



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 315 830
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	TAKTERRASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 366 297	2 190 480
Annen driftsinntekt	10	1 098 598	1 136 463
Sum inntekter		3 464 894	3 326 942
Kostnader			
Lønnskostnad	2	109 536	109 536
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 387 480	1 097 662
Sum kostnader		1 497 016	1 207 198
Driftsresultat		1 967 878	2 119 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 532	10 580
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		352 971	252 842
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-345 440	-242 262
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 622 438	1 877 482
Totalresultat		1 622 438	1 877 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	1 622 438	1 877 482
Sum overføringer og disponeringer		1 622 438	1 877 482



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	7, 12	57 662 294	57 662 294
Sum varige driftsmidler		57 662 294	57 662 294
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		62 642	80 949
Sum finansielle anleggsmidler		62 642	80 949
Sum anleggsmidler		57 724 936	57 743 243
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		61 842	4 749
Andre fordringer		168 489	139 860
Sum fordringer		230 332	144 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 598	163 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 598	163 131
Sum omløpsmidler		1 599 930	307 740
SUM EIENDELER		59 324 866	58 050 983



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	16 762 141	15 139 703
Sum opptjent egenkapital		16 762 141	15 139 703
Sum egenkapital		16 766 941	15 144 503
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	11 723 347	11 173 396
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	30 634 678	31 731 706
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		42 358 025	42 905 102
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		156 377	
Annen kortsiktig gjeld		43 523	1 378
Sum kortsiktig gjeld		199 900	1 378
Sum gjeld		42 557 925	42 906 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 324 866	58 050 983



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 426430

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 315 830
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TAKTERRASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 987 315 830
TAKTERRASSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 366 297	2 190 480
Annen driftsinntekt	10	1 098 598	1 136 463
Sum inntekter		3 464 894	3 326 942
Kostnader			
Lønnskostnad	2	109 536	109 536
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 387 480	1 097 662
Sum kostnader		1 497 016	1 207 198
Driftsresultat		1 967 878	2 119 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 532	10 580
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		352 971	252 842
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-345 440	-242 262
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 622 438	1 877 482
Totalresultat		1 622 438	1 877 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	1 622 438	1 877 482
Sum overføringer og disponeringer		1 622 438	1 877 482



Organisasjonsnr: 987 315 830
TAKTERRASSEN 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	7, 12	57 662 294	57 662 294
Sum varige driftsmidler		57 662 294	57 662 294
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		62 642	80 949
Sum finansielle anleggsmidler		62 642	80 949
Sum anleggsmidler		57 724 936	57 743 243
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		61 842	4 749
Andre fordringer		168 489	139 860
Sum fordringer		230 332	144 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 598	163 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 598	163 131
Sum omløpsmidler		1 599 930	307 740
SUM EIENDELER		59 324 866	58 050 983
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	16 762 141	15 139 703
Sum opptjent egenkapital		16 762 141	15 139 703
Sum egenkapital		16 766 941	15 144 503
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	11 723 347	11 173 396
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	30 634 678	31 731 706
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		42 358 025	42 905 102
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		156 377	
Annen kortsiktig gjeld		43 523	1 378
Sum kortsiktig gjeld		199 900	1 378
Sum gjeld		42 557 925	42 906 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 324 866	58 050 983



Organisasjonsnr: 987 315 830
TAKTERRASSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Folketrygdavgift	13536.00	13536.00
Andre ytelser	96000.00	96000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	109536.00	109536.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Takterrasse Borettslag avholdes
30.03.2023 kl 18:00 , Frivillighetssentralen, Dampsaga Allé 36, Jessheim

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted, 14.03.23

I styret for Takterrassen Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 30.03.2023**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkomne saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av leder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av 1 delegater og 1) varadelegater til BORIs generalforsamling



Februar, 2023

Takterrassen Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2022

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Mia Lund Hellandshølen (valgt for 1 år i 2021/2022)

Nestleder: Arild Hagen (valgt for 1 år i 2021/2022)

Styremedlem: Hans Marius Hagen (valgt for 1 år i 2021/2022)

Styremedlem:

Styremedlem:

Varamedlemmer til styret: Ole Sandvold (skal velges inn i 2023)

