



# Årsmøte 2022

4951 Glommen Terrasse Borettslag

## Til andelseierne i Glommen Terrasse Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 01.juni 2022 kl. 12.00 i kjelleren på Glommen Mjøsen Skog.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Glommen Terrasse Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Glommen Terrasse Borettslag  
avholdes onsdag 01. juni 2022 kl. 12.00 i kjelleren på Glommen Mjøsen Skog.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 19.04.2022  
Styret i Glommen Terrasse Borettslag

John Roar Bergersen

Jan Ivar Lunde

Harald Holst

Einar Sagbakken

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Roar Bergersen	Grindalsvegen 1
Nestleder	Jan Ivar Lunde	Grindalsvegen 1
Styremedlem	Harald Holst	Grindalsvegen 1
Styremedlem	Einar Sagbakken	Grøndalsbakken 140 A
Varamedlem	Randi Bråten	Grindalsvegen 1
Varamedlem	Else Karin Otterstad	Grindalsvegen 1
Varamedlem	Albertje Antje Ruud	Grindalsvegen 1

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Roar Bergersen Grindalsvegen 1

Varadelegert

### Valgkomiteen

Randi Bråten	Grindalsvegen 1
Else Karin Otterstad	Grindalsvegen 1
Kari Bergljot Riesto	Grindalsvegen 1

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Glommen Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Glommen Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982682142, og ligger i ELVERUM kommune.

Gårds- og bruksnummer:

13 991

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.

Glommen Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### **Styrets arbeid**

Vi har av holdt 4 styremøter, 2 sammen med sameie, ellers har jeg (JRB) deltatt i flere møter med sameie, hvor vi har vært i møter med Elverum Kommune, AKA eiendom, og advokater. Alt dette har dreid seg om parkeringskjelleren og søppel håndtering. Men vi er ikke kommet så mye lenger.

Ellers har det vært (innbrudd) her som dere sikkert vet. Vi er ikke sikre på om det var innbrudd eller om det var noen som låste seg inn, for vi kunne ikke finne noen steder hvor det var brutt opp. Derfor gikk vi til det skrittet og skiftet låssystemer i alle ytterdørene. På fellesmøtet med sameie ble det også bestemt at kameraovervåkingen som er her (som ikke virker) skulle byttes ut, men det er ikke kommet på plass ennå.

Vi har også sett på budsjett og regnskap, og slik vi ser det nå må vi kanskje øke fellesutgiftene, men pr. i dag mener vi at vi vet ikke om vi får godkjent klagen vår på eiendomsskatten, gjør vi det, er det ikke sikkert vi må øke fellesutgiftene nå, men ser på det ved årsskifte.

Det er ikke noe som heter eventuelt på en Generalforsamling, og det ikke er kommet inn noen forslag som skal behandles på generalforsamlingen, kunne vi tenke oss at vi hadde et beboermøte etter at vi har avsluttet generalforsamlingen. For det er vel noe dere ønsker og lufte.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 302 030.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 525 152.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 571 997 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 146 824 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 000 til ordinære vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

**Kommunale avgifter i ELVERUM kommune**

Det er budsjettet med en forventet økning på 5%.

**Lån**

Glommen Terrasse Borettslag har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Det er budsjettet med en forventet økning på 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Glommen Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Glommen Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.



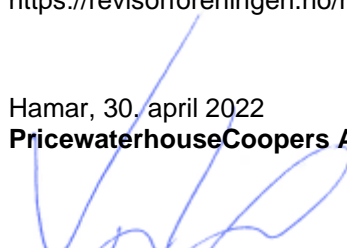
### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 30. april 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

  
**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor



**GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG  
ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 307 591</b>	<b>1 056 784</b>	<b>1 307 591</b>	<b>1 146 824</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		571 997	958 470	794 468	781 468
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-732 765	-707 663	-735 000	-751 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-160 768</b>	<b>250 807</b>	<b>59 468</b>	<b>30 468</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 146 824</b>	<b>1 307 591</b>	<b>1 367 059</b>	<b>1 177 291</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		1 344 488	1 308 730
Kortsiktig gjeld		-197 664	-1 139
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 146 824</b>	<b>1 307 591</b>

**GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		939 598	964 552	937 944	938 256
Innkrevde felleskostnader	2	1 362 432	1 362 432	1 362 056	1 362 744
Andre inntekter		0	371 523	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 302 030</b>	<b>2 698 507</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 301 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 500	-5 500
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-5 600	-5 400	-5 800	-5 800
Forretningsførerhonorar		-110 465	-107 775	-113 000	-113 500
Konsulenthonorar	6	-22 772	-10 778	-15 000	-15 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-8 344	-16 243	-15 000	-15 000
Kommunale avgifter	8	-521 925	-372 726	-391 500	-446 000
Kostnader sameie		-802 107	-912 710	-667 332	-667 332
Andre driftskostnader	9	-4 463	-10 299	-45 000	-20 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 525 152</b>	<b>-1 485 407</b>	<b>-1 302 532</b>	<b>-1 332 532</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>776 878</b>	<b>1 213 100</b>	<b>997 468</b>	<b>968 468</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>776 878</b>	<b>1 213 100</b>	<b>997 468</b>	<b>968 468</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 952	2 259	0	0
Finanskostnader	11	-206 833	-256 889	-203 000	-187 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-204 881</b>	<b>-254 630</b>	<b>-203 000</b>	<b>-187 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>571 997</b>	<b>958 470</b>	<b>794 468</b>	<b>781 468</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		571 997	958 470		

**GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG  
ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	30 102 362	30 102 362
Tomt		4 104 867	4 104 867
Andre varige driftsmidler	13	1 300 000	1 300 000
Aksjer og andeler	14	21 000	21 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>35 528 229</b>	<b>35 528 229</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	2 755	15 426
Driftskonto OBOS-banken		357 615	911 138
Sparekonto OBOS-banken		984 118	382 166
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 344 488</b>	<b>1 308 730</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 872 716</b>	<b>36 836 959</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Annen egenkapital	16	9 625 671	9 053 674
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 629 871</b>	<b>9 057 874</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 195 181	9 927 946
Borettsinnskudd	18	17 850 000	17 850 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 045 181</b>	<b>27 777 946</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		1 348	0
Påløpte renter		1 184	1 139
Annen kortsiktig gjeld	19	195 132	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>197 664</b>	<b>1 139</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 872 716</b>	<b>36 836 959</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	57 278 000	57 278 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 19.04.2022  
Styret i Glommen Terrasse Borettslag

John Roar Bergersen /s/

Harald Holst /s/

Einar Sagbakken /s/

Jan Ivar Lunde /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**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 andelseiernes side inntektføres 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 beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 332 432
Garasje	30 000
Kapitalkostnader på IN-lån	938 169
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 429
Overført til kapitalkostnader	-939 598
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 362 432</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 076</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 36 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 772
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 772</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 598
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 344</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-219 302
Vann- og avløpsavgift	-208 991
Renovasjonsavgift	-93 632
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-521 925</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-1 412
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-569
Bank- og kortgebyr	-2 433
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 463</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 952
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 952</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-206 833
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-206 833</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	30 102 362
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>30 102 362</b>

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.13/bnr.991

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	1 300 000
	1 300 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 300 000</b>

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 42 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 21 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 891 000

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 755
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 755</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 845 210
Egenkapital fra IN tidligere	1 528 187
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-747 726
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>9 625 671</b>

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,35 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2005	-19 532 880
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 076 747
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	732 765
Nedbetalt tidligere, IN	1 528 187
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 195 181</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-17 850 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-17 850 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

4968	-55 611
AVR21	-139 521
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-195 132</b>



**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 850 000
Pantelån	9 195 181
Beregnete IN-forpliktelser	780 461
<b>TOTALT</b>	<b>27 825 642</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 102 362
Tomt	4 104 867
Garasjer	1 300 000
<b>TOTALT</b>	<b>35 507 229</b>

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder foreslås:**

John Roar Bergersen    Grindalsvegen 1

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

Albertje Antje Ruud    Grindalsvegen 1  
Harald Holst            Grindalsvegen 1  
Einar Sagbakken        Grøndalsbakken 140 A

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:****D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

John Roar Bergersen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Albertje Antje Ruud

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Randi Bråten            Grindalsvegen 1  
Else Karin Otterstad    Grindalsvegen 1

I valgkomiteen for Glommen Terrasse Borettslag

Randi Bråten  
Else Karin Otterstad  
Kari Bergljot Riesto

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 8072191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

4951 Glommen Terrasse Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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