



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 286 345  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KORSVIKA - BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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 Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 23.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 233 860	1 235 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 233 860</b>	<b>1 235 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		663 360	1 465 783
<b>Sum kostnader</b>		<b>663 360</b>	<b>1 465 783</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>570 500</b>	<b>-230 703</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 157	1 341
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 157</b>	<b>1 341</b>
Annen finanskostnad		275 229	320 104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>275 229</b>	<b>320 104</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-271 072</b>	<b>-318 763</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>299 428</b>	<b>-549 466</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>299 428</b>	<b>-549 466</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>299 428</b>	<b>-549 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		299 429	-549 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>299 429</b>	<b>-549 466</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 730 501	11 730 501
Sum varige driftsmidler		11 730 501	11 730 501
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 730 501	11 730 501
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 153	16 780
Sum fordringer		5 153	16 780
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 331 650	-8 220 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 331 650	-8 220 524
Sum omløpsmidler		1 336 803	-8 203 744
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 067 304</b>	<b>3 526 757</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 500 495	2 201 066
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 500 495</b>	<b>2 201 066</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 502 495</b>	<b>2 203 066</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 198 720	880 640
Øvrig langsiktig gjeld		280 000	280 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 478 720</b>	<b>1 160 640</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 478 720</b>	<b>1 160 640</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 808	2 981
Leverandørgjeld		62 022	139 761
Annen kortsiktig gjeld		10 259	20 308
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 089</b>	<b>163 050</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 564 809</b>	<b>1 323 690</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 067 304</b>	<b>3 526 756</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393455

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 959 286 345  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KORSVIKA - BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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 Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 959 286 345  
KORSVIKA - BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 233 860	1 235 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 233 860</b>	<b>1 235 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		663 360	1 465 783
<b>Sum kostnader</b>		<b>663 360</b>	<b>1 465 783</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>570 500</b>	<b>-230 703</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 157	1 341
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 157</b>	<b>1 341</b>
Annen finanskostnad		275 229	320 104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>275 229</b>	<b>320 104</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-271 072</b>	<b>-318 763</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>299 428</b>	<b>-549 466</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>299 428</b>	<b>-549 466</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>299 428</b>	<b>-549 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		299 429	-549 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>299 429</b>	<b>-549 466</b>



Organisasjonsnr: 959 286 345  
KORSVIKA - BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 730 501	11 730 501
Sum varige driftsmidler		11 730 501	11 730 501

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		11 730 501	11 730 501
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 153	16 780
Sum fordringer		5 153	16 780

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 331 650	-8 220 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 331 650	-8 220 524

Sum omløpsmidler		1 336 803	-8 203 744
------------------	--	-----------	------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 067 304</b>	<b>3 526 757</b>
----------------------	--	-------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 500 495	2 201 066



Sum opptjent egenkapital	2 500 495	2 201 066
Sum egenkapital	2 502 495	2 203 066
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 198 720	880 640
Øvrig langsiktig gjeld	280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 478 720	1 160 640
Sum langsiktig gjeld	10 478 720	1 160 640
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 808	2 981
Leverandørgjeld	62 022	139 761
Annen kortsiktig gjeld	10 259	20 308
Sum kortsiktig gjeld	86 089	163 050
Sum gjeld	10 564 809	1 323 690
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 067 304</b>	<b>3 526 756</b>



Organisasjonsnr: 959 286 345  
KORSVIKA - BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## INNKALLING TIL

### GENERALFORSAMLING FOR 2021 I KORSVIKA BORETTSLAG

**Tid:** 2. mai 2022 kl. 18:00

**Sted:** KA-sentret, Harald Hårfagres gate 2

**Saksliste:**

- 1) Konstituering:
  - # Godkjenning av innkallingen.
  - # Godkjenning av sakslisten.
  - # Valg av møteleder.
  - # Registrering av frammøte.
  - # Valg av møtesekretær.
  - # Valg av 2 protokollvitner.
  - # Valg av stemmetellere.
- 2) Årsrapport.
- 3) Regnskap og budsjett.
- 4) Valg av nye styrerepresentanter.
- 5) Saker til avstemming.
- 6) Eventuelt.

Vi ønsker alle andelseiere vel møtt.

