



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 411 200	4 810 334
Sum inntekter		5 411 200	4 810 334
Kostnader			
Lønnskostnad			68 460
Annen driftskostnad		2 110 875	2 294 069
Sum kostnader		2 110 875	2 362 529
Driftsresultat		3 300 325	2 447 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		937	496
Sum finansinntekter		937	496
Annen finanskostnad		494 077	362 380
Sum finanskostnader		494 077	362 380
Netto finans		-493 140	-361 885
Ordinært resultat før skattekostnad		2 807 185	2 085 921
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 807 185	2 085 921
Årsresultat		2 807 185	2 085 921
Totalresultat		2 807 185	2 085 921
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 807 185	2 085 921
Sum overføringer og disponeringer		2 807 185	2 085 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 051 000	76 051 000
Sum varige driftsmidler		76 051 000	76 051 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 051 000	76 051 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		303 336	84 735
Sum fordringer		303 336	84 735
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		918 691	548 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		918 691	548 734
Sum omløpsmidler		1 222 027	633 469
SUM EIENDELER		77 273 027	76 684 469

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 484 065	27 676 880
Sum opptjent egenkapital		30 484 065	27 676 880
Sum egenkapital		30 764 065	27 956 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 743 997	40 124 566
Øvrig langsiktig gjeld		7 554 000	7 554 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 297 997	47 678 566
Sum langsiktig gjeld		45 297 997	47 678 566
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		468 269	450 000
Leverandørgjeld		6 004	364
Annen kortsiktig gjeld		736 692	598 660
Sum kortsiktig gjeld		1 210 965	1 049 023
Sum gjeld		46 508 962	48 727 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 273 027	76 684 469



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473906

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 987 825 693
TÆRUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 411 200	4 810 334
Sum inntekter		5 411 200	4 810 334
Kostnader			
Lønnskostnad			68 460
Annen driftskostnad		2 110 875	2 294 069
Sum kostnader		2 110 875	2 362 529
Driftsresultat		3 300 325	2 447 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		937	496
Sum finansinntekter		937	496
Annen finanskostnad		494 077	362 380
Sum finanskostnader		494 077	362 380
Netto finans		-493 140	-361 885
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 807 185	2 085 921
Årsresultat		2 807 185	2 085 921
Totalresultat		2 807 185	2 085 921
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 807 185	2 085 921
Sum overføringer og disponeringer		2 807 185	2 085 921



Organisasjonsnr: 987 825 693
TÆRUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		76 051 000	76 051 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 051 000	76 051 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		303 336	84 735
Sum fordringer		303 336	84 735
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		918 691	548 734
Sum omløpsmidler		1 222 027	633 469
SUM EIENDELER		77 273 027	76 684 469
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 484 065	27 676 880



Sum opptjent egenkapital	30 484 065	27 676 880
Sum egenkapital	30 764 065	27 956 880
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	37 743 997	40 124 566
Øvrig langsiktig gjeld	7 554 000	7 554 000
Sum annen langsiktig gjeld	45 297 997	47 678 566
Sum langsiktig gjeld	45 297 997	47 678 566
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	468 269	450 000
Leverandørgjeld	6 004	364
Annen kortsiktig gjeld	736 692	598 660
Sum kortsiktig gjeld	1 210 965	1 049 023
Sum gjeld	46 508 962	48 727 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	77 273 027	76 684 469



Organisasjonsnr: 987 825 693
TÆRUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Tærud Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2023

Selskapsnummer: 1184





Velkommen til årsmøte i Tærud Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1184>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endrede / justering av vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tærud Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stein Inge Abelviker valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

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. 1184 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

Sak 6

Forslag til endrede / justering av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas som forelagt i innkallingen

Vedlegg

2. 1184 Tærud BRL Forslag til vedtektsendringer.pdf



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yilmaz Turkyilmaz

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt-Marie Lindemark
- Kjell Tore Wirum

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elena Rocio Westby



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Periode
Leder	Kjell Tore Wirum	Stillverksveien 24	2021 – 2023
Styremedlem	Stein-Inge Abelvik	Heggelia 51	2021 – 2023
Styremedlem	Birgit Nerland	Stillverksveien 24	2021 – 2023
Varamedlem	Yilmaz Turkyilmaz	Gjerdrumsgata 24	2022 – 2023

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på tarud@styrerommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Tærud Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

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

Stillverksveien 24
Stillverksveien 26

Gårds- og bruksnummer:
81 2526

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

Tærud Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styremøter

Det har siden forrige generalforsamling vært avholdt 3 styremøter og protokollert 26 saker. Varamedlem har møte-, tale- og forslagsrett på styrets møter. I tillegg har styret hatt løpende korrespondanse på tlf./SMS og e-post mellom møtene om den daglige driften i borettslaget.

