



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 361 130  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HOLSTVEITA 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: 31.05.2022

### 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, 27.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 364 400	1 364 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 364 400</b>	<b>1 364 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 692	
Annen driftskostnad		784 131	767 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>797 823</b>	<b>767 627</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>566 577</b>	<b>596 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 956	4 942
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 956</b>	<b>4 942</b>
Annen finanskostnad		176 911	353 017
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>176 911</b>	<b>353 017</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-174 955</b>	<b>-348 075</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>391 622</b>	<b>248 698</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>391 622</b>	<b>248 698</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>391 622</b>	<b>248 698</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		391 622	248 698
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>391 622</b>	<b>248 698</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		24 040 575	24 040 575
Sum varige driftsmidler		24 040 575	24 040 575
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 040 575	24 040 575
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 376	52 666
Sum fordringer		29 376	52 666
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		857 604	673 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		857 604	673 022
Sum omløpsmidler		886 980	725 688
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 927 555</b>	<b>24 766 263</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		20 000	20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 239 314	847 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 239 314</b>	<b>847 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 259 314</b>	<b>867 692</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 055 976	9 353 185
Øvrig langsiktig gjeld		14 418 810	14 418 810
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 474 786</b>	<b>23 771 995</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 474 786</b>	<b>23 771 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 042	971
Leverandørgjeld		159 713	91 832
Skyldige offentlige avgifter			1 692
Annen kortsiktig gjeld		32 700	32 081
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>193 455</b>	<b>126 576</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 668 241</b>	<b>23 898 571</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 927 555</b>	<b>24 766 263</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 417643

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 361 130  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HOLSTVEITA 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: 31.05.2022

**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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 984 361 130  
HOLSTVEITA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 364 400	1 364 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 364 400</b>	<b>1 364 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 692	
Annen driftskostnad		784 131	767 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>797 823</b>	<b>767 627</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>566 577</b>	<b>596 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 956	4 942
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 956</b>	<b>4 942</b>
Annen finanskostnad		176 911	353 017
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>176 911</b>	<b>353 017</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-174 955</b>	<b>-348 075</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		391 622	248 698
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		391 622	248 698
<b>Årsresultat</b>		<b>391 622</b>	<b>248 698</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		391 622	248 698
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>391 622</b>	<b>248 698</b>



Organisasjonsnr: 984 361 130  
HOLSTVEITA 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		24 040 575	24 040 575
Sum varige driftsmidler		24 040 575	24 040 575

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

Sum anleggsmidler		24 040 575	24 040 575
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 376	52 666
Sum fordringer		29 376	52 666

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		857 604	673 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		857 604	673 022

Sum omløpsmidler		886 980	725 688
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 927 555</b>	<b>24 766 263</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 239 314	847 692



Sum opptjent egenkapital	1 239 314	847 692
Sum egenkapital	1 259 314	867 692
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 055 976	9 353 185
Øvrig langsiktig gjeld	14 418 810	14 418 810
Sum annen langsiktig gjeld	23 474 786	23 771 995
Sum langsiktig gjeld	23 474 786	23 771 995
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 042	971
Leverandørgjeld	159 713	91 832
Skyldige offentlige avgifter		1 692
Annen kortsiktig gjeld	32 700	32 081
Sum kortsiktig gjeld	193 455	126 576
Sum gjeld	23 668 241	23 898 571
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>24 927 555</b>	<b>24 766 263</b>



Organisasjonsnr: 984 361 130  
HOLSTVEITA 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>
----------------	-------------	-----------------------------------