Valgkomite: I Takterrassen borettslaget har vi ingen valgkomite. Vi har slitt med rekruttering de siste årene. Derfor tar styret selv ansvar for nye verv. Det er sendt ut felles melding til beboere om at vi ønsker flere kandidater til å sitte i styret.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Mia Lund Hellandshølen : som delegat

Hans Marius Hagen : som varadelegat

Selskapsinformasjon

Takterrassen borettslag ble stiftet 22.09.2004 og har organisasjonsnummer 908 315 830 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr. 132, bnr.247 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Takterrassen borettslag er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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



Februar, 2023

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Arbeid med ladeanlegg
- Endring i ordensreglement
- Innhenting av priser og fulgt opp saker
- Generelle henvendelser fra beboere

Av andre større saker kan nevnes:

- Innhentet nye priser på vedlikehold av fellesarealet og snømåking. Her ser det ut som ny avtale vil tre i kraft fra oktober/november 2023.
- Modernisert tv- og internett avtalen med Telia.
- I året som kommer vil det igjen komme service på røykvarslere og brannslukningsapparater.
- Vi har fått på plass ladeanlegg for el-biler. Styret bruker et selskap som tar seg av fakturering.
- Til beboere som bor i de største leilighetene nederst (ut mot parkeringsplassen på Coop) skal styret utarbeide et skriv når det gjelder avstand mellom plating og rekkverk. Her er eier selv ansvarlig for at høyden er forsvarlig i forhold til kanten over mot Coop. Styret vil komme rundt og snakke med de det gjelder.

Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere siste år? Er det gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer?

- Det har blitt installert ladestasjon for el-biler.
- Vi gjennomførte dugnad på våren, styret kjøpte inn mat og drikke til grilling.
- Det ble bestilt 2 containere til beboerne
- Det ble innført betaling for carport (100kr) og nummerert parkeringsplass (50kr). Dette ble gjort fordi vi ser at det i fremtiden vil kreve noe vedlikehold på carportene og merking av parkeringsplasser.

Er det annet som eiere, beboere og andre interesserte bør vite om?

- Styret har selv påtatt seg jobben med å skifte lyspærer og små vedlikeholds jobber i fellesareal for å spare inn penger.
- Vi ønsker å få på plass nye benker i fellesområdet. Her sjekkes det ut priser og ser på hva som er nødvendig.
- BORI har den siste tiden byttet om systemer. Det har medført at beboerne ikke har hatt tilgang til sine sider på BORI som tidligere. Det har også medført en del uregelmessigheter i forhold til faktura etc. Dette beklager vi og håper at det snart er på plass som det skal. Styret jobber så godt de kan med de henvendelsene de får.

Annet:



Februar, 2023

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

Godkjent av styret, den 28.02.2023.



Takterrassen Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Takterrassen Borettslag org.nr. 987315830



Resultatregnskap 2022

Takterrassen Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
	1	2 366 297	2 190 480	2 358 332
Felleskostnader				2 804 372
Annen driftsinntekt		1 870	0	10 000
Nedskrivning IN-gjeld	10	1 097 028	1 136 463	0
Sum driftsinntekter		3 464 894	3 326 942	2 814 372
Kostnader				
Lønnskostnad	2	109 536	109 536	109 536
Konsulenttjenester	3	134 090	131 089	136 500
Kontingenter		19 586	19 277	19 587
Rep og vedlikehold	4	350 058	227 164	1 547 000
Forsikringer		80 767	75 632	79 700
Kommunale avgifter og eiendomskatt		289 502	192 872	214 000
Energi og fyring		25 948	14 318	14 000
Kabel-TV og telefoni		202 297	173 226	182 000
Driftskostnader	5	276 192	248 105	261 800
Andre driftskostnader	6	9 039	16 009	32 400
Sum driftskostnader		1 497 016	1 207 198	1 296 886
Driftsresultat før finansposter		1 967 878	2 119 744	-228 191
Finansielle poster				
Finansinntekt		7 532	10 580	0
Finanskostnad		362 971	252 842	362 000
Sum finansposter		-345 440	-242 262	-572 000
Årsresultat		1 622 438	1 877 482	645 486
Overført til annen egenkapital	9	1 622 438	1 877 482	0
Sum disponering		1 622 438	1 877 482	0