Trondheim, 18.april 2022

Styret i Korsvika borettslag



## **5) Saker til avstemming i generalforsamling for Korsvika Borettslag 2021**

1. Utebod, se vedlegg fra Gro.
2. Utebod, se vedlegg fra Finn Are, Ingunn og Jon.  
I hagen i nr 6 blir det en uke før generalforsamling satt opp markeringspinner og bambuspinner i riktig høyde, 2.6m, som danner hjørnepunktene i de ulike forslagene, slik at det blir enklere å vurdere omfanget av boden.
3. Robotgressklipper, se vedlegg fra styret.
4. Reparasjon av gjerdet ved nr 12 som er i falleferdig forfatning med rustne spyd. Vi trenger ca. 25 T-stolper og montering av gjerdet. Kostnad kr 500 pr stolpe inklusive montering, totalt ca 12 000 kr pluss dugnadsarbeid inkl. maling.
5. Fra Paal Berge om hundehold. "Det er ikke greit at hunder går løse i hagene våre. De gjør fra seg uten eiers viten til sjenanse for andre beboere som da må plukke opp - ikke hunden sin skyld!"  
Forslag til endring av ordensregel §4. **Husdyrhold**  
Husdyrhold kan tillattes etter samtykke fra de øvrige beboere i huset og godkjenning fra styret. Dyreholdet får ikke være til sjenanse for de andre beboere. **Hunder skal holdes i bånd.**

## **6) Eventuelt og innkommende saker som ikke trenger avstemming**

- Innspill fra Paal Berge:
  - "Airbnb; dette relativt nye fenomenet er ikke omtalt i BL's regelverk, og etter mitt syn noe Styret alene ikke kan ta stilling til. Dette bør være et tema for BL's årsmøte."  
Fra 1.januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. (se [bate.no](http://bate.no)).  
NB: Utleier bør informere de andre beboerne i samme hus slik at misforståelser unngås.
  - "Hvordan er det med lagring og lading av el-sykler? Leser ofte om hvor stor brannfare dette faktisk utgjør – kanskje på tide med en regulering?"  
Se [tu.no](http://tu.no)/Unngå brann i ståbrett, elsykler og elsparkesykler – slik lader du trygt og riktig.
  - "Feil oppsatt gjerde mot naboene i General Von Hovens vei – dette har tidligere vært et tema hvor aktuelle naboer har erkjent feilen og har sagt seg villig til å regulere gjerdet iht eksisterende tomtegrenser. Foreslår at feil oppsatt gjerde mot naboene i General Von Hovens vei blir flyttet tilbake til korrekt tomtegrense. Naboene har erkjent feilen iht. brev."  
To forslag til løsning:
    1. Styret tar kontakt med gjeldende naboer innen 16.mai for å innhente forsikring om at dette blir rettet på innen 16.juni.
    2. Dersom gjeldende naboer ikke har rettet på gjerdet innen fristen 16.juni, vil borettslaget opplyse disse om at vi utfører dette selv på dugnad. Dugnaden gjøres innen 1.september.
- Innspill fra Jon Berntsen Huseby:
  - Ideer om hagestell, fellesområder og sykkelboder.
  - Felles benker i hagene.
  - Hagearbeid



- Brannanlegg
- Innspill fra Silje Almås:
  - Maling av ytterdørene
  - Felleskasse med strøsand/grus til vinteren.
- Styret oppfordrer til godt samarbeid i hvert hus slik at evt. uenigheter løses.
- Vårdugnad 6.-7.mai:
  - Maling av gjerdet mot Korsvik Alle.
  - Rydde, koste og gjøre det fint rundt og i borettsalget.
  - Containere for hageavfall blir bestilt som vanlig.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Finn Are Michelsen	Korsvik Alle 6
Styremedlem	Ingunn Tjelta	Korsvik Alle 4
Styremedlem	Jørgen Nøvik	Korsvik Alle 8
Styremedlem	Jon Berntsen Huseby	Korsvik Alle 12
Varamedlem	Geir Tore Handberg	Korsvik Alle 6
Varamedlem	Frode Larsen	Korsvik Alle 12

### Valgkomite:

Grethe Klæboe	Korsvik Alle 4
Gro Nygård	Korsvik Alle 6

### Generelle opplysninger om Korsvika - Borettslag

Korsvika - Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 959286345, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Korsvik Alle 4, 6, 8, 10 og 12

Styrets hovedmedlemmer består i dag av 3 menn og en kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter med gårds- og bruksnummer:  
414 76 81 83 85 87.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Korsvika - Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Oppdragsansvarlig er regnskapssjef Egil Havre i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører har vært rådgiver eiendomsforvaltning Karoline Drangsholt, OBOS Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.