Styret har siden forrige generalforsamling blant annet arbeidet med følgende saker:

- Tærud borettslag – Budsjett 2023
- Tærud borettslag – Årsregnskap 2022

Annen møtevirksomhet

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

Det har siden forrige generalforsamling ikke vært avholdt fellesmøter.

Internkontroll

Vaktmester avlegger ukentlig rapport om HMS.

Vaktmester har gjort styret oppmerksom på at trebjelker over balkonger i øverste etasje er råtne og bør skiftes ut.

Enkelte andelseiere har gjort styret oppmerksom på at deler av treverk på vegger ute på balkong viser synlige tegn på råte og bør skiftes ut. Ut i fra den økonomiske situasjonen borettslaget er i så har ikke styret prioritert å gjøre dette i 2022. Styret følger med situasjonen og ber andelseiere gi styret beskjed om situasjonen utvikler seg.

Det ble i 2022 utført nødlyskontroll i hele bygningsmassen. Feil og mangler rundt nødlys er blitt utbedret av Lund Elektro Installasjon AS. Det ble våren 2022 inngått ny avtale med Lund Elektro Installasjon AS om nødlyskontroll

Det ble i 2022 utført heiskontroll i oppgang 24 og 26. Heisene er fra 2005/2006 når bygget var nytt og begynner å nærme seg tidspunkt for oppgradering eller utskifting. Ut i fra den økonomiske situasjonen borettslaget er i så har ikke styret prioritert å gjøre dette i 2022. Styret følger med situasjonen og etterkommer pålegg fra heiskontroll og innhenter tilbud fra Schindler for utbedringer.

Styret mottok våren 2022 tilbud om rens av ventilasjons- og avløpsnett. Ut i fra den økonomiske situasjonen borettslaget er i så har ikke styret prioritert å gjøre dette i 2022. Styret ønsker å få kjøpt inn en flaske Mudin avløpsåpner til hver leilighet så den enkelte andelseier passer på at avløp og sluk er åpne.

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

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

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



Det ble våren 2022 utført brannvernkontroll og skiftet ut batteri i røykvarslere i de fleste leiligheter. Dessverre er det ikke alle andelseiere som var tilgjengelige når det ble gjennomført brannvernkontroll.

Styret inngikk høsten 2020 en to-årig rammeavtale med 24/7 Rørleggervakten AS for rørleggertjenester inklusiv materiell. Styret besluttet høsten 2022 å ikke benytte seg av muligheten for å forlenge avtalen, men heller innhente tilbud fra flere som også tilbyr en 24-timers rørleggervakt. Behov for rørleggertjenester oppstår gjerne på kveld og i helger når andelseierne er hjemme og da er det viktig at vi har tilgjengelige rørleggere.

Enkelte andelseiere har rapportert om lekkasje/sprekkdannelser rundt luftkanaler på stue og vindu ut mot Stillverksveien. Styret har videreformidlet dette til selskap innen tømring til å få foretatt befarings og kontroll på vindu og luftkanaler som er på vegger som er mest værutsatt.

Tjenesteavtaler

Borettslaget, som en del av Sameiet Stillverksveien 24-26, reforhandlet våren 2022 en hovedavtale med Toma Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste, renhold og sesongtjenester.

Styret vil fremover ha fokus på etterlevelsen av tjenesteavtalene.

Det ble høsten 2020 gjennomført en oppskuring samt boning av gulv på fellesareal i borettslaget. Dette hadde ikke vært gjort siden bygget var nytt. Styret har i 2022 fulgt opp kvalitet på boning og renhold av gulv på fellesareal.