Resultatrapport 2022 for Takterrassen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Takterrassen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	52 098 844	52 098 844
Tomt	7, 12	5 563 450	5 563 450
Sum varige driftsmidler		57 662 294	57 662 294
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		62 642	80 949
Sum finansielle anleggsmidler		62 642	80 949
Sum anleggsmidler		57 724 936	57 743 243
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		168 480	139 860
Kundefordringer		61 842	4 749
Sum fordringer		230 322	144 609
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 369 598	163 131
Sum omløpsmidler		1 599 930	307 740
SUM EIENDELER		59 324 866	58 050 983

Balanserapport 2022 for Takterrassen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Takterrassen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	4 800	4 800
Annen egenkapital	9	16 762 141	15 139 703
Sum egenkapital		16 766 941	15 144 503
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	11 723 347	11 173 396
IN-Gjeld	10	19 014 678	20 111 706
Borettsinnskudd	11	11 620 000	11 620 000
Sum langsiktig gjeld		42 358 025	42 905 102
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		186 377	0
Annen kortsiktig gjeld		43 523	1 378
Sum kortsiktig gjeld		199 900	1 378
Sum gjeld		42 557 925	42 906 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 324 866	58 050 983

Takterrassen Borettslag

Mia Lund Hellandshelen
Styrets leder

Mia Lund H.

Arild Hagen
Styremedlem

A. Hagen

Hans Marius Hagen
Styremedlem

Hans M. Hagen

Balanserapport 2022 for Takterrassen Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avdrag IN	623 123	671 284	648 000	548 000
Avregning avdrag	-7 394	0	0	0
Avregning renter	57 363	0	0	0
Generelle felleskostnader	1 162 032	1 149 984	1 150 332	1 299 372
Renter IN	280 037	248 180	312 000	513 000
Stipulerte avdrag	201 120	94 080	201 000	85 000
Stipulerte rentekostnader	50 016	29 952	50 000	59 000
Sum felleskostnader	2 366 297	2 190 480	2 358 332	2 504 372

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	98 000	96 000	96 000	96 000
Arbeidsgiveravgift	13 536	13 536	13 536	13 536
Sum lønnskostnader	109 536	109 536	109 536	109 536

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



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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	114 020	110 804	114 000	119 000
Revisjon	5 125	5 125	5 500	5 500
Tilleggstjenester	14 945	15 130	17 000	17 000
Sum konsulenttjenester	134 090	131 059	136 500	141 500

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	22 766	24 000	0
Bygninger	19 226	196 417	0	20 000
Dugnad	746	3 766	3 000	3 000
Egenandel	0	0	10 000	10 000
Garasjer	279 968	0	0	20 000
Større vedlikehold	0	0	1 500 000	0
Utvendig anlegg	50 118	4 215	10 000	10 000
VVS	0	0	0	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	350 058	227 164	1 547 000	83 000



Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feing	133 000	133 000	140 000	142 000
Gressklipping	60 000	60 000	60 000	0
Sameie/velforening	42 762	24 532	23 000	24 500
Skadedyrbekjempelse	29 206	24 574	24 000	27 000
Søppeltømming / containere	7 149	5 999	6 400	7 650
Vaktmester	4 075	0	8 400	8 400
Sum driftskostnader	276 192	248 105	261 800	209 550

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, silringer	1 728	0	8 000	2 000
Nøkler, låser, skilt	1 247	4 545	1 000	1 000
Verktøy og redskaper	379	0	0	0
Sum driftsmateriale	3 354	4 545	9 000	3 000
Generalforsamling	0	8 413	20 000	20 000
Porto	0	0	1 000	1 000
Velferd	2 259	0	0	3 000
Sum kontorkostnader	2 259	8 413	21 000	24 000
Gave, ikke	1 027	0	0	1 500
Øredifferanser	0	49	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	3 002	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	3 427	3 051	2 400	3 900
Sum andre driftskostnader	9 039	16 009	32 400	30 900



Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	52 098 844	5 563 450
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	52 098 844	5 563 450
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	52 098 844	5 563 450

Antall levedid i år :