## Styrets arbeid

Det har i perioden siden forrige generalforsamling for 2020 blitt avholdt fire styremøter med fokus på disse sakene:

- Vurdering av evt. avtale med Aalmo om inspeksjon av felles elektrisk anlegg. Dette ble ikke vedtatt fordi borettslaget allerede har en avtale med Tensio om dette. Iflg. Tensio har fire av husene har hatt tilsyn og skal besøkes igjen om 12/16 år. Et anlegg skulle ha vært kontrollert og blir booket når de er i området.
- NOHA Norway AS har utført inspeksjon av brannslukningsapparatene i hver oppgang i januar 2022 etter avtale om årlig kontroll signert i 2021.
- Økonomisk rapport, oktober 2021, om uteståednde beløp til fraflyttet andelseier Silje Moksnes Hegdal.
- Ferdigattest og konvertering av lånet ifm. rehabiliteringen fra Bnbank til Husbanken.
- Forsøk på innhenting av Forvaltning, Drift, og Vedlikehold (FDV)-rapport, dvs. dokumentert informasjon på arbeidet som er utført iflg kontrakt fra Fosen Anlegg og Knudsen. Dette arbeidet pågår.
- Utbedring av takrenner nr 4 og 12. Dette arbeidet pågår.
- Utbedring/skifte av verandadør nr 12. Dette arbeidet pågår.
- Lekkasje i grunnmur i nr 12. Dette arbeidet pågår.
- Skakt tre ved nr 12 og oppretting av støttestolpene til den nye rogntreallen. Dette er utbedret.
- Konvertering av lånet i Bnbank til OBOS-banken. Dette arbeidet pågår.
- Forslag til budsjett for 2022.
- Innkommende saker til generalforsamlingen fra Gro Nygård, Paal Berge, Jon Berntsen Huseby og Silje Almås.
- Sak fra styret til generalforsamlingen om alternative forslag til plassering av utebod.
- Sak fra styret til generalforsamlingen om innkjøp av robotgressklipper som erstatning til eksisterende gartnertjeneste.

Trondheim, 11/4-2022

Styret i Korsvika Borettslag



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Korsvika Borettslag

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Korsvika Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 299 429. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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



**EIDE**  
REVISJON AS

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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 20. april 2022  
Eide Revisjon AS

Harry Eide  
Statsautorisert revisor



## 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>500 521</b>	<b>-254 617</b>	<b>-8 366 795</b>	<b>1 250 714</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		299 429	-549 466	283 500	301 000
Tillegg for nye langsiktige lån	12	9 400 000	0	0	0
Tillegg for økt kassekreditt		0	1 386 524	0	0
Fradrag for innfridd kassekreditt		-8 867 316	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-81 920	-81 920	-255 000	-362 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>750 193</b>	<b>755 138</b>	<b>28 500</b>	<b>-61 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 250 714</b>	<b>500 521</b>	<b>-8 338 295</b>	<b>1 189 714</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 336 803	663 571		
Kortsiktig gjeld		-86 089	-163 050		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 250 714</b>	<b>500 521</b>		



**KORSVIKA - BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 959 286 345, KUNDENR. 9256**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 231 080	1 231 080	1 231 000	1 224 000
Andre inntekter	3	2 780	4 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 233 860</b>	<b>1 235 080</b>	<b>1 231 000</b>	<b>1 224 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-9 000	-2 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-42 625	-42 040	-43 000	-44 000
Konsulenthonorar	5	-7 719	-500	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-84 281	-889 448	-120 000	-187 000
Forsikringer		-74 441	-56 396	-61 000	-80 000
Kommunale avgifter	7	-216 928	-242 344	-247 000	-247 000
Energi/fyring		-31 947	-31 588	-36 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 959	-102 960	-105 000	-112 000
Andre driftskostnader	8	-93 460	-98 007	-100 500	-103 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-663 360</b>	<b>-1 465 783</b>	<b>-727 500</b>	<b>-824 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>570 500</b>	<b>-230 703</b>	<b>503 500</b>	<b>400 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	4 157	1 341	0	0
Finanskostnader	10	-275 229	-320 104	-220 000	-99 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-271 071</b>	<b>-318 763</b>	<b>-220 000</b>	<b>-99 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>299 429</b>	<b>-549 466</b>	<b>283 500</b>	<b>301 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		299 429	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-549 466		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	11 441 751	11 441 751
Tomt		288 750	288 750
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 730 501</b>	<b>11 730 501</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 153	12 354
Andre kortsiktige fordringer		0	4 426
Driftskonto OBOS-banken		230 974	646 791
Sparekonto OBOS-banken		1 100 676	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 336 803</b>	<b>663 571</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 067 304</b>	<b>12 394 072</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 500 495	2 201 066
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 502 495</b>	<b>2 203 066</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	10 198 720	880 640
Borettsinnskudd	13	280 000	280 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 478 720</b>	<b>1 160 640</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 259	10 308
Leverandørgjeld		62 022	139 761
Påløpte renter		13 808	2 981
Kassekreditt			8 867 316
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>86 089</b>	<b>9 030 366</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 067 304</b>	<b>12 394 072</b>
Pantstillelse	14	10 478 720	11 658 400
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 06.04.2022