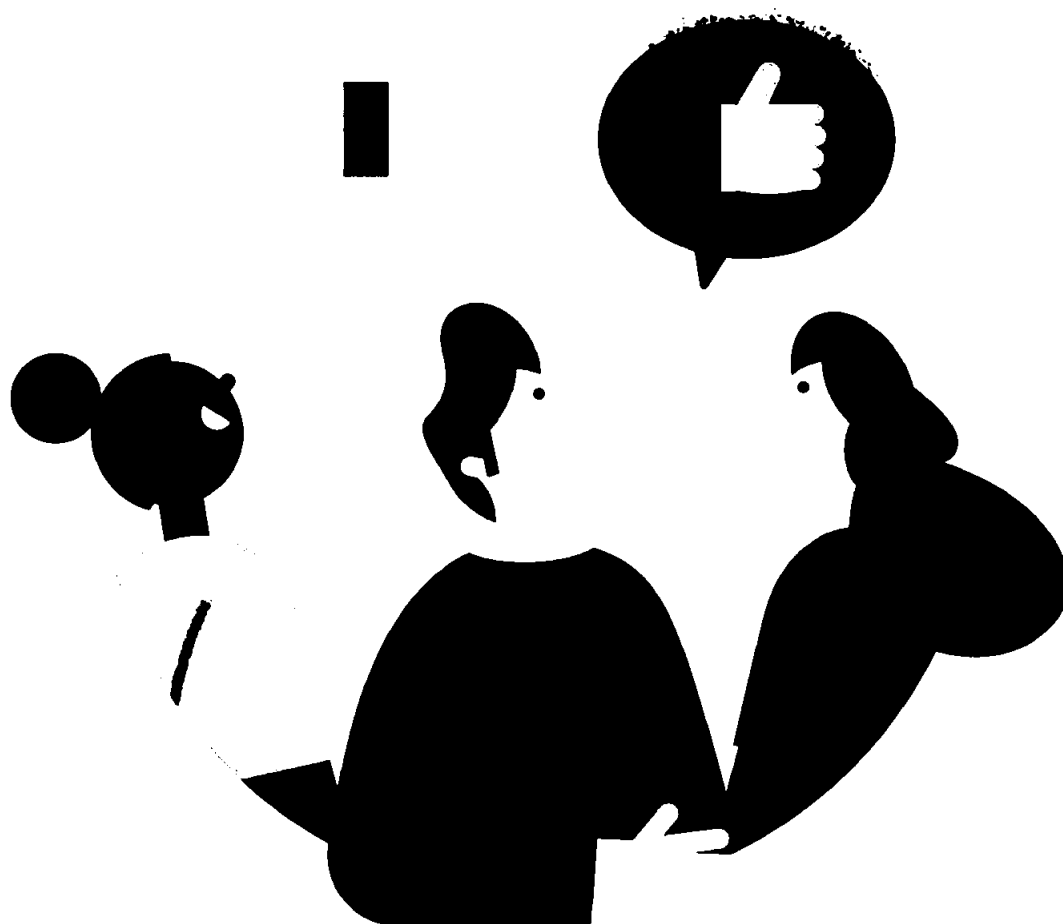
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

9243 Holstveita Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Holstveita Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 31. mai 2022 kl. 18:00 i Holstveita 2 på Takterrassen. Ved behov vil det avholdes et kort beboermøte etter generalforsamlingen er avsluttet.**

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 Holstveita 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 Holstveita Borettslag**  
avholdes tirsdag 31. mai 2022 kl. 18:00 i Holstveita 2 på Takterrassen. Ved behov vil  
det avholdes et kort beboermøte etter generalforsamlingen er avsluttet.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 13.05.2022  
Styret i Holstveita Borettslag

Trond Ljøkjell    Anne Lise Foss    Marie Risan

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

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trond Ljøkjell	Holstveita 2
Styremedlem	Anne Lise Foss (på valg)	Holstveita 2
Styremedlem	Marie Risan (på valg)	Holstveita 2
Varamedlem	Leif Tore Rusten (på valg)	Holstveita 2
Varamedlem	Birgitte Berg Swensson (på valg)	Holstveita 2

### Valgkomiteen

Halvard Hummel (på valg)	Holstveita 2
Eskil Lorås (på valg)	Holstveita 2

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

### Generelle opplysninger om Holstveita Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Holstveita Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984361130, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Holstveita 2

Gårds- og bruksnummer:  
402 38

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.

Holstveita 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.