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

Note 8 Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	48	100	4 800

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	15 139 703	13 262 221
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 622 438	1 877 482
Sum opptjent egenkapital 31.12	16 762 141	15 139 703



Note 10 Pantelån

	DNB BANK	DNB BANK	DNB BANK
	ASA	ASA	ASA
Kreditor:	16363387416	12129444124	12129444116
Lånenummer:			
Lånetype:	Annultert	Annultert	Annultert
Opptaksår:	2022	2014	2006
Rentesats:	3.89 %	3.05 %	3.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2030	30.06.2024	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	1 000 000	46 766 000
Lånesaldo 01.01:	0	285 287	10 886 109
Avdrag i perioden:	49 030	285 287	593 911
Lånesaldo 31.12:	1 450 970	0	10 294 198
Saldo 5 år frem i tid:	1 079 610	0	10 230 537
Andelssaldo 01.01:	0	0	20 111 706
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	1 097 027
Andelssaldo 31.12:	0	0	19 014 678
Sum pantegjeld for lån:	1 450 970	0	29 308 877

Note 11 Borettsinnskudd

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

Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	42 358 025	42 905 102
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	57 662 294	57 662 294
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	59 620 000	59 620 000



Note 13 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	306 362	345 590
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 622 438	1 877 482
Fradrag for avdrag langsiktig lån	549 950	-1 622 773
Nedskrivning IN-gjeld	-1 097 028	-1 136 463
Endringer i andre langsiktige poster	18 307	998
B. Årets endring i disponible midler	1 093 668	-880 758
C. Disponible midler 31.12	1 400 030	-535 168
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 599 930	307 740
- Kortsiktig gjeld	199 900	1 378
= Disponible midler 31.12	1 400 030	306 362



Til generalforsamlingen i Takterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Takterrassen Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 622 438. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



An Association of
Independent Accounting Firms

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

Signicat
SIGNED
DOCUMENT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 15. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Medlem av
SIGNICAT
1947/2022



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

15.03.2023 16.26.04

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



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: *MIA LUND HELLANDSHØEN*..... for *1* år Adresse: *ROMSAASBAKKEN 3, 2063, JESSHEIM*

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: *HANS MARIUS HAGEN*..... for *1* år Adresse: *ROMSAASBAKKEN 5, 2063, jessheim*
2. Navn: *ARILD HAGEN*..... for *1* år Adresse: *PINGSVINVEIEN 23, 2030 Namnstad*
3. Navn:..... for år Adresse.....
4. Navn:..... for år Adresse.....

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: *Olav Sandvold*..... Adresse: *Romsaasbakken 1, 2063, jessheim*
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

5. Som delegat til BORI's generalforsamling foreslås *):

1. Navn: *Mia Lund Helandshøen*..... Adresse: *Romsaasbakken 3, 2063, jessheim*
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: *Hans Marius Hagen*..... Adresse: *Romsaasbakken 5, 2063, jessheim*
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato: *13.1.01* - 2023

I valgkomiteen for *TAKTEBRASSEN*..... Borettslag

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

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

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter



INFORMASJON OM TAKTERRASSEN BORETTSLAG

Utarbeidet: 22.02.2023

Takterrassen borettslag ble stiftet 22.09.2004.

Borettslagets styre kan kontaktes på: takterrassenborettslag@gmail.com

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som du kan lese mer om på www.BORI.no

Per dags dato er det Mia Lund Hellandshølen som er borettslagets styreleder.

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Dette ligger inne på din side på portalen.

HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

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

Internkontrollene når det gjelder brannvern gjennomføres hvert 2.år. Det ble i 2021 gjennomført en kontroll og vil igjen bli gjennomført i løpet av 2023. Vaktmestertjenester som ikke utføres av styret er koblet til et eksternt firma med egen HMS-plan.

Branninstruks er også utarbeidet (mars, 2023). Hver beboer har ansvar for å sette seg inn i branninstruksen og utleier har ansvar for å sette sine leietakere inn i denne. Her er også en plan for evakuering og oppmøtested.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det skal gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTER

Borettslaget har avtale med Embre park om vaktmestertjenester.



