



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 131 458
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅRES 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 515 751	2 153 550
Sum inntekter		2 515 751	2 153 550
Kostnader			
Lønnskostnad		76 803	84 973
Annen driftskostnad		1 368 605	3 143 886
Sum kostnader		1 445 408	3 228 859
Driftsresultat		1 070 343	-1 075 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		457	1 692
Sum finansinntekter		457	1 692
Annen finanskostnad		178 607	300 985
Sum finanskostnader		178 607	300 985
Netto finans		-178 150	-299 293
Ordinært resultat før skattekostnad		892 193	-1 374 602
Ordinært resultat etter skattekostnad		892 193	-1 374 602
Årsresultat		892 193	-1 374 602
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		892 193	-1 374 602
Sum overføringer og disponeringer		892 193	-1 374 602



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		57 010 000	57 010 000
Sum varige driftsmidler		57 010 000	57 010 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 010 000	57 010 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 921	
Andre fordringer		75 130	420 845
Sum fordringer		84 051	420 845
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 200	530 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 200	530 509
Sum omløpsmidler		1 188 251	951 354
SUM EIENDELER		58 198 251	57 961 354

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 047 289	4 155 096
Sum opptjent egenkapital		5 047 289	4 155 096
Sum egenkapital		5 049 689	4 157 496
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 894 280	17 465 174
Øvrig langsiktig gjeld		35 702 000	35 702 000
Sum annen langsiktig gjeld		52 596 280	53 167 174
Sum langsiktig gjeld		52 596 280	53 167 174
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		479 413	
Leverandørgjeld		35 467	195 614
Skyldige offentlige avgifter		197	302
Annen kortsiktig gjeld		37 205	210 543
Sum kortsiktig gjeld		552 282	406 459
Sum gjeld		53 148 562	53 573 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 198 251	57 731 129



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 926043

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 131 458
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅRES 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 17.09.2022



Organisasjonsnr: 988 131 458
VÅRES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 515 751	2 153 550
Sum inntekter		2 515 751	2 153 550
Kostnader			
Lønnskostnad		76 803	84 973
Annen driftskostnad		1 368 605	3 143 886
Sum kostnader		1 445 408	3 228 859
Driftsresultat		1 070 343	-1 075 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		457	1 692
Sum finansinntekter		457	1 692
Annen finanskostnad		178 607	300 985
Sum finanskostnader		178 607	300 985
Netto finans		-178 150	-299 293
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		892 193	-1 374 602
Årsresultat		892 193	-1 374 602
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		892 193	-1 374 602
Sum overføringer og disponeringer		892 193	-1 374 602



Organisasjonsnr: 988 131 458
VÅRES BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 57 010 000 57 010 000
Sum varige driftsmidler 57 010 000 57 010 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 57 010 000 57 010 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 8 921
Andre fordringer 75 130 420 845
Sum fordringer 84 051 420 845

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 104 200 530 509
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 104 200 530 509

Sum omløpsmidler 1 188 251 951 354

SUM EIENDELER 58 198 251 57 961 354

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 400 2 400
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	5 047 289	4 155 096
Sum opptjent egenkapital	5 047 289	4 155 096
Sum egenkapital	5 049 689	4 157 496
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 894 280	17 465 174
Øvrig langsiktig gjeld	35 702 000	35 702 000
Sum annen langsiktig gjeld	52 596 280	53 167 174
Sum langsiktig gjeld	52 596 280	53 167 174
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	479 413	
Leverandørgjeld	35 467	195 614
Skyldige offentlige avgifter	197	302
Annen kortsiktig gjeld	37 205	210 543
Sum kortsiktig gjeld	552 282	406 459
Sum gjeld	53 148 562	53 573 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 198 251	57 731 129



Organisasjonsnr: 988 131 458
VÅRES 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:



Årsmøte 2022

2434 Våres Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Våres Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 23. mai 2022 kl. 1830 i Søbstad Helsehus.

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 Våres 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.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Våres Borettslag
avholdes mandag 23. mai 2022 kl. 1830 i Søbstad Helsehus.