Styret i Korsvika - Borettslag

Finn Are Michelsen /s/

Jon Berntsen Huseby /s/

Jørgen Nøvik /s/

Ingunn Tjelta /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.

**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.

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

Felleskostnader	1 162 440
Kabel-tv	68 640
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 231 080</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Inntektsført gammelt forskudd på felleskostnader	2 780
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 780</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-7 020
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-699
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 719</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 004
Drift/vedlikehold elektro	-25 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 777
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 026
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-84 281</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-104 475
Vann- og avløpsavgift	-66 472
Feieavgift	-6 917
Renovasjonsavgift	-39 064
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-216 928</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 375
Verktøy og redskaper	-88
Lyspærer og sikringer	-220
Gressklipping	-79 024
Andre fremmede tjenester	-8 370
Trykksaker	-592
Porto	-383
Bank- og kortgebyr	-2 408
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-93 460</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	676
Renter konto Nordea	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 466
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 157</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i BN Bank	-34 115
Renter byggelån/kassekreditt	-229 186
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-11 694
Renter på leverandørgjeld	-234
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-275 229</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi bygninger	182 353
Kostpris/bokført verdi rehabilitering før 2008	3 167 975
Kostpris/bokført verdi rehabilitering 2018/2019	8 091 423
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 441 751</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.414/bnr.76 med flere

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

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****BNBANK**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-2 048 000
Nedbetalt tidligere	1 167 360
Nedbetalt i år	81 920
	-798 720

**HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-9 400 000
Nedbetalt i år	0
	-9 400 000

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 198 720</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-280 000
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-280 000</b>

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	280 000
Pantelån	10 198 720
<b>TOTALT</b>	<b>10 478 720</b>

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

Bygninger	11 441 751
Tomt	288 750
<b>TOTALT</b>	<b>11 730 501</b>



GRO NYGÅRD  
10.03.22

*Forslag til sak til generalforsamling i Korsvik Borettslag, april 2022*

## **Avklaring av retningslinjer for bygging av utebod og forslag til endret tekst.**

Det er flere andelseiere som ønsker å bygge utebod, men det er litt uklart hva retningslinjene sier om hvordan dette skal foregå. I prokollen fra generalforsamlingen 14.05.18 sies følgende:

Protokoll for generalforsamling, datert 14.05.18

Fra styret:

- A. Tillatelse til felles sykkel/redskapsbod. Marie fremla forslaget og bad om kommentarer fra beboere. Det ble diskutert følgende:
- I stedet for 7% avskrivning pr år, foreslås det å indeksregulere anskaffelseskostnadene som inkluderer materialpris og evt. arbeidskostnader for oppføring av bodene. Prisfastsettelsen skal revurderes av generalforsamlingen etter 5 år.
- Hvert hus plikter å forsikre og vedlikeholde egen fellesbod for egen kostnad.
- Størrelsen på boden kan tillates å være  $15 \pm$  "noen få" m<sup>2</sup>.
- Plasseringen av boden kan justeres fra opprinnelig forslag til å være inntil 1 m fra grensen til naboens tomt på oversiden. Bodene kan tillates å enten langsstilles som i opprinnelig forslag eller tverrstilles. Bodene kan ikke plasseres opp mot tomtegrensen til annet nabohus i borettslaget, uten samtykke fra nabohusets beboere.
- Avstemming:
  - o 16 for ja, 1 for nei, 1 blank.

**Forslaget om uteboder med overnevnte endringer vedtas.**

I tillegg finnes det kart og litt mer informasjon i selve forslaget som ble vedtatt. Dette ligger vedlagt (vedlegg 1)

I retningslinjene er det noen spesifikasjoner som kan tolkes i ulike retninger. Dette gjelder spørsmålet om bygging av bod forutsetter samtykke fra nabohus. Slik disse er utformet nå kan det tolkes dithen at man trenger samtykke fra nabohus for å bygge bod. Dette kan resultere i at enkelte hus kan få bygge bod mens andre ikke for lov fordi nabohuset ikke gir samtykke. Jeg foreslår at retningslinjene gir alle hus mulighet til å bygge bod da dette blir en mer rettferdig ordning for alle beboere.