Informasjon til beboerne

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

I tillegg prøver en å informere beboerne via borettslagets facebook-side.

Overdragelser

Styret har i 2022 behandlet og godkjent 9 overdragelser.

Andel nr.	Adresse	Areal	Salgssum	Merknad
1	Stillverksveien 24	42	3 000 000	
10	Stillverksveien 24	65	5 050 000	Inkluderer garasjeplass
12	Stillverksveien 24	43	3 025 000	Inkluderer garasjeplass
14	Stillverksveien 24	32	2 300 000	
20	Stillverksveien 24	32	2 300 000	
43	Stillverksveien 26	42	4 000 000	Inkluderer garasjeplass
48	Stillverksveien 26	32	2 450 000	Inkluderer garasjeplass
50	Stillverksveien 26	42	3 600 000	
55	Stillverksveien 26	32	2 525 000	Inkluderer garasjeplass

Salgssum inkluderer ikke andel av fellesgjeld.

Vi ønsker de nye andelseierne velkommen.

I forbindelse med en overdragelse, var styret kritisk til overtakelsesprosessen da det gikk lang tid fra salg av leilighet ble gjort til eierskiftemelding ble mottatt og selve overtakelse av leiligheten fant sted. Styret ble først orientert om salg rett før overtakelse skulle finne sted. Det ble sendt klage på eiendomsmegler da styret her ikke fikk foretatt en forsvarlig saksbehandling av styregodkjenningen før overtakelse skulle finne sted.



Bruksoverlating

Styret har i 2022 behandlet og godkjent 1 søknad om bruksoverlating. I forbindelse med klager og varsel i forbindelse med dyrehold, ble det avdekket at andelseier ikke hadde søkt om skifte av leietaker. Det endte med at styret påla andelseier om å avslutte ikke godkjent bruksoverlating.

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

Dyrehold

I henhold til husordensreglene skal det søkes om dyrehold. Styret har i 2022 mottatt og godkjent 1 søknad om dyrehold. Det er blitt gitt 3 skriftlige varsel til samme andelseier om brudd på ro og orden i forbindelse med dyrehold. Hund og dyreeier flyttet ut etter pålegg fra styret.

Parkering

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

Andelseierne er selv ansvarlig for å ta vare på gjestekort da vi kun deler ut ett gjestekort pr leilighet. Hver andelseier er ansvarlig for å etterleve bestemmelsene for bruk av gjesteplasser. Brudd på bruk av gjestekort kan ende med at andelseier blir fratatt muligheten for bruk av gjesteplasser for resten av året.

Fellesareal (inkludert søppelboder)

Søppelbodene våre skaper mang en bekymring for styrene i boligselskapene i Tærudparken 3. Her hensettes det avfall som ikke har noe i søppelboden å gjøre. Dette skaper uryddige og lite innbydende søppelboder for alle beboerne. I tillegg får vi fakturaer fra Toma Eiendomsdrift AS for bortkjøring av avfall.

Eier av næringsseksjonene i Stillverksveien 24 og 26 har satt inn avfallscontainere for næringsavfall; to for papiravfall, to for restavfall og en for matavfall. Disse er forbeholdt næringslokalene i 1.etasje i Stillverksveien 24-26.

Husordensreglene

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Styret har i 2022 vært bekymret for den økende andel av driftskostnadene som har gått med til kostnader for oppvarming og elektrisk energi grunnet høye strømpriser og ikke så mye knyttet til økt strømforbruk.

Styret så seg nødt til å øke felleskostnader drift med 30 % fra og med 1.september for å kunne betjene de økte driftskostnadene dette medførte, i tillegg til økt prisvekst for øvrige tjenester som borettslaget kjøper inn.

Styret vedtok våren 2022 å overføre kr 204.984,- til Sameiet Stillverksveien 24 og 26 for dekning av utestående gjeld pr 31.12.2021.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 195 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Styret er bekymret for økningen i kommunale gebyr for vann, avløp og renovasjon samt eiendomsskatt, da disse ble fastsatt først etter at styret fastsatte budsjettet for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Styret er bekymret for utviklingen i strømkostnadene selv om strømforbruket ser ut til å være stabilt.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tærud Borettslag.

Lån

Tærud Borettslag har lån i OBOS-banken og Husbanken.