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Det legges frem forslag til endring av vedtekter på side 19, 20 og 21. Endringene stemmes over en for en.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 05.04.2022
Styret i Våres Borettslag

Solveig Fredriksen Mona Christine Bjørn Eirik Saasen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Solveig Fredriksen	Anton Bergs Veg 34 A
Styremedlem	Mona Christine Bjørn	Anton Bergs Veg 30 A
Styremedlem	Eirik Saasen	Anton Bergs Veg 22 C
Varamedlem	Mette Rabben Dahl	Anton Bergs Veg 20 A
Varamedlem	Anita Terese Fornes Thronæs	Anton Bergs Veg 28 A

Valgkomiteen

Britt Helene Hanger	Anton Bergs Veg 24 C
Liv-Hedvig Løvaas	Anton Bergs Veg 32 A
Lene Myran	Anton Bergs Veg 32 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Våres Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Våres Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988131458, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Anton Bergs Veg 20 - 34

Gårds- og bruksnummer:

194 444 517

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret).

Våres 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 BDO AS.



Styrets arbeid

F.o.m 1.juli gikk Våres borettslag over til ny forretningsfører; OBOS. Dette i henhold til vedtak i ekstraordinær generalforsamling 19.november 2020. Vedtektene er endret i tråd med dette, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 30.juni 2021.

Som et ledd i HMS-arbeidet har borettslaget i 2021 montert brannstiger for alle C-leilighetene.

I oktober 2021 ble alle bimålere (strøm) byttet ut med smartmålere, og alle andelseiere har nå egen strømvatle med ulike leverandører. Innkrevingen av a-konto strømkostnad inngår dermed ikke lengre i felleskostnadene. Oppgjør for a-konto innbetalt vs reelt forbruk ble foretatt i januar 2022.

Styret har fulgt opp saker i forbindelse med en eventuell utbygging av Anton Bergs veg 56. Dette arbeidet skjer i samarbeid med styrene i Vårum terrasse borettslag og Vårtunet borettslag. I ekstraordinær generalforsamling 1.september fikk styret fullmakt til å selge tomten GNR 194/BNR 525 til Maison eiendom. Tomten eier av Våres borettslag, Vårtunet borettslag og Vårum terrasse borettslag med 1/3 hver.

I det øvrige har styret løpende fulgt opp små og store saker knyttet til drift av borettslaget.

BESKYTTET



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 2 515 751,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 445 408,-. Borettslaget har etablert egne målere for strøm. Siste avregning for strøm ble gjennomført i november og lagt på faktura for felleskostnader i januar 2022. Regnskapet viser derfor under energi/fyring akkumulerte kostnader for strøm som var bokført hos Tobb før overgang til OBOS. Denne summen ble sammen de øvrige kostnader i perioden, avregnet og lagt på faktura for felleskostnader for januar i 2022. Det medførte at de fleste fikk refundert strøm.

Resultat

Årets resultat på kr 892 193,- 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 innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 635 959 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 200 000,- som omfatter nødvendig vedlikehold/rehabilitering av carporter/utvendige boder.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Dette gjelder kun strøm til elektriske komponenter i fellesbod (lys, smartmåler og bredbåndsnode). I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert med i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 23 218,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

Lån

Våres Borettslag har 3 lån. Det er annuitetslån i Husbanken, pt er dette 0,89 % flytende rente. Dette er lån med in-ordning som betyr at andelseier har mulighet til å nedbetale egen andel fellesgjeld. Borettslaget har også et lån i OBOS-banken. Dette ble refinasiert da borettslaget kom over til OBOS i 1. juli 2021. Dette er et annuitetslån med pt 2,4 % flytende rente.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av betalingslinje for felleskostnader fra og med 01.05.2022. I tillegg ble kabel-tv/bredbånd økt med kr 32,- pr andel fra 01.01.2022.

Husbanklånene som har in-ordning vil reguleres hver 3. måned ved renteendringer. Man vil derfor kunne oppleve endringer i kapitalkostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Våres Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Våres Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8XICA-3Z5ZA-0N0LX-D5EK4-Q8QDL-PVXZ7



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 05:13:51 UTC



Penneo document key: 8YICA-3Z5ZA-ON0LX-D5EK4-Q8QDL-PVXZ7

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	314 670	499 135	314 670	635 969
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	892 193	-1 374 602	243 900	946 200
Innfridd langsiktig lån	16 -2 635 953			
Tillegg for nye langsiktige lån	16 3 000 000	2 800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -934 941	-1 609 863	0	-920 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	321 299	-184 465	243 900	26 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	635 969	314 670	558 570	662 169
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 188 251	951 354		
Kortsiktig gjeld	-552 282	-636 684		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	635 969	314 670		

