning og styring av borettslagets interesser.

Likestilling

Borettslaget som virksomhet omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven.

Valgkomitéens arbeid og medvirkning fra andelseierne

- 07.10.20 og 11.11.20: Dialog med borettslagets styre om valgkomitéens arbeid.
- 18.11.20: Informasjonsskriv til alle andelseiere om arbeidet med valg til styret.
- 04.01.21: Informasjonsskriv til alle andelseiere med invitasjon til å fremme kandidatforslag på svarskjema innen frist 31.01.21.
- 20.01.21 og 27.01.21: Individuell samtale med sittende styremedlemmer, styreleder og daglig leder, med fokus på styret som kollegium og kompetansebehov for ny periode.
- Valgkomitéen har mottatt 20 kandidatforslag til styreverv fordelt på 14 personer hvorav 4 kvinner og 10 menn. I tillegg har valgkomitéen selv tatt initiativ overfor kandidater.

Vurdering av kandidatforslag

Valgkomitéen har kontaktet samtlige personer som er foreslått og gjennomført samtale med kandidater som har stilt seg til disposisjon for styret. Tema for samtalene har vært kandidatenes motivasjon for tillitsverv, holdninger til etterlevelse av lover, vedtekter, ordensregler og oppfølging av generalforsamlingens vedtak samt kandidatenes samlede kvalifikasjoner til styret. I tillegg til sunn og forsvarlig økonomisk drift, har valgkomitéen lagt til grunn målet om at borettslaget skal være et attraktivt bomiljø med godt omdømme, høy trivsel, trygghet og sikkerhet for beboerne.



Valgkomitéen innstiller følgende personer:

A. Følgende styremedlemmer er ikke på valg

Kari Gustavsen, Skogholtet 13.
Gunnar Svendsen, Skogholtet 3.
Kjell Arild Pedersen, Skogholtet 8.

Styremedlem Per-Arne Polsrød avgikk dessverre ved døden i valgperioden. Styremedlem Ove Høvik, Skogholtet 20 og styreleder Bjørn Thorbjørnsen, Skogholtet 4 trer ut av styret etter endt funksjonstid som er maksimum 6 år i hht. borettslagets vedtekter § 8-1 (2).

B. Valg av styreleder og styremedlemmer for 2 år

Som styreleder for 2 år foreslås:

John Laurits Færaas, Skogholtet 12.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kari Berg, Skogholtet 24.
Lars-Erik Pettersen, Skogholtet 28.

C. Varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer har siste år vært Solveig Hovde Martinsen, Ragnar Christen Andreassen og Bjørn Kvarekval.

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Solveig Hovde Martinsen, Skogholtet 19.
2. Ragnar Christen Andreassen, Skogholtet 17.
3. Bjørn Kvarekval, Skogholtet 10.

D. Medlemmer til valgkomité

Valgkomitéen har siste år bestått av Lars-Erik Pettersen (leder), Monika Dalan og Terje Engvik (sekretær). Monika Dalan stiller seg etter eget ønske ikke til disposisjon for en ny periode.

Som medlemmer til valgkomitéen for 1 år foreslås:

Terje Engvik, Skogholtet 8.
Reidun Johansen, Skogholtet 4.
Ove W. Høvik, Skogholtet 20.

Valgkomitéen takker de som har stilt seg til disposisjon for tillitsverv.

Yven 23. februar 2021,

Valgkomitéen for Hannestad Terrasse Borettslag

Lars-Erik Pettersen (s)

Monika Dalan (s)

Terje Engvik (s)



Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges tre medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteen har avgitt innstilling til ny valgkomite. Innstilling vedlagt under sak "Valg av tillitsvalgte"

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlemmer Velges for 1 år

Ove W. Høvik

Innstilt fra valgkomiteen.

Reidun Johansen

Innstilt fra valgkomiteen.

Terje Engsvik

Innstilt fra valgkomiteen.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



Vedtekter

for Hannestad Terrasse borettslag org nr 953546795 vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.5.2006 – revidert 26.05.2010. Revidert 26.05.2015. Revidert 15. juni 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til enkeltpersoner, unntaksvis det som er omtalt i borettslagsloven, kapittel 4, §§ 4-1 og 4-2.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (8) Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.
- (2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frist nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem



hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsrett gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles 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, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser i husstandsfellesskapslovens § 3

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boret

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

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

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

(4) Styret eller generalforsamling kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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 dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukningsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner



(/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenheter eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 andelseier.