Holstveita borettslag - Holstveita 2, 7012 Trondheim

## Styrets årsberetning for 2021

Styreleder	Trond R. Ljøkjell
Styremedlem	Anne-Lise Foss
Styremedlem	Marie K. Risan
Varamedlem	Birgitte Swensson
Varamedlem	Leif Tore Rusten

### Styremøter og kommunikasjon i styret

Det har i perioden siden forrige årsmøte 31. mai 2021 blitt avholdt to ordinære styremøter. Referater ligger på styrerommet.no. Informasjonsutveksling og beslutninger ut over styremøtene har løpende vært gjennomført i dialog mellom styrets medlemmer via epost, telefon etc.

### Sameiemøter

Det har vært dialog med Trym underveis i året som har gått vedrørende revisjon av vedtekter for sameiet, uten at disse er blitt sluttført. Det er ikke blitt avholdt formelt årsmøte i sameiet. Dialog om samarbeid og avklaringer har vært gjennomført via epost fortløpende.

### Andre møter

Trond har fulgt opp utbedringsarbeider og gjennomført en rekke møter med OBOS-prosjekt.

### Dugnader

Det er gjennomført høst- og vårdugnad som vanlig med god oppslutning.

### Hendelser

Vannskader ulike steder i borettslaget har medført behov for tiltak og utbedringer. Deler av disse arbeidene er sluttført og andre pågår fortsatt. Videre arbeid må ses i sammenheng med langsiktig vedlikeholdsplan som skal utarbeides.

### Lån/bankkontoer

Borettslaget sine lån er samlet i OBOS-banken.

Kontoer i BN-bank er avsluttet og midlene overført til OBOS-banken.

Styret i Holstveita borettslag, Trondheim 11. mai 2022

Trond R. Ljøkjell

Anne Lise Foss

Marie K. Risan



## 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 1 364 400.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 797 823.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter enn antatt.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 391 622 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 693 525 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.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 874. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holstveita Borettslag.

### Lån

Holstveita Borettslag har lån i OBOS-banken. 2,6% flytende rente per 22.04.2022. Siste innbetaling er 30.10.45. 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Holstveita Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Holstveita 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N6GK4-Z7H5B-MVHO6-ZLA05-576T6-PLN6T



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-12 17:18:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N6GK4-Z7H58-MVH06-ZLA05-576T6-PLN6T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>599 112</b>	<b>574 594</b>	<b>599 112</b>	<b>693 525</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		391 622	248 698	260 308	288 708
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	9 402 242	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-297 209	-9 626 422	-298 000	-296 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>94 413</b>	<b>24 518</b>	<b>-37 692</b>	<b>-7 292</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>693 525</b>	<b>599 112</b>	<b>561 420</b>	<b>686 233</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		886 980	725 688		
Kortsiktig gjeld		-193 455	-126 576		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>693 525</b>	<b>599 112</b>		

BESKYTTET



**HOLSTVEITA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 984 361 130, KUNDENR. 9243**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 364 400	1 364 400	1 364 000	1 364 400
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 364 400</b>	<b>1 364 400</b>	<b>1 364 000</b>	<b>1 364 400</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 692	0	-1 692	-1 692
Styreonorar	4	-12 000	0	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-15 836	1 000	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-48 385	-47 715	-60 000	-50 000
Konsulenthonorar	6	-14 026	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-172 165	-168 282	-173 000	-173 000
Forsikringer		-45 543	-47 051	-94 000	-50 000
Kommunale avgifter	8	-102 557	-213 396	-217 000	-183 000
Kostnader sameie		-28 979	-25 052	0	-37 000
Energi/fyring	9	-203 740	-121 920	-190 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 903	-107 102	-114 000	-123 000
Andre driftskostnader	10	-38 998	-38 109	-51 000	-52 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-797 823</b>	<b>-767 627</b>	<b>-928 692</b>	<b>-887 692</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>566 577</b>	<b>596 773</b>	<b>435 308</b>	<b>476 708</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 956	4 942	0	0
Finanskostnader	12	-176 911	-353 017	-175 000	-188 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-174 955</b>	<b>-348 075</b>	<b>-175 000</b>	<b>-188 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>391 622</b>	<b>248 698</b>	<b>260 308</b>	<b>288 708</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		391 622	248 698		