Jeg foreslår også at det åpnes opp for å bygge en noe større bod enn det som er spesifisert i retningslinjene. Det var tidligere søknadspliktig å bygge småhus på egen tomt over 15 m<sup>2</sup>, men denne grensa er nå satt til 50 m<sup>2</sup> (se svar fra kommunen i vedlegg 2).

Det har også dukket opp noen flere spørsmål som gjelder mulig plassering og nærhet til vei, etc. Jeg har skrevet til kommunen og fått mange gode svar på mine spørsmål. Disse kan leses i sin helhet i vedlegg 2.



GRO NYGÅRD  
10.03.22

Jeg foreslår med dette at vi oppdaterer retningslinjene for utebod på følgende måte (mine forslag til endringer i rødt):

#### **Retningslinjer for oppførelse av utebod i Korsvik Borettslag**

Oppførelse av én felles sykkel-/redskapsbod per hus tillates. Bodene må være stor nok til å kunne brukes av fire andelseiere i et hus. Den skal oppfylle følgende spesifikasjoner:

- Yttermål (bredde x dybde) ca.: 4,5 x 3,3 m (evt ca 7 x 3,3)
- Mønehøyde maks: 2,6 m
- Stående trekledning malt med samme farge som husene (fargekode 1204 G93Y)
- Takhelning mot gaten
- Tekkes med takbelegg

Bodene plasseres ved gjerdet, enten langs med gjerdet eller på tvers (se kart). Hvis boden ønskes plassert med langsiden opp mot tomtegrense til nabohus i borettslaget, skal det innhentes samtykke fra beboerne i nabohuset. Hvis boden plasseres med langsiden mot gjerdet og veien, trengs det ikke tillatelse fra nabohus eller fra andre beboere. Bodene får ikke plasseres nærmere enn én meter til nabotomt.

Den eller de andelseiere i et hus, som ønsker det, kan sette opp boden og selv dekke kostnaden. De skal likeledes selv stå for vedlikehold og forsikring av bodene. Styret skal på forhånd informeres om detaljerte planer for bodens utførelse, plassering og pris, samt om hvem som er med i bodene.

Bare de andelseiere som er med til å sette opp bodene har rett til å benytte dem. Dersom en nyinnflyttet andelseier ønsker å bli med i bodene, skal denne ha rett til å kjøpe seg inn i den, til en pris fastsatt som den aktuelle andel av anskaffelsesprisen pluss indeksregulering.

GRO NYGÅRD  
10.03.22



Vedlegg 1: Forslag om tillatelse til felles sykkel/redskapsbod

Vedlegg 2: Svar fra kommunen ang diverse spørsmål om. bygging av bod (størrelse, plassering, etc)

## A. Forslag om tillatelse til felles sykkel/redskapsbod

På siste ordinære generalforsamling ble det besluttet, at styret skulle jobbe fram konkret forslag om felles sykkel-/redskapsbod. Styret foreslår nå følgende:

Oppførelse av én felles sykkel-/redskapsbod per hus tillates. Bodene må være stor nok til å kunne brukes av fire andelseiere i et hus. Den skal oppfylle følgende spesifikasjoner:

- Yttermål (bredde x dybde) ca.: 4,5 x 3,3 m
- Mønehøyde maks: 2,6 m
- Stående trekledning malt med antikkhvit (fargekode 1204 G93Y, samme som husene)
- Takhelning mot gaten
- Tekkes med takbelegg
- Plasseres opp mot gjerdet, fortrinnsvis sør for porten