(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 og 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 andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning



(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr. 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer med tre varamedlemmer som innkalles i nummerorden. Styremedlemmer må være andelseiere i borettslaget.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer kan ikke velges for flere enn tre sammenhengende valgperioder, det vil si maksimum 6 år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styreleder skal som hovedregel være andelseier i borettslaget. Dersom valgkomiteen ikke finner kandidat blant borettslagets andelseiere, kan det unntaksvis engasjeres en ekstern styreleder.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder (nestlederen) og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

(4) Valgkomiteens innstilling skal vedlegges innkallingen/årsberetningen.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret



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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

12 Kameraovervåking

Borettslaget skal ha kameraovervåking i garasjeanlegg som et forebyggende tiltak mot tyveri og hærverk.



Ordensregler for Hannestad Terrasse borettslag

1. Mål for drift og utvikling av borettslaget

Hannestad Terrasse Borettslag skal være et attraktivt bomiljø med godt omdømme, som gir høy trivsel, trygghet og sikkerhet for beboerne.

Styret, vedlikeholdsleder og beboere skal sammen oppnå dette gjennom:

1. Å overholde krav i lover, vedtekter og ordensregler.
2. Å jobbe for god sikkerhet og trivsel for beboere og ansatte.
3. Å jobbe for solid økonomi og kostnadseffektiv drift med forbyggende vedlikehold av bygninger og uteområder.

Borettslagers plikter:

2. Å påse at nedløpsrør og renner på terrassene ikke er tette.
3. Å gi borettslaget tilgang til å utføre nødvendig tilsyn og vedlikehold på terrasseareal og annet som sorterer under lagets ansvarsområde.
4. Å ikke utføre vedlikehold eller omgjøring på terrasseareal og annet som sorterer under lagets ansvarsområde, uten spesiell godkjenning fra styret.
5. Å tilse at ventilasjonskanaler er åpne og rene.
6. Å etterse og vedlikeholde det elektriske anlegget i leiligheten.
7. Å etterse og vedlikeholde rørsystem, sluk og kraner i leiligheten.
8. Å etterse og vedlikeholde brannvarslings- og brannslukkingsutstyr og melde fra til borettslaget ved feil.
9. Nye røropplegg i forbindelse med oppussing av kjøkken og våtrom, og nye el-installasjoner skal ifølge forskrifter/forsikringselskapet utføres av fagperson eller autorisert firma. Av sikkerhetsmessige hensyn kan styret be om dokumentasjon for utført forskriftsmessig arbeid.

Bilhold og trafikk:

10. Kjøring foran blokkene skal ikke forekomme hvis det ikke er helt nødvendig. Når man må kjøre inn foran blokkene skal man ta hensyn til at det ferdes barn i området og holde lav fart. Høyeste tillatte hastighet på lagets veier er 20 km i timen.
11. Alle andelseiere må betale for en parkeringsplass i garasjene. Dette gjelder også selv om de ikke disponerer bil.
12. Det er ikke lov leie flere plasser enn det antall biler leiligheten disponerer. Beboere som disponerer mer enn en bil må selv sørge for å skaffe garasjeplasser til disse. Plasser kan leies hos borettslaget eller hos andre andelseiere som selv ikke bruker sin plass. Hvis man leier plass hos borettslaget skal leie for denne plassen betales sammen med husleien.
13. Beboere som ikke har bil kan leie ut sin parkeringsplass på fremleie. Fremleie av garasjeplass kan kun gjøres til beboere i borettslaget. Man må selv sørge for at betaling foregår.