BESKYTTET



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	24 040 575	24 040 575
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>24 040 575</b>	<b>24 040 575</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	-15 462
Forskuddsbetalte kostnader		29 376	27 576
Andre kortsiktige fordringer		0	40 552
Driftskonto OBOS-banken		96 724	164 098
Sparekonto OBOS-banken		270 986	20 739
Innestående i andre banker		489 895	488 186
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>886 980</b>	<b>725 688</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 927 555</b>	<b>24 766 263</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 1000		20 000	20 000
Opptjent egenkapital		1 239 314	847 692
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 259 314</b>	<b>867 692</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 055 976	9 353 185
Borettsinnskudd	15	14 418 810	14 418 810
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 474 786</b>	<b>23 771 995</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 700	20 081
Leverandørgjeld		159 713	91 832
Skyldige offentlige avgifter		0	1 692
Påløpte renter		1 042	971
Annen kortsiktig gjeld		0	12 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>193 455</b>	<b>126 576</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 927 555</b>	<b>24 766 263</b>
Pantstillelse	16	39 061 052	39 061 052
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 02.05.2022  
Styret i Holstveita Borettslag

Trond Ljøkjell /s/

Anne Lise Foss /s/

Marie Risan /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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 259 900
Kabel-tv	104 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 364 400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 692
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 692</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 12 000. Avsatt honorar for perioden 2019/2020 på kr 12 000 er også utbetalt i år.

BESKYTTET

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 836.

Honorar til Deloitte AS for 2020:	10 400
Honorar til BDO AS for a konto 2021:	5 436

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

OBOS Prosjekt AS	-13 163
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-864
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 026</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-136 618
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 727
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 820
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-172 165</b>

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

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

Eiendomsskatt	-95 754
Vann- og avløpsavgift (refusjon 2020: 68 063)	26 672
Renovasjonsavgift	-33 475
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-102 557</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-34 362
Fjernvarme	-169 378
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-203 740</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-33 993
Trykksaker	-1 331
Andre kontorkostnader	-300
Porto	-683
Bank- og kortgebyr	-2 291
Velferdskostnader	-400
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-38 998</b>

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	247
Renter bankinnskudd i BNBANK	1 709
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 956</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-176 850
Renter på leverandørgjeld	-61
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-176 911</b>

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

Kostpris/bokført verdi 01.01.	27 598 571
Avskrevet tidligere år	-3 557 996
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>24 040 575</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.402/bnr.38

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-9 402 242
Nedbetalt tidligere	49 057
Nedbetalt i år	297 209
	-9 055 976
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 055 976</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-14 418 810
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 418 810</b>



**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 218 810
Pantelån	9 055 976
<b>TOTALT</b>	<b>22 274 786</b>

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

Bygninger	24 040 575
<b>TOTALT</b>	<b>24 040 575</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-postadresse [holstveita@styrerommet.no](mailto:holstveita@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører.

Ved bestilling oppgi, navn, fødselsdato og mobilnr samt om nøkkel ønskes sendt (sendes i oppkrav) eller hentes selv hos Certego AS. Bestilling sendes [karoline.drangsholt@obos.no](mailto:karoline.drangsholt@obos.no)

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3339904. 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](mailto: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.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### Energimerking

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



BRØNNØYSUNDREGISTRERNE

## Vedtekter

Vedtekter for Holstveita Borettslag org.nr. 984 361 130. Vedtatt på ordinær generalforsamling 20. april 2006.

### §1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Holstveita Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

### §2 Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

- (1) Andelene skal være på ett tusen kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel (5-2)

- (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 (4-5)

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2**.

Side 1 av 8



## ERKJØPSRETTSLOVEN

- (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 andelseier 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 (4-11/14)

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som 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 (4-15)(4-21)

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) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.