BESKYTTET



VÅRES BORETTSLAG ORG.NR. 988 131 458

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		957 546	1 034 094	968 955	955 860
Innkrevde felleskostnader	2	1 558 205	1 119 456	1 152 700	1 203 140
SUM DRIFTSINNEKTER		2 515 751	2 153 550	2 121 655	2 159 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 803	-28 973	-8 100	-20 700
Styrehonorar	4	-56 000	-56 000	-56 000	-56 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-9 438	-10 800	-10 000
Andre honorarer		0	-15 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-56 208	-58 176	-59 900	-53 500
Konsulenthonorar	6	-75 613	-2 450	-5 400	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-203 933	-2 441 840	-200 800	-200 000
Forsikringer		-117 351	-104 808	-113 200	-130 000
Kommunale avgifter	8	-342 489	-307 066	-314 600	-300 000
Energi/fyring	9	-318 792	4 200	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 237	-118 086	-122 700	-132 000
Andre driftskostnader	10	-118 106	-91 223	-3 100	-124 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 445 408	-3 228 860	-899 600	-1 041 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 070 343	-1 075 309	1 222 055	1 117 200
DRIFTSRESULTAT		1 070 343	-1 075 309	1 222 055	1 117 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	457	1 692	6 600	0
Finanskostnader	12	-178 607	-300 985	-219 627	-171 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-178 150	-299 293	-213 027	-171 000
ÅRSRESULTAT		892 193	-1 374 602	1 009 028	946 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		892 193	-1 374 602		

BESKYTTET



VÅRES BORETTSLAG			
ORG.NR. 988 131 458			
BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 262 000	53 262 000
Tomt		3 748 000	3 748 000
SUM ANLEGGSMIDLER		57 010 000	57 010 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 862	6 375
Kundefordringer		8 921	0
Forskuttete kostnader MBU			230 224
Forskuddsbetalte kostnader		33 689	148 915
Andre kortsiktige fordringer	14	39 579	35 330
Driftskonto OBOS-banken		503 887	0
Sparekonto OBOS-banken		600 313	0
Innestående i andre banker		0	530 509
SUM OMLØPSMIDLER		1 188 251	951 354
SUM EIENDELER		58 198 251	57 961 354
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	15	5 047 289	4 155 096
SUM EGENKAPITAL		5 049 689	4 157 496
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 894 280	17 465 174
Borettsinnskudd	17	35 702 000	35 702 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 596 280	53 167 174
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 387	24 682
Leverandørgjeld		35 467	195 614
Skyldige offentlige avgifter	18	197	302
Påløpte renter		55 754	0
Påløpte avdrag		423 659	0
Forskuttete inntekter MBU		0	413 941
Annen kortsiktig gjeld	19	19 818	2 145
SUM KORTSIKTIG GJELD		552 282	636 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 198 251	57 961 354
Pantstillelse	20	64 922 000	53 167 174
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 05.04.2022, Styret i Våres Borettslag

Solveig Fredriksen /s/ Mona Christine Bjørn /s/ Eirik Saasen /s/

BESKYTTET

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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 andelseierne 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.

BESKYTTET

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

Felleskostnader	937 308
Akonto strøm	405 533
Kabel-tv/bredbånd	122 688
Lån	92 676
Kapitalkostnader på IN-lån	478 152
Kapitalkost. lån 2	478 345
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	684
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	635
Felleskostnader IN-avregning januar-juni	-270
Overført til kapitalkostnader	-957 546
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 558 205

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 900
Påløpte feriepenger	-1 416
Arbeidsgiveravgift	-9 488
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 803

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 56 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-69 819
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 794
SUM KONSULENTHONORAR	-75 613

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 328
Drift/vedlikehold elektro	-115 984
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 985
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 638
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-203 933

BESKYTTET



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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-141 818
Kommunale avgifter	-200 671
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-342 489

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-126 066
Andre fyringskostnader	-192 727
SUM ENERGI / FYRING	-318 792

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 785
Snørydding	-56 679
Gressklipping	-27 882
Kontor- og datarekvisita	-2 255
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-13 592
Kontingenter	-11 100
Bank- og kortgebyr	-2 313
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 106

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	313
Renter bank	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	141
SUM FINANSINTEKTER	457

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-33 465
Husbanken (HUS601)	-57 436
Husbanken (HUS602)	-57 459
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 089
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 157
SUM FINANSKOSTNADER	-178 607

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris 2006	53 262 000
SUM BYGNINGER	53 262 000

Gnr.194/bnr.444

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 319
Rettskjøpsforsikring 2021, utbetales i 2022	35 800
Til gode fra TrøndelagKraft for desember 2021, refunderes i 2022	2 460
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	39 579

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 662 651
Egenkapital fra IN tidligere år	1 851 546
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-466 908
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 047 289

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS Boligkreditt AS/OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	36 572	-2 963 428

Husbanken (HUS601)

Renter 31.12: 0,828, løpetid 27 år

	-10 000	
Opprinnelig, 2009	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 899 901	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	421 360	
Nedbetalt tidligere, IN	714 642	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-6 964 097

Lånet er et annuitetslån.