14. Plasser i garasjene merket «B» disponeres av borettslaget. Disse skal ikke benyttes av verken beboere eller gjester. Plasser merket gjesteparkering på uteområdet er i utgangspunktet reservert gjester. Beboere kan ikke la sine biler stå her i mer enn 1 time. Brudd på disse bestemmelsene kan medføre at man blir ilagt en kontrollavgift.
15. Parkering foran blokkene er ikke tillatt, unntatt på anviste plasser for nødvendig av- og pålasting, tidsbegrenset til 15 minutter. Det kan søkes om dispensasjon i spesielle tilfeller. Biler merket med firmalogo kan stå parkert mandag-fredag i tidsrommet 07.00-16.30 så lenge arbeidet pågår (lørdager, søndager, helligdager og offentlig høytidsdager – maks 15 min). Brudd på parkeringsbestemmelsene kan medføre at man blir ilagt en kontrollavgift.
16. I sommerhalvåret kan andelseiere som har bobil leie plass for denne på «Isbanen», tidsbegrenset fra 1. april til 1. november. Antall plasser er begrenset. For disse betales leie tilsvarende månedlig avgift for parkeringsplass i garasjeanlegg.
17. Veiene må aldri blokkeres. Det kan være sekunder om å gjøre hvis ambulanse/brannbil skal frem. Foran hver rad er det en/flere snuplasser. Disse skal aldri blokkeres. Her må ambulanser, varebiler, osv. alltid ha mulighet for å snu. Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre at man blir ilagt en kontrollavgift.

Hensyn til andre:

18. Boring i mur eller andre svært støyende aktiviteter må ikke forekomme før kl. 08:00 eller etter kl. 19:00. På lørdager bør det ikke forekomme før kl.10:00 eller etter kl. 17:00. Det må heller ikke forekomme på søn- eller helligdager.
19. Normal støy i forbindelse med oppussing eller lignende kan ikke aksepteres før kl. 08:00 eller etter kl. 22:00 på hverdager. På lørdager bør det ikke forekomme før kl.10:00 eller etter kl. 22:00. På søn- og helligdager bør roen få senke seg.
20. Vaskemaskiner/tørketromler/boblebad eller lignende støyende aktiviteter bør ikke benyttes etter kl. 22:00.
21. Unngå høy musikk og støyende fester. Vi må kunne leve med at naboen tar seg en fest, men alt med måte. På terrassene bør man unngå støy. Det kan være meget sjenerende med høy musikk og radioer på terrassene.
22. Risting av tepper eller lignende ned på naboens terrasse er ikke tillatt.
23. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, varmepumper eller annet fastmontert utstyr på terrassene. Andre fasademessige endringer er heller ikke tillatt.
Ikke fastmontert utstyr, som putekasser o.l. skal ikke overstige en høyde på 1,5 meter.
24. Det er ikke ønskelig med vindussprosser i borettslaget. Man har ikke lagt ned noe absolutt veto, men sprosser med buer er ikke tillatt.
25. Trær (f.eks bjørk, furu eller gran) skal ikke forekomme i terrassekassene. Busker skal ikke overstige 1 meters høyde. Av hensyn til misfarging av betong samt at det kan «drysse» ned til naboen under, skal ikke busker og blomster henge utover terrassekassen.
26. Det er ikke tillatt å montere noe på terrassekassene.
27. Sigarettneiper skal ikke kastes ned fra terrassene.



28. All skade påført borettslagets eiendom av borettslaverne barn, er borettslaverne økonomisk ansvarlig for.
29. Borettslaverne er ansvarlig for at medlemmer av egen husstand overholder reglene som gjelder i borettslaget, og for å gjøre sine gjester kjent med borettslagets regler. Gjentatte overtredelser av ordensreglene anses som vesentlige kontraktsbrudd og kan ved tredje skriftlige advarsel fra styret, medføre oppsigelse av leiekontrakten.
30. Klager på andre beboere bør helst tas opp med rette vedkommende i første omgang. Hvis det ikke fører frem, bør man henvende seg til styret. Klager skal, hvis mulig, fremsettes skriftlig til styret og helst være signert av flere beboere. Ved alvorlige tilfeller av husbråk/ordensforstyrrelser som ikke løses naboer imellom, må beboere selv kontakte politiet.

Dyrehold

31. Det er tillatt å ha hund i borettslaget. Hunder som er til sjenanse for andre beboere kan besørgeres fjernet av styret.
32. Det er lov å holde innekatt. Katten har lov til å være på terrassen, men kan ikke slippes løs ute.
33. All mating av fugler og dyr utendørs, er ikke tillatt.