Styret skrifter selv pærer i lamper i fellesområdene. Gi oss gjerne beskjed på mail hvis det har gått en pære uteområdet ditt.

UTEOMRÅDER

Borettslaget har avtale med Embre park om uteområder og snømåking. Det er ikke behov for ytterligere renhold i vårt borettslag. Heller ikke vektertjenester eller kameraovervåking. Disse kontaktes eksternt ved behov. Eller ved at eier selv oppretter alarm i sin leilighet.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og carporter. Disse ble fordelt etter størrelse på leilighetene når borettslaget ble opprettet i 2004.

De mellomste og største leilighetene har carport som koster 100kr i måneden, mens noen av de minste har parkeringsplass som koster 50 kr i måneden på siden av søpleskuret. Parkeringsplassene langs leilighetene er til beboere og gjester. Vi har også en handicaplass som kan benyttes med synlig skilt i frontruta og en parkeringsplass for elbil-lading. Her må skiltet på veggen leses nøye.

Beløpene på parkeringsplass vil bli justert ved behov.

ELBIL-LADER

Noen av carportene er utstyrt med elbil-ladere. Dette har beboerne betalt for selv, men det er lagt opp slik at alle med carport kan installere. Ladeanlegget var nytt i 2022.

Laderen som kan settes opp er av typen ZaptecPro. Send mail til styret om dette er ønskelig. For å benytte seg av felleslader må man laste ned appen Charge365.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved å henvende seg til styret og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING/UTLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Kan lese mer om det her: <https://www.bori.no/privat/nyttige-skjema/utleie-av-egen-bolig-bruksoverlating/>

Korttidsleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.



BRANNSLUKNINGSUTSTYR

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

KABEL-TV/BREDBÅND

Telia Norge AS

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08-20, lørdag 09-17 eller søndag 10-15. Telefon kundeservice: 92 40 50 50.

Eventuelt sjekk: www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Maling av bygg utvendig	2014
Revet råtene stolper ytterste leiligheter	2021

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret gjennom Gjensidige, polis nr. 84972467

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 91 50 31 00 benyttes.



SKADEDYR

Vårt borettslag har jevnlig kontroller ved hjelp av selskapet Pelias. De har kontroll på gangene i bodene, søppelskuret og rundt leilighetene. Beboer har selv ansvar for sin leilighet både innvendig og eget området utvendig.

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no.

www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (91 50 31 00).

20.02.2023

HMS-PLAN TAKTERRASSEN BORETTSLAG



Viser til «Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften)» - Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) - - Lovdata

Hentet fra www.lovdata.no



20.02.2023

INNHold:

1. GENERELT
2. UTEOMRÅDET OG VAKTMESTER
3. TILSYN MED BORETTSLAGETS ELEKTRISKE ANLEGG
4. SKIFTE AV LYSPÆRER
5. BRANNVARSLER OG BRANNSLUKNINGSAPPARATER I LEILIGHETENE
6. BRUK AV GRILL
7. ARBEID UTFØRT I BEBOERS LEILIGHET
8. AVFALL
9. UTEOMRÅDER
10. PARKERING

Side 8 i dokumentet er et flytende dokument hvor det er en oversikt over når kontrollene skal gjennomføres og hvor det skal registreres gjennomførte kontroller for brann, eiendom og el-anlegg.



20.02.2023

1.0 GENERELT

Per dags dato (20.02.2023) er det ingen som er fast ansatt i Taktterrassen borettslag. Alt av arbeid som blir utført på uteområder, bygg og det elektriske anlegget blir gjort av fagfolk som har tilknytning til firmaer med spesialisering på området.

2.0 UTEOMRÅDET OG VAKTMESTER

§ 24. Egenbeskyttelsestiltak for fast eiendom

Eier og bruker av fast eiendom kan pålegges å forberede og sette i verk egenbeskyttelsestiltak for eiendommen.

Departementet kan gi forskrifter om egenbeskyttelse for fast eiendom.

Borettslaget har avtaler med eksterne firmaer som sjekker uteområdet og bygninger, disse har egen HMS-planer og rutiner som følges. Borettslaget leier inn vaktmestertjenester og skadedyrkontroll med egne HMS-planer og rutiner for sine ansatte.