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

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Kun kabel-tv er økt iht. prisøkning fra leverandør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret ser seg nødt til å foreta en ny vurdering av budsjettet og eventuelle økninger i felleskostnadene til andelseierne i forbindelse med økonomirapporteringene i løpet av 2023.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tærud Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tærud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvikle borettslaget eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 12. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 668FC-XCHHY-KKHQ3-X6B65-882ET-IDE78



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-415 554	-650 716	-415 554	11 062
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 807 185	2 085 921	3 137 628	2 675 264
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	598 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-2 380 569	-2 448 759	-2 501 000	-2 352 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		426 616	235 162	636 628	323 264
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18	11 062	-415 554	221 074	334 326

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 222 027	633 469		
Kortsiktig gjeld		-1 210 964	-1 049 023		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18	11 063	-415 554		

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 786 856	2 751 764	2 729 184	2 826 108
Innkrevde felleskostnader	2	2 624 344	2 058 570	2 397 816	3 047 892
SUM DRIFTSINNEKTER		5 411 200	4 810 334	5 127 000	5 874 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar		0	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	3	-6 805	-6 025	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-104 355	-101 415	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	4	-1 412	-3 517	-8 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-148 268	-467 914	-175 000	-195 000
Forsikringer		-38 518	-35 606	-40 000	-45 000
Kommunale avgifter	6	-24 704	-19 224	-20 000	-25 000
Kostnader sameie	17	-1 464 296	-1 360 478	-1 230 912	-1 723 276
TV-anlegg/bredbånd		-318 709	-294 403	-305 000	-343 000
Andre driftskostnader	7	-3 807	-5 488	-31 000	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 110 875	-2 362 529	-1 989 372	-2 534 736
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 300 325	2 447 805	3 137 628	3 339 264
DRIFTSRESULTAT		3 300 325	2 447 805	3 137 628	3 339 264
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	937	496	0	0
Finanskostnader	9	-494 077	-362 380	0	-664 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-493 140	-361 885	0	-664 000
ÅRSRESULTAT		2 807 185	2 085 921	3 137 628	2 675 264

Overføringer:

Til annen egenkapital 2 807 185 2 085 921

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



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	76 051 000	76 051 000
SUM ANLEGGSMIDLER		76 051 000	76 051 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		93 756	80 382
Andre kortsiktige fordringer	11	209 580	4 353
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	473 190	393 675
Driftskonto OBOS-banken		445 067	154 629
Sparekonto OBOS-banken		434	430
SUM OMLØPSMIDLER		1 222 027	633 469
SUM EIENDELER		77 273 026	76 684 469
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 5 000		280 000	280 000
Annen egenkapital	12	30 484 065	27 676 880
SUM EGENKAPITAL		30 764 065	27 956 880
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	37 743 997	40 124 566
Borettsinnskudd	14	7 554 000	7 554 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 297 997	47 678 566
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 004	364
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		108 933	48 086
Påløpte avdrag		359 336	401 914
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	473 190	393 675
Annen kortsiktig gjeld	15	263 501	204 984
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 210 964	1 049 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 273 026	76 684 469
Pantstillelse	16	77 151 000	77 151 000
Garantiansvar	17	547 041	455 116



Lillestrøm, __. __. 2023
Styret i Tærud Borettslag

Kjell Tore Wirum

Stein Inge Abelvik

Birgit Nerland

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets



beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 832 720
Oppvarming	473 096
Kabel-tv	318 528
Kapitalkostnader på IN-lån	2 808 320
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-21 464
Overført til kapitalkostnader	-2 786 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 624 344

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 805.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 412
SUM KONSULENTHONORAR	-1 412

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 858
Drift/vedlikehold VVS	-2 676
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 449
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 286
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-148 268

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 704
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-24 704

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-764
Trykksaker	-471
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 413
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 807

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Andre renteinntekter	207
SUM FINANSINNTEKTER	937

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-459 132
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 641
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
LÅN SAMEIERNE	-5 792
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 512
SUM FINANSKOSTNADER	-494 077

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006.	76 051 000
SUM BYGNINGER	76 051 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.81/bnr.2526