Helse – miljø og sikkerhet:

34. **Generalforsamling 2003 gjorde følgende vedtak:** Det elektriske anlegget i alle leiligheter skal kontrolleres hvert femte år, med første kontroll vår 2003. For dette faktureres beboerne 350 kr. hvert femte år med første fakturering sommer -03. Beløpet vil bli regulert i forhold til ISOs indeks. I summen inngår det 50 kr. til dekning av borettslagets utgifter i forbindelse med oppfølging. Alle eierne forplikter seg til å gi kontrolløren adgang til sin leilighet for å gjøre kontroll. Hvis det avdekkes forhold som ansees som farlige (mangler gradert til 1) skal disse utbedres for eiers regning, og attestasjon på at dette er gjort leveres til styret innenfor oppgitt tidsfrist. Hvis så ikke skjer, har styret generalforsamlingens fullmakt til å bruke sanksjonsmidler for å fremtvinge en slik utbedring.
35. Grilling på terrassene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. (Pålegg fra brannvesenet.)
36. Bruk av pipene til peis/ovn eller lignende er ikke tillatt på grunn av konstruksjonsfeil.
37. Det skal ikke oppbevares brannfarlige stoffer i bodene. Gassbeholdere må oppbevares på terrassen.
38. Motorkjøretøy skal oppbevares i garasjene.
39. Alle ståldører skal holdes lukket for å unngå spredning i tilfelle brann.
40. Hver leilighet skal ha to rømningsveier i tilfelle brann, enten...
 - ut inngangsdør og hoveddør/kjellergang, eller...
 - ut på egen terrasse og eventuelt over til naboterrasse, eller ned på bakkeplan dersom høyden er mindre enn 2 meter fra terrassegulv.Rømningsveiene må ikke blokkeres med busker eller lignende. Det skal uansett være 60 cm åpning eller klaring inn til skillevegg til naboterrasse.



41. Det er ikke tillatt å montere stikkontakter i bodene, eller på annen måte koble seg til borettslagets fellesstrøm. Det er heller ikke tillatt å legge opp egen strømledning mellom leilighet og garasjeanlegget.

42. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte eller andre vifter til ventilasjonsanlegget.

Bruk av fellesareal:

43. Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i fellesarealer inne i blokkene eller i garasjeanlegg, unntatt på plasser som er spesielt merket.

- Sykler skal oppbevares i kjellerganger på spesielt avsatte sykkelplasser.
- Dekk skal oppbevares i dekkrom.
- Barneutstyr som akebrett, trehjulssykler, lekebiler og lignende skal plasseres i gang i første underetasje.
- Barnevogner kan oppbevares i oppgangen.
- Garasjene skal holdes fri for alt annet enn kjøretøy og lignende som det leies plass til. Det er ikke tillatt med hengere, båter eller campingvogner i garasjeanlegget.

Saker som plasseres i garasjer eller i fellesareal i strid med ordensreglene vil bli fjernet uten noen form for varsel.

Endringer vedtatt på generalforsamling 26. mai 2015.

Endringer vedtatt på generalforsamling 9. mai 2016.

Endringer vedtatt på generalforsamling 30. mai 2018.



Skjema sendes forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS

Fax: 22 86 82 60

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

Adresse: Postboks 6668, St.Olavsplass, 0129 Oslo

Melding mottatt dato:
(fylles ut hos forr.fører)

Melding om at andel i Hannestad Terrasse Borettslag ønskes overført

Fylles ut av selger :

Oppgang : _____ Leilighetsnr. : _____

Selgers navn : _____ Fødselsdato: _____

Selgers navn : _____ Fødselsdato: _____

Selgers nåværende adresse : _____

Selgers fremtidige adresse : _____

Selgers telefon (dagtid): _____ / _____

Dato for overdragelse : _____ (Fra denne dato endres merking av postkasser, calling etc)

Fylles ut av kjøper :

Kjøpers navn : _____ Fødselsdato: _____

Kjøpers navn : _____ Fødselsdato: _____

Kjøpers adresse : _____

Kjøpers telefon (dagtid): _____ / _____

Fellesutgifter inkl/garasje og eksl/varmtvann: _____ Husstanden vil bestå av: ____ personer

(Det må betale for en garasje plass selv om du ikke disponerer bil. Kostnader for varmtvann beregnes ut fra antall medlemmer i husstanden og faktureres sammen med fellesutgifter)

Salgssum : _____

Hvilke navn er ønskelig på postkasse / calling :

Dato : _____

Dato : _____

Kjøper(e) :

Selger(e) :





OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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