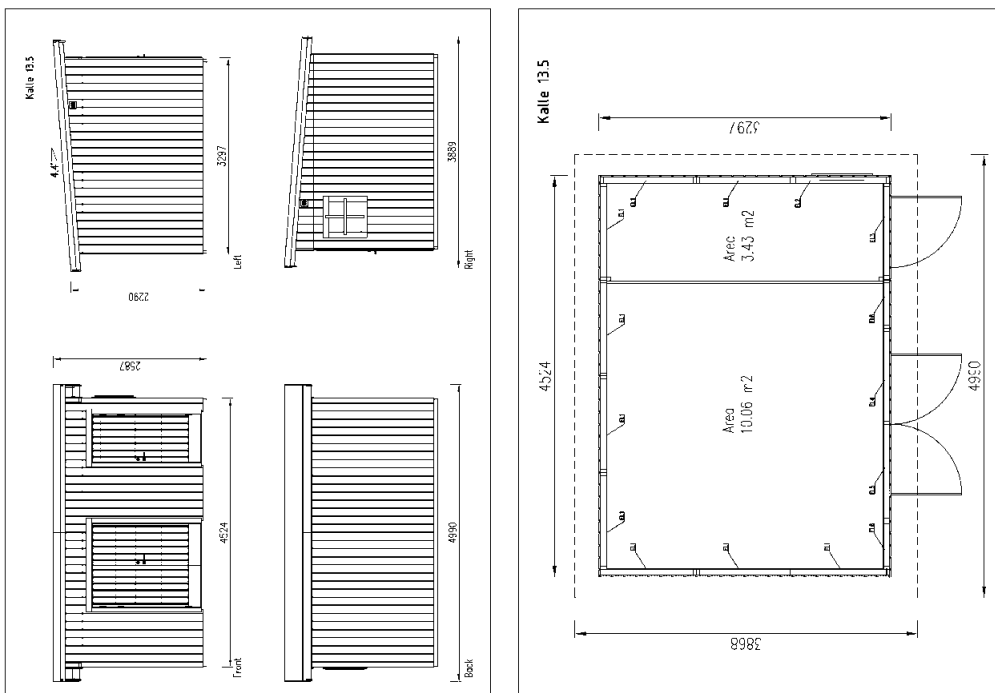
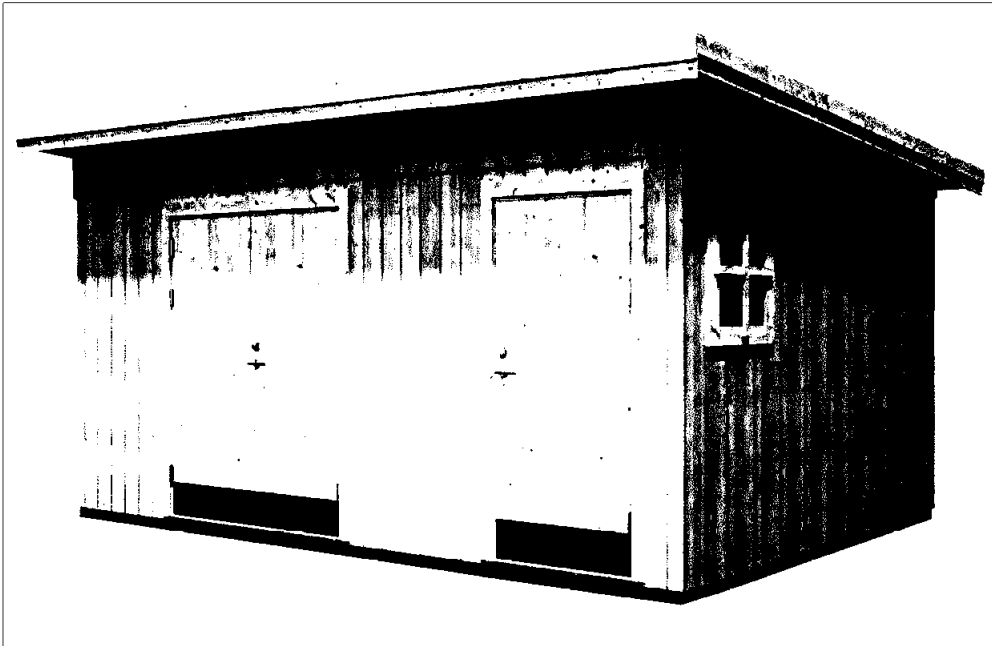
Den eller de andelseiere i et hus, som ønsker det, skal ha mulighet for å sette opp boden og selv dekke kostnaden. Styret skal på forhånd informeres om detaljerte planer for bodens utførelse, plassering og pris, samt om hvem som er med i boden.

Bare de andelseiere som er med til å sette opp boden har rett til å benytte den. Dersom en nyinnflyttet andelseier ønsker å bli med i boden, skal denne ha rett til å kjøpe seg inn i den, til en pris fastsatt som den aktuelle andel av den opprinnelige verdi minus 7% avskrivning per år.