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kommunale avgifter som skal betales av Sameiet Stillverksveien 24 og 26	209 580
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	209 580

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	25 964 666
Egenkapital fra IN tidligere	7 414 773
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2 895 374
SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 484 065

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021 -598 000



13

Tærud Borettslag

Nedbetalt tidligere	31 556	
Nedbetalt i år	52 845	
		-513 599
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.		
	-68 497	
Opprinnelig 2007	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	21 524 105	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 327 724	
Nedbetalt tidligere, IN	7 414 773	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-37 230
		398
		-37 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		997

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

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-7 554 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 554 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-24 532
Sameiet Stillverksveien 24 og 26, avregning 2022	-238 969
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-263 501

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 554 000
Pantelån	37 743 997
Påløpte avdrag	359 336
Beregnete IN-forpliktelser	4 519 399
TOTALT	50 176 732

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	76 051 000
TOTALT	76 051 000

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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



Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Stillverksveien 24 og 26. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Stillverksveien 24 og 26, og
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden til Sameiet Stillverksveien 24 og 26, og utgjør kr 547 041.

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

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

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 13724. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01. mai og 01. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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



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

Gjeldende vedtekter

Vedtatt 24.04.2006
Endret på generalforsamling 02.04.2014

- § 1 Borettslagets navn**
Borettslagets navn (foretaksnavn) er Tærud borettslag, med forretningskontor i Skedsmo kommune.
Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.
Borettslaget består av 56 andeler. Borettslaget eier en samleseksjon i sameiet Stillverksveien 24 og 26. Vedtekter for Sameiet Stillverksveien 24 og 26 er vedlagt disse vedtekter, jf. Vedlegg 1. Andelseierne er ikke sameiere i nevnte sameie. Borettslagets styre representerer borettslagets seksjon i sameiemøte i henhold til §§ 11, 14 og 15 nedenfor.
- § 2 Formål**
Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i det bygg borettslaget eier, bestående på gnr. 81, bnr. 2526 i Skedsmo kommune, jf. kartutsnittet i bilag 1.
Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.
- § 3 Andeler og andels eiere**
Andelen lyder på kr 5.000.
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. §6.
Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven §4-2.
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i

Forslag til endringer (endringer i rødt)

- § 1 Borettslagets navn**
Borettslagets navn (foretaksnavn) er Tærud borettslag, med forretningskontor i Lillestrøm kommune.
Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 56 andeler. Borettslaget eier en samleseksjon i sameiet Stillverksveien 24 og 26.
Andelseierne er ikke sameiere i nevnte sameie. Borettslagets styre representerer borettslagets seksjon i årsmøte i henhold til §§ 11, 14 og 15 nedenfor.
- § 2 Formål**
Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i det bygg borettslaget eier, bestående på gnr. 81, bnr. 2526 i Lillestrøm kommune

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.
- § 3 Andeler og andelseiere**
Andelen lyder på kr 5.000.
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.
Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap



felleskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv. Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. §6. Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4 **Overføring av andeler**

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

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse.

Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt. Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

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

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom tillaget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig. For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

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

§ 5 **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

(sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 6.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4 **Overføring av andeler**

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

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

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

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

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

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

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

§ 5 **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget har ikke forkjøpsrett.



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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7 **Fysisk bruk og vedlikehold**

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

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og

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

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

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslova § 5-21.

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7 **Fysisk bruk og vedlikehold**

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

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og



avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

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

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

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

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

§ 8 Felleskostnader

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

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

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig

avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

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

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

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

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

§ 8 Felleskostnader

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

Kontraktssummen for hver andel skal legges til grunn ved fastsettelsen av boligenes innbyrdes verdi.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til



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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

For felleskostnader som ikke er blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

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

§ 9 **Parkering**

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

vesentlige endringer av verdiforholdet. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

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

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

Etter burettslagslova § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

§ 9 **Parkering**

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



har ervervet plass, har ikke rett til å benytte plassene i Tærud garasjesameie. Borettslaget disponerer 14 boder i Tærud garasjesameie. Forholdene omkring parkering i garasje og boder er nærmere regulert i vedtektene for Tærud garasjesameie. Her fremkommer også hvem som disponerer de enkelte parkeringsplasser og boder.