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

Husbanken (HUS602)

Renter 31.12: 0,828 løpetid 30 år

	-10 470	
Opprinnelig, 2007	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 944 820	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	421 521	
Nedbetalt tidligere, IN	1 136 904	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-6 966 755

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-16 894 280**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-35 702 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-35 702 000

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-197
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-197

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 416
Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-18 403
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 818

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 702 000
Pantelån	16 894 280
Påløpte avdrag	423 659
Bregnede IN-forpliktelser	1 384 638
TOTALT	54 404 577

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

Bygninger	53 262 000
Tomt	3 748 000
TOTALT	57 010 000



5 A) Innkomne forslag

Forslag til endringer i vedtekter for Våres borettslag

Forslagsstiller: Styret

1) I kapittel 4. Borett og bruksoverlating

Tilleggsforslag: Nytt punkt 4-2.6

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 4-2.6:

(6) Et eventuelt administrasjonsgebyr for behandling av og eventuell oppfølging av søknad om bruksoverlating betales i sin helhet av andelseier.

2) I kapittel 4. Borett og bruksoverlating

Tilleggsforslag: Nytt punkt 4-3

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 4-3:

4-3 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

1) Andelseier har med, styrets samtykke, rett til å sette opp ladepunkt for elbil og hybrid i tilknytning til carport tilhørende andel. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strømkursene i carportene er tilknyttet den enkelte andel og belastes denne.

(3) Lading av bil skal kun fortas etter det enhver tid gjeldende regelverk.



3) I kapittel 5 Vedlikehold

Tilleggsforslag: Nytt punkt 5-1.4

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 5-1.4:

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

4) I kapittel 5 Vedlikehold

Tilleggsforslag: Ny siste setning i punkt 5-1.4

Forslag til vedtak:

Ny siste setning i punkt 5.1-4:

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

5) I kapittel 5 Vedlikehold

Tilleggsforslag: Nytt punkt 5-1.7

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 5-7.1

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

6) I kapittel 5 Vedlikehold

Tilleggsforslag: Nytt punkt 5-1.8

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 5-1.8

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

7) Innledende tekst

Forutsatt at det gjøres endringer i borettslagets vedtekter skal innledende bestemmelser endres fra:

Forslag til vedtak:

Innledende bestemmelser endres fra:

«Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 30.06.2021»

Til

«Sist endret på ordinært generalforsamling 23.05.2022»



8) Fullmakt

Forutsatt at det gjøres endringer i borettslagets vedtekter gis styret fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer, samt endre nummerering i paragrafene der det er nødvendig som følge av generalforsamlingens vedtak.

Forslag til vedtak:

Styret fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i vedtektene for Våres borettslag, samt endre nummerering i paragrafene der det er nødvendig som følge av generalforsamlingens vedtak.

Endring i vedtekter krever 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslagene. De stemmes over en og en (ikke samlet).

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Mona Bjørn

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Geir Elmgren

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Eirik Saasen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mette Rabben Dahl

Anita Fornes

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bjørn Reppen

Helle Sletbakk Lundemo

I valgkomiteen for Våres Borettslag

Britt Helene Hanger
Liv-Hedvig Løvaas
Lene Myran

BESKYTTET



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3560172. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

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 **01.01. og 01.07.** 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..

Energimerking

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



Vedtekter

for Våres Borettslag org nr 988131458 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 04.02.2005,
(ikrafttredelse fra 15.08.05).
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 30.06.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Våres Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB, med OBOS som forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan boligbyggelaget eie inntil 10% av andelene i borettslaget, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

BESKYTTET



(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseieres slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

BESKYTTET



- (4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

BESKYTTET



5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

BESKYTTET



6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder og to andre medlemmer, med to varamedlemmer i rekkefølge.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

BESKYTTET



gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Styrets årsmelding legges fram for generalforsamlingen til orientering
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

BESKYTTET



9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

BESKYTTET



- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BESKYTTET



2434 Våres 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)

BESKYTTET



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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

BESKYTTET