Foretrukken plassering av de felles uteboder langs gjerdet sør for porten

En bod som passer til spesifikasjonene kan kjøpes i byggesett i Byggmax for 49 000 kr ekskl. fundament, montering og maling:



Bod «Viggo» fra ByggMax



## TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-21/82276-2

Gro Nygård

Korsvik Alle 6  
7040 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	BYGG-21/82276 oppgis ved alle henvendelser		14.06.2021

**Korsvik alle 6, svar på forespørsel om søknadsplikt for bygging av bod i borettslag**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 414/81/0/0  
Innsender: Gro Nygård

Viser til din henvendelse om søknadsplikt for oppføring av utebod på eiendommen Korsvik Alle 6. Henvendelsen er mottatt 08.06.2021.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5 beskriver en del bygninger, konstruksjoner, anlegg og endringer som ikke er søknadspliktige dersom disse er i samsvar med plan. Disse byggetiltakene er nærmere beskrevet i byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 *Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse*.

Det kommer ikke fram av henvendelsen om uteboden skal oppføres som et **frittliggende bygg** eller som et **tilbygg** til en annen bygning på eiendommen.

Av SAK10 § 4-1 a) følger:

*Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.*

Av SAK10 § 4-1 b) følger:

*Tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m<sup>2</sup>. Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket.*

Dersom boden skal oppføres som et tilbygg må dette plasseres etter plan- og bygningslovens

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Saksnummer  
BYGG-21/82276

Dato  
14.06.2021

regler om avstand. Dette innebærer at avstanden til nabogrensen må være minst 4,0 meter.

Ytterligere svar på dine spørsmål i forbindelse med henvendelsen:

- 1) Dere ønsker å bygge en bod med størrelse 17 m<sup>2</sup>. Denne boden vil størrelsesmessig fortsatt være innenfor hva som kan oppføres uten søknad, dersom boden er frittliggende. Skal boden oppføres som et tilbygg, vil imidlertid arealgrensen på 15 m<sup>2</sup> være overskredet, og søknadsplikten slå inn.
- 2) Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen (R0400a) åpner i reguleringsbestemmelse punkt 4 opp for at det skal være mulig å bygge garasje eller mindre uthus på eiendommen:
  - 4) På hver enkelt tomt må bare oppføres et våningshus. Dog skal det på hver enkelt tomt være adgang til å oppføre - foruten våningshuset - garasje eller, mindre uthus.

Det er vist et «grøntdrag» i reguleringsplanen ut mot Korsvik allé, men bredden på dette er ikke målsatt. Planen angir med dette ingen egen byggegrense ut mot veg, selv om intensjonen i planen er at det skal være en buffer mot veg.



Situasjonskart til venstre og utsnitt av reguleringsplan til høyre

Vegen i området er kommunal, og det vil for offentlig veg alltid være en byggegrense mot vegen. Der byggegrensen ikke er vist i plan, vil byggegrensen framgå av vegloven som gjaldt på det tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt.

Gjeldende reguleringsplan (R0400a) er vedtatt i 1954. Byggegrensen fremgår dermed at veglovens avstandskrav fra 1938 som tilsvarer 7,5 meter fra kant av veg. Med kant av veg menes den nærmeste del av regulert veg. En plassering av byggverk nærmere vegen enn hva som er angitt over vil kreve dispensasjon fra avstandskrav til offentlig veg.

- 3) Boden er tenkt plassert mellom boligen i Korsvik alle 6 og vegen i området. Dersom plasseringen legges minst 7,5 meter fra regulert vegkant, vil ikke avstanden til veg være et problem.

Dokumentnr.: BYGG-21/82276-2

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

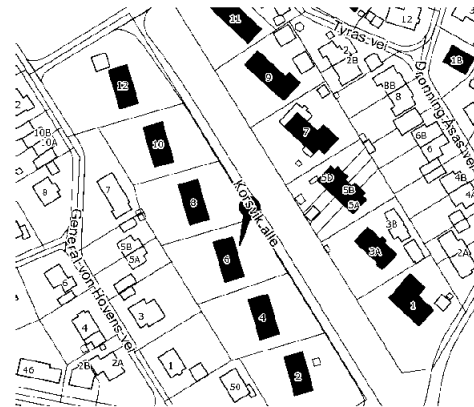
Saksnummer  
BYGG-21/82276

Dato  
14.06.2021

4) VA-ledninger kommer inn fra øst (fra vegen) som vist på kartutsnitt under:



5) Eventuelle restriksjoner på grunn av antikvarisk bebyggelse i området: De fleste boligene i området er antikvarisk klassifisert (vist med blått på kartet til høyre). Dette har imidlertid ingen betydning for byggverk som er unntatt søknadsplikt. Vi vil likevel anbefale at dere velger en utforming av boden som tilpasser seg området og strøkskarakteren i best mulig grad, og det kan også være en fordel å kontakte byantikvaren for innspill.