§ 10 **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11 **Styret**

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt. To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12 **Styrets oppgaver**

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier. Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

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

§ 10 **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11 **Styret**

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

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12 **Styrets oppgaver**

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier. Styremøte sammenkalles av styreleder. Krever et styremedlem at det skal holdes styremøte, skal styreleder uten opphold etterkomme kravet.



Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder. Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret representerer borettslaget i ordinære og ekstraordinære sameiemøter i Sameiet Stillverksveien 24 og 26, jf §§ 14 og 15 nedenfor.

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

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

§ 13 Forretningsførsel

Styremøtet ledes av styreleder, eller i hans fravær av nestleder. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder. Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

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

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

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

§ 13 Forretningsførsel



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

§ 14 **Generalforsamlingen**

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

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 10. april.

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

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

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

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

Generalforsamlingen innkalles av styret.

- § 15 Saker som behandles på generalforsamlingen
På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
1. Konstituering

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

§ 14 **Generalforsamlingen**

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

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 15.mai.

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

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

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

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

Generalforsamlingen innkalles av styret.

- § 15 Saker som behandles på generalforsamlingen
På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
1. Konstituering



- a) Opptaking av navnefortegnelse
 - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsberetning fra styret
 3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
 4. Godtgjøring til styret og revisor
 5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
 6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Innkalling til ordinært sameiemøte i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 skal behandles av generalforsamlingen. Innkallingen til ordinært sameiemøte skal så vidt mulig vedlegges innkallingen til generalforsamlingen. Generalforsamlingen skal fatte vedtak i de saker som skal avgjøres på sameiemøte, herunder valg av styre. Vedtaket blir bindende for styret som er borettslagets representant på det ordinære sameiemøte. På sameiemøte avgir styret samlet stemme på vegne av borettslaget. Dersom styret mottar innkalling til ekstraordinært sameiemøte i sameiet Stillverksveien 24 og 26 som gjelder saker av vesentlig betydning, skal styret så vidt mulig innkalle til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget for behandling av sakene i henhold til §14 til 16 i disse vedtekter.

§ 16 Vedtak på generalforsamlingen
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller

- a) Opptaking av navnefortegnelse
 - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsrapport fra styret
 3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
 4. Godtgjøring til styret og revisor
 5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
 6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

Revisors beretning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

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

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

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

§ 16 Vedtak på generalforsamlingen
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har vedkommende ikke stemt eller



det gjelder valg, avgjøres saken ved loddrekning.

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

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

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

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

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

§ 17 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret. Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren. I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

mangler stemmerett, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddrekning.

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

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

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

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

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

§ 17 Regnskap, årsoppgjør og årsrapport
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret. Årsoppgjør og årsrapport for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsfører.

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



Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap. Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18 **Revisjon**

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny. Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret. Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen. Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 19 *Oppløsning. sammenslåing, deling*
Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling. Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning. Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

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

§ 21 *Vedtektssendringer*
Vedtektssendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være

Årsrapporten skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap. Årsoppgjøret og årsrapporten skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18 **Revisjon**

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

Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, forskrifter, vedtektene og lagets dokumenter, og at det sammenholdt med årsrapporten gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret. Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen. Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 19 *Oppløsning. sammenslåing, deling*
Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling. Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagslova om oppløsning. Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagslova kapittel 10.

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

§ 21 *Vedtektssendringer*
Vedtektssendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av



nevnt i innkallingen til
generalforsamlingen.

§ 22 Forholdet til borettslagsloven
For så vidt ikke armet følger av disse
vedtekter, gjelder reglene i lov om
borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

forslaget må være nevnt i innkallingen til
generalforsamlingen.

§ 22 Forholdet til burettslagslova
For så vidt ikke armet følger av disse
vedtekter, gjelder reglene i lov om burettslag
av 6. juni 2003 nr. 39.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.23

Selskapsnummer: 1184 **Selskapsnavn:** Tærud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Stein Inge Abelviker valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

For

Mot

Sak 6 Forslag til endrede / justering av vedtekter

Vedtektene vedtas som forelagt i innkallingen

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Yilmaz Turkyilmaz

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Britt-Marie Lindemark

Kjell Tore Wirum

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Elena Rocio Westby

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.