BRØNNØYSUNDREGISTRERTE BORETTSLAG OG  
BRUKSRETTET FOSU AVGG

**§4. Borettslag/bruk og bruksoverlating**

**4-1 Borettslaget (5-1)(5-11)**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig 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 vedtas 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 (5-3/10)**

- (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 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.



## HØIESTVEITTA BORETTSLAG

### §5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (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 (5-17/18)

- (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.



## HØLSTEVILLA BORETTSLAG

- (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.

#### 6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, 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 (5-23)

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

### §7. Felleskostnader og pantsikkerhet

#### 7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

#### 7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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 (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder er to år. Som styremedlem eller leder kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg.



## INNHOLDSFORTEGNING I BORETTLAGSLOVEN

### 8-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, 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 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## §9 Faste utvalg og komiteer

### 9-1 Valgkomite

- (1) Alle valg på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

## §10 Generalforsamlingen

### 10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

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



## HOLSTVEITA BØRETTSLAG

- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)**
- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.
- 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)**  
På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
  - Godkjenning av årsregnskap
  - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
  - Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
  - Eventuelt valg av revisor
  - Fastsetting av godtgjørelse til styret
  - Andre saker som er nevnt i innkallingen
- 10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)**  
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.
- 10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)**  
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.
- 10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)**
- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



BRØNNØYSUNDREGISTRERTE BORETTLAG

## §11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 11-1 Innhabilitet (8-14)

- (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**.

### 11-2 Taushetsplikt (13-1)

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.

### 11-3 Mindretallsvern (8-15)

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.

## §12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

### 12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.



## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET **INDRE KVARTAL** Trondheim

### INNHALDSFORTEGNELSE:

#### INNLEDENDE BESTEMMELSER

- § 1 NAVN OG FORMÅL
- § 2 RÅDERETT

#### SAMEIRERMØTET

- § 3 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING
- § 4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
- § 5 STEMMERETTSREGLER
- § 6 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
- § 7 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

#### STYRET

- § 8 STYRET
- § 9 STYRETS KOMPETANSE
- § 10 OM STYREMØTET

#### HABILITETSREGLER

- § 11 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

#### ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

- § 12 REGISTRERING AV SAMEIERE
- § 13 REVISJON OG REGNSKAP
- § 14 FORRETNINGSFØRER
- § 15 FORSIKRING
- § 16 VEDLIKEHOLD
- § 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- § 18 FELLESUTGIFTER
- § 19 VEDLIKEHOLDSFOND
- § 20 PANTERETT

#### MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

- § 21 MISLIGHOLD
- § 22 FRAVIKELSE

#### VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LIV OM EIERSEKSJONSSAMEIER

- § 23 ENDRINGER I VEDTEKTENE
- § 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONSSAMEIER



**VEDTEKTER  
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

**INDRE KVARTAL**

**Trondheim**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

**INNLEDENDE BESTEMMELSER**

**§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er: **Sameiet Indre Kvartal, Trondheim**

Sameiet omfatter eiendommen(e) Gnr.: **402** Bnr.: **38** i Trondheim kommune.  
Eiendommens adresse er: **Prinsens gt 32.**

Sameiet er oppdelt i 2 seksjoner. Seksjonen 1 er seksjonert til næringsformål mens seksjon 2 er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser samt administrasjon av eiendommen.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer. Til seksjon 2 hører følgende tilleggsdeler:

- Boder i felles kjeller.
- 4 parkeringsplasser i felles kjeller.
- Andel av felles sykkelbod/søppelbod i felles kjeller.

**RÅDERETT**

**§ 2** Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Naboeiendommen gnr. 402 bnr. 280 har rettighet til å evakuere over eierseksjonssameiet Indre Kvartal's eiendom ved brann/naturkatastrofe.

**§ 3** Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierene / boligenhetene.



Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre de øvrige sameierne ulempe utover hva som er normalt følger av bruk av lokalene til restaurant, lager eller/ og kontor. Virksomhet i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaver av næringsseksjonen adgang til profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame m.v. ikke er til sjenanse for beboerne i eiendommen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

## **SAMEIERMØTET**

### **§ 4 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameiere krever det og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet inn innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

### **§ 5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



## § 6 STEMMERETTSREGLER

Sameierne avgir stemme på sameiermøte basert på den enkelte sameiers sameiebrøk.