3.0 TILSYN MED BORETTSLAGETS ELEKTRISKE ANLEGG

§ 2.

Elektriske anlegg skal prosjekteres, utføres, drives, vedlikeholdes og kontrolleres slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier.

3.1 Ved tilsyn av det elektriske anlegget har borettslaget en muntlig avtale med PSV-elektro på Jessheim. Vi har en avtale om at de kommer og har befaring på borettslagets fellesområder hvor sikringsskap, elanlegg for elbil-ladere og elanlegg på eiendommen. Det står ikke i noen forskrift at det skal være kontroll hvert år. Derfor har vi blitt enige om kontroll av el-anlegg i bygg hvert 5. år og el-anlegg for elbil hvert 2. år.

3.2 Hver beboer har selv ansvar for tilsyn av eget elektrisk anlegg i sitt boareal.

4.0 SKIFTE AV LYSPÆRER

Styrets medlemmer skifter lyspærer i svalgangene og i fellesområdet i boden. For å sikre at bytte av lyspærer foregår på en forsvarlig måte vil det til enhver tid være to styremedlemmer



20.02.2023

som er til stede under utskifting. En som skifter pærer og en som holder stige, eventuelt annen bistand som trengs for at jobben skal utføres så sikkert som mulig.

5.0 BRANNVARSLER OG BRANNSLUKNINGSAPPARATER I LEILIGHETENE

§ 1. Formål

Loven har som formål å verne liv, helse, miljø og materielle verdier mot brann og eksplosjon, mot ulykker med farlig stoff og farlig gods og andre akutte ulykker, samt uønskede tilsiktete hendelser.

0 Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 84.

§ 2. Saklig virkeområde

Loven gjelder alminnelige plikter til å forebygge brann og eksplosjon samt sentral og lokal organisering og gjennomføring av brann- og eksplosjonsvernsarbeidet.

Loven gjelder også ulykkes- og skadeforebyggende plikter i forbindelse med håndtering av farlig stoff og ved transport av farlig gods på land, samt krav til beredskap og innsats overfor akutte ulykker der brannvesenet har en innsatsplikt.

5.1 Alle beboere skal ha fått utlevert brannslukningsapparat av styret til sin leilighet. De har selv ansvar for å la dette stå igjen ved flytting. Hvis ikke dette er gjort skal styret varsles.

5.2 Hvert 2. år er det sjekk av brannvarslere og brannslukningsapparater i leilighetene. Her leies det inn fagfolk som avtaler tid med beboerne. De sørger for at det er tilstrekkelig med brannvarslere og at brannslukningsapparatene er plassert riktig og fungerer slik de skal. Det skal meldes inn avvik til styret hvis dette ikke blir gjennomført. De siste årene har vi benyttet oss av selskapet Norsk Brannvern som kommer på befaring og utarbeider en rapport.

5.3 Beboerne har selv ansvaret for å sjekke at brannslukningsutstyret står lett tilgjengelig og at de snur på det noen ganger i året slik at de passer på at det fungerer som det skal. Styret sender ut en påminnelse på SMS/epost i desember (nytt i desember 2023).

5.4 Styret har utarbeidet en branninstruks (februar, 2023) som alle beboere har ansvar for å sette seg inn i. Denne har blitt lagt i papirform i postkassene til alle beboerne og vil bli lagt i portalen når denne er ferdig utarbeidet. Denne vil også henges opp i bodene og i søppelskur slik at den er lett tilgjengelig.

5.5 Ved utleie av leilighet har utleier ansvar for å sette leietakere inn i branninstruksen, passe på at pulverapparat er i orden og at brannvarslere fungerer og er sjekket. Hvis utleier selv ikke



20.02.2023

kan være til stede under inspeksjon, må ansvaret bli gitt til leietaker som må signere for utleier at dette er gjort. Dette bør varsles til styret på forhånd. Men både utleier og leietaker skal være informert om at inspeksjon har blitt utført og at alt nødvendig utstyr fungerer som det skal. Ved ny leietaker må dette sjekkes på nytt og informeres om, dette er utleiers ansvar.