Ytterligere henvendelser i saken kan gjøres til saksbehandler Marianne Laanke Losen som fortrinnsvis kan treffes på e-post [marianne-laanke.losen@trondheim.kommune.no](mailto:marianne-laanke.losen@trondheim.kommune.no) eller på telefon 72 54 28 22. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/82276 ved alle henvendelser.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Marianne Laanke Losen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Dokumentnr.: BYGG-21/82276-2



## Alternative forslag til plassering av utebod

Dette er to alternative forslag til plassering av utebod til forslaget som er beskrevet i innkommende forslag fra Gro Nygård om "Avklaring av retningslinjer for bygging av utebod og forslag til endret tekst." Vi mener at forslaget til Gro Nygård vil kunne skape betydelig konflikt, dårlig samhold og tone innad i borettslaget, noe som vi mener vi bør bestrebe oss til for å unngå.

Grunnprinsippet for disse alternative forslagene er at utebod og andre bygg på eiendommen kan oppføres så lenge dette ikke medfører betydelige ulemper for andelseiere i borettslaget. Hensynet til naboer utenfor borettslaget kommer som vanlig i tillegg til dette.

Ulemper for andelseiere i borettslaget inkluderer først of fremst redusert utsikt, noe som medfører en betydelig verdiforringelse for en bolig. En forutsetning for oppførelse av bod er at det skal innhentes samtykke fra andelseierne i samme hus og i tilstøtende nabohus. Dette vil ivareta alminnelig respekt og godt samarbeid innad i borettslaget.

Basert på dette foreslås to alternative plasseringer, se skissen nedenfor:

1. På nedsiden av huset.
2. Bak i hagen.

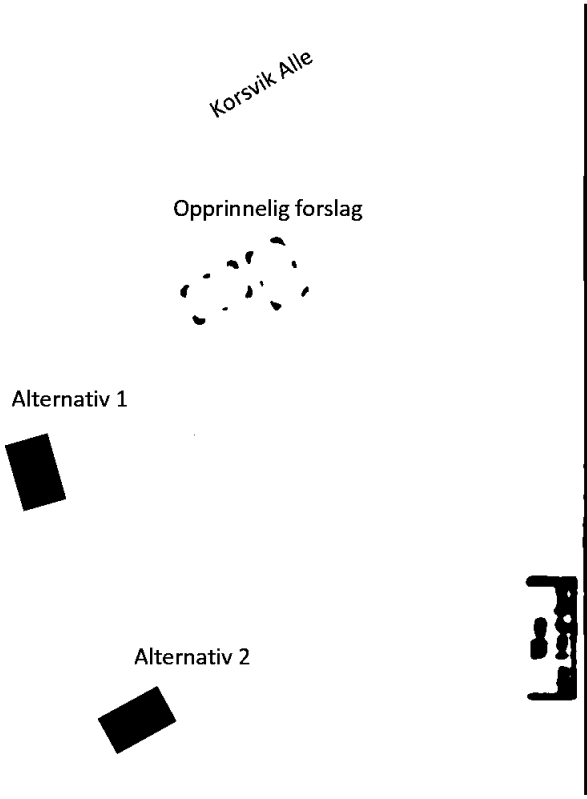
Hvert hus må være enige internt om hvilken av disse to eller etter opprinnelig forslag de ønsker og får samtykke av nabohus for å unngå ulemper som nevnt ovenfor. Dimensjonene for boden skal være i henhold til opprinnelig forslag:

- Yttermål (bredde x dybde) ca.: 4,5 x 3,3 m.
- Mønehøyde maks: 2,6 m

Utførelse ellers som i opprinnelig forslag.

Vi setter opp markeringspinner i riktig høyde som angitt i bodens tiltenkte hjørner slik at andelseierne kan foreta en befaring for å avgjøre hvilket alternativ de vil stemme for.

Finn Are Michelsen  
Ingunn Tjelta  
Jon Berntsen Huseby





## Robotgressklipper

Det er flere andelseiere som ikke er fornøyde med tjenesten som Trondheim Renholdservice gjør med klipping av plenene i borettslaget. Denne kostnaden er på ca 40000 kr pr år. Vi foreslår derfor innkjøp av en robotgressklipper som erstatning for denne tjenesten. En egnet klipper vil koste oss langt mindre enn kostanden til Trondheim Renholdservice. Fordelen med dette forslaget vil derfor bidra både til bedre klipping og reduserte kostnader for oss.

Finn Are Michelsen  
Ingunn Tjelta  
Jørgen Nøvik  
Jon Berntsen Huseby