## § 7 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 8 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameiene.



## **STYRET**

### **§ 9 STYRET**

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Så langt dette er mulig skal både bolig- og næringsseksjonene være representert i styret.

### **§ 10 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret som ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

### **§ 11 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **HABILITETSREGLER**

### **§ 12 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.



## ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

### § 13 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

### § 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### § 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### § 16 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

### § 17 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

For de seksjonseiere som disponerer egen balkong, påhviler også et ansvar for utvendig vedlikehold av denne. Herunder omfattes fortløpende renhold og vedlikehold. Samt periodiske vedlikehold.

Utvendig vedlikehold av fellesarealer skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen, jfr. nedenfor §18 (2).

Følgende av sameiets driftsutgifter fordeles mellom sameierne etter eiebrøk eller avtale:

- Bygningsforsikring
- Kostnader til fortausvarme
- Renhold av fellesarealer



- Felles vaktmestertjeneste
- Alle driftsutgifter heis
- Felles vedlikehold
- Drift av kjeller/bodanlegg

#### **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, men utgiftene skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen i sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal utstyret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

#### **§ 19 FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Utgifter til innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer samt til bygningsmessige arbeider, skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen i sameiet, slik at driftsnæringsseksjonen skal dekkes av denne og tilsvarende for slike arealer og fasader som er knyttet til boligseksjonen.

Drifts- og vedlikeholdskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon skal fordeles mellom sameierne i henhold til eierbrøk jfr § 17.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### **§ 20 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, jfr. §3 (3). De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

#### **§ 21 PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.



## **MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

### **§ 22 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **§ 23 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §27.

## **VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

### **§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.



## Husregler FOR HOLSTVEITA BORETTSLAG, TRONDHEIM

( Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21.03.2002, sist endret på generalforsamling 13.05.2003 )

### 01. ANSVAR

Hver andelseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Ytterdør, dør til garasje og kjøreport skal til enhver tid være lukket og låst.

### 02. TRIVSEL

Alle beboere må bidra til et trivelig og godt bomiljø i borettslaget.

### 03. GJENSIDIG HENSYN

Samtidig som alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere eller nedsette andres glede ved å bo i Holstveita Borettslag. Mellom klokken 23.00 og 07.00 må det særlig vises hensyn. Det skal i dette tidsrom ikke utføres bygningmessige arbeider som medfører støy.

### 04. UTVENDIG PÅBYGG/ENDRINGER

Styret må godkjenne eventuelle utvendige endringer som forandrer byggets utseende. Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter andelseier selv å sørge for dette.

### 05. ORDEN, PARKERING OG AVFALL

Beboerne plikter å holde slik orden i ytre rom og fellesarealer at fellesskapets trivsel respekteres. Biler, sykler o.l. parkeres i kjeller eller på anviste plasser. Avfall skal plasseres i anviste beholdere eller fjernes.

### 06. HUSDYR

Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre. Ekskrementer fra husdyr på fellesarealer må umiddelbart fjernes av eieren.

### 07. KLAGER

Klager på overtredelse av vedtekter eller husregler skal rettes til styret. Klager skal framføres skriftlig og begrunnet. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

### 08. UMLEIE

Utleie av garasjeplass skal godkjennes av borettslagets styre. Utleie av leilighet skal forutgående godkjennes av borettslagets styre, se borettslagets vedtekter.

### 09. GRILLING PÅ TERRASSER

Bruk av engangsgrill er ikke tillatt, kun gassgrill eller elektrisk grill.

### 10. BILVASK I PARKERINGSKJELLER

Bilvask i parkeringskjeller er ikke tillatt.

### 11. PARABOLANTENNER

Parabolantenner på byggets fasader og terrasser er ikke tillatt.

Slutt.



BESKYTTET



9243 Holstveita 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](http://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