6.0 BRUK AV GRILL

6.1 I takterrassen borettslag skal det kun benyttes gass- eller el-grill på terrassen til beboerne. Skal man benytte kullgill må denne benyttes på gressplen eller ute på asfalten. Dette er for brannsikkerheten i borettslaget. Bruk av kullgill skal også kun benyttes ved at den hele tiden er under oppsyn og ikke sjenerer andre beboere (stekos etc.).

6.2 Borettslaget har en egen tønnegrill hvor det benyttes kull når vi har dugnad eller andre felles arrangementer. Denne er hele tiden under oppsyn ved bruk og settes ikke tilbake i boden før den er helt kald og når alt av glød ikke lenger er å oppdage. Denne skal ikke inn i boden uten at det er ordentlig sjekket at alt glød er borte.

7.0 ARBEID UTFØRT I BEBOERS LEILIGHET

Enhver beboer er selv ansvarlig for jobbene som blir utført i ens leilighet oppnår HMS-forskriftene jf. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) - Lovdata. Her er ikke styret ansvarlig for det som måtte forekomme under arbeid. Beboer er selv ansvarlig for at den som utfører arbeid er tilknyttet et foretak som overholder HMS-forskrifter. Både for arbeider som utfører arbeidet og i forhold til resten av borettslaget.

8.0 AVFALL

§ 1. (lovens formål)

Denne lov har til formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, å redusere mengden av avfall og å fremme en bedre behandling av avfall.

Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.

8.1 I Takterrassen borettslag er det en egen søppelbod med sortering av avfall. Det er tydelig merket hvor restavfall, papp og plastikk skal sorteres. Som resten av Ullensaker kommune er



20.02.2023

det ØRAS som henter avfallet og har ansvar for søppeldunkene slik at tømning blir utført på en forsvarlig måte og at låsen på søppeldunkene til enhver tid er på. Hvis en beboer løsner låsen, er den selv ansvarlig om de konsekvenser det måtte medføre.

8.2 På våren bestilles det containere med tydelig merking av hva som kan kastes. Her er det beboers ansvar å lese seg opp på informasjonen som står. Beboer har også selv ansvar for forsvarlig bruk av containerne. Herunder, er det ikke under noen omstendigheter lov til å klatre opp i containeren, med mindre det er høyst nødvendig og det er flere beboere til stede som holder oppsyn og kan være til hjelp.

8.3 I søppelboden er det hengt opp tydelige lapper på hva som kan kastes og ikke. Lappene er også skrevet på forskjellige språk. Glass, metall, stoler, El-avfall eller annet som ikke klassifiseres som restavfall, plast eller papp skal ikke kastes eller settes i søppelboden, det skal leveres ved gjenvinningsstasjoner. Dette har beboer selv ansvar for å kontrollere. Materialer som kan selvantenne, skal ikke legges i søppelbod, dette må oppbevares på en forsvarlig måte under beboers tilsyn eller leveres på gjenvinningsstasjon.

8.4 Oppbevaring av eksplosjonsfarlig avfall er ikke lov i sameiet.

9.0 UTEOMRÅDER

9.1 I svalgangene og branntroppene (2.etg) mellom leilighetene skal det ikke plasseres sykler eller annet utstyr som kan være til hinder ved en eventuell evakuering.

9.2 På vinterstid skal det ved snøfall (fra 5cm) bli måkt på trafikkert område og parkeringsplasser (ikke carporter). Beboere har et felles ansvar for at svalgangen blir måkt. Det skal også under denne perioden bli strødd med grus, slik at det vil være forsvarlig å ferdes i området.

9.3 Firmaet som er ansatt for uteområdet, skal på vinterstid også sørge for at istapper fra tak, takrenner etc. blir fjernet og ikke er en risiko for beboerne. Hvis arbeidet ikke kan bli utført der og da, skal det henges opp et varselskilt som markerer «farlig området».



20.02.2023

10.0 PARKERING

10.1 Parkering er kun tillatt på oppmerkede områder/plasser. Vi ber beboerne og deres besøkende respektere skilt hvor det står «parkering forbudt». Disse skiltene er plassert ved utgangen til svalgangene. Her skal det ikke stå parkerte biler fordi det skal være lett å komme seg forbi ved en eventuell evakuering, helsepersonell, brannvesen etc.

10.2 Alle som ferdes med motoriserte kjøretøy på borettslagets område har ansvar for å kjøre forsvarlig. Farten skal være tilpasset omgivelsene (lav hastighet) og sjåføren er selv ansvarlig for å holde god avstand og se seg for.

Godkjent av styret 28.02.2023



20.02.2023

GJENNOMFØRTE KONTROLLER

Kontrollen gjennomføres og sjekkes av i skjema av et styremedlem.

Utført kontroll av brannvarslere og brannslukningsapparater	Dato/År
Norsk brannvern	15.06.2021
	2023
	2025
	2027
	2029
	2031
	2033

Utført kontroll av bygninger på eiendom	Dato/År
Fjernet stolper på endeleiligheter	2021
	2026
	2031
	2036
	2041
	2046
	2051

Hvem har gjennomført kontroll av eltilsyn	År
El-tilsyn	2018
	2023
	2028

Hvem har gjennomført kontroll av elbil-lader anlegg	År
PSV-elektro	2022
	2024
	2026
	2028



HUSORDENSREGLER FOR TAKTERRASSEN BORETTSLAG

Vedtatt av styret 23.08.2012 /

Revidert 02.03.2023

1. Innledning

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler. Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget.

2. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret skal i hovedsak skje vi e-post. Benytt taktterrassenborettslag@gmail.com.

3. Fellesarealer

Forurensning av fellesområder er forbudt. Herunder sigarettneiper, ølbokser m.m. Hundeeiere plikter å plukke opp etter hunden.

4. Støy

Beboere må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00. I dette tidsrom skal radio og TV dempes, og det må unngås instrumentspilling. Det må også unngås støyende aktiviteter slik som oppussing, kjøring av vaskemaskin osv. Klager på støy skal rettes til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlige for at disse etterlever disse reglene.

5. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre eller materiell ødeleggelse, skal ikke foregå mellom blokkene. Det henvises til å benytte Romsaas park, og grøntanlegg. Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvrige markiser i eiendommen. Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noen art. Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler. Skriftlig søknad skal sendes styret dersom den enkelte andelseier ønsker å sette opp hekk, levegg eller lignende for å avgrense plen eller balkong. Ved fasadeendring skal skriftlig godkjenning fra kommunen foreligge styret før endelig vedtak treffes av styret. Det skal kun brukes gass eller strømdrevet grill på terrasse/balkong. Kullgrill er kun tillatt på plenen eller parkeringsplass på fellesområder når den er under oppsyn. Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor terrasse/balkong. Teppebanking eller risting av tøy kan utføres ved inngangspartiet. Dørene til boder og søppelskur skal holdes låst hele døgnet.

6. Boder

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

7. Søppelskur

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å



oppbevare sitt eget søppel på hygiensisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing m.m, plikter beboerne å frakte vekk selv. Hensetting av ukurant avfall har vært et stort problem over lengre tid i Takterrassen borettslag. Reglene er derfor skjerpet til at alle overtredelser vil reageres med skriftlig advarsel og bot på kroner 500. Vedvarer problemet vil også økning av fellesutgifter bli iverksatt.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

9. Bruk av leilighet

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig, og som vil vare utover det tidspunktet som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn av egen seksjon med tilhørende bod. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser. Alle inngangsdører og postkasser skal være merket med navnet på beboeren/beboerne.

10. Parkering

Parkeringsplassene skal ikke benyttes til hensetting av tilhengere/campingvogner eller utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet. Det skal ikke parkeres foran trappeoppganger. Dette for å ivareta krav til brannsikkerhet. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel.

11. Framleie/bruksoverlating

Søknad om framleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Framleie uten godkjenning vil føre til utkastelse, samt skriftlig advarsel. Framleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av framleietakeren. Framleietakeren skal overholde husordensreglene. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

12. Generelt

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret. Husordensreglene kan bare endres av styret med alminnelig flertall.

13. Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Andelseieren er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor andelseieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Gjentatte overtredelser av husordensreglene vil bli ansett som vesentlig mislighold av boenheten, og vil bli rapportert til Boligbyggelaget hvor utkastelse kan gjøres gjeldende.

Styret i Takterrassen Borettslag