



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 958 645  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYE SKANSEN 9 B BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nedre Ila 9B  
7018 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Pia Hopstad Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 01.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	1 646 790	1 573 308
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 646 790</b>	<b>1 573 308</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	0	1 542
Annen driftskostnad	7	920 056	984 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>954 286</b>	<b>1 020 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>692 504</b>	<b>552 563</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	10 413	13 750
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 413</b>	<b>13 750</b>
Annen finanskostnad	12	571 214	675 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>571 214</b>	<b>675 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-560 801</b>	<b>-661 704</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>131 703</b>	<b>-109 141</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>131 703</b>	<b>-109 141</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>131 703</b>	<b>-109 141</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 703	-107 600
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>131 703</b>	<b>-107 600</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	44 376 011	44 376 011
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	20	3 152	469 871
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 379 163</b>	<b>44 845 882</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 379 163</b>	<b>44 845 882</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 340	15 222
Andre fordringer		21 978	29 903
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 318</b>	<b>45 125</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		881 196	650 800
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>881 196</b>	<b>650 800</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>906 514</b>	<b>695 925</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 285 677</b>	<b>45 541 807</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	7 538 945	7 407 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 538 945</b>	<b>7 407 241</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 538 945</b>	<b>7 407 241</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	17	37 685 710	37 685 710
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 685 710</b>	<b>37 685 710</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 685 710</b>	<b>37 685 710</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-9 317	263 578
Skyldige offentlige avgifter			4 230
Annen kortsiktig gjeld	18	70 339	181 047
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 022</b>	<b>448 855</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 746 732</b>	<b>38 134 565</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 285 677</b>	<b>45 541 806</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	19	24 000 000	24 000 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 550201

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 958 645  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYE SKANSEN 9 B BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nedre Ila 9B  
7018 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Pia Hopstad Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 990 958 645  
NYE SKANSEN 9 B BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	1 646 790	1 573 308
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 646 790</b>	<b>1 573 308</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	0	1 542
Annen driftskostnad	7	920 056	984 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>954 286</b>	<b>1 020 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>692 504</b>	<b>552 563</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	10 413	13 750
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 413</b>	<b>13 750</b>
Annen finanskostnad	12	571 214	675 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>571 214</b>	<b>675 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-560 801</b>	<b>-661 704</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>131 703</b>	<b>-109 141</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>131 703</b>	<b>-109 141</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>131 703</b>	<b>-109 141</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 703	-107 600
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>131 703</b>	<b>-107 600</b>



Organisasjonsnr: 990 958 645  
NYE SKANSEN 9 B BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	44 376 011	44 376 011
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	20	3 152	469 871
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 379 163</b>	<b>44 845 882</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 379 163</b>	<b>44 845 882</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		3 340	15 222
Andre fordringer		21 978	29 903
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 318</b>	<b>45 125</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		881 196	650 800
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>881 196</b>	<b>650 800</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>906 514</b>	<b>695 925</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 285 677</b>	<b>45 541 807</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	7 538 945	7 407 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 538 945</b>	<b>7 407 241</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 538 945</b>	<b>7 407 241</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Øvrig langsiktig gjeld	17	37 685 710	37 685 710
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 685 710</b>	<b>37 685 710</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 685 710</b>	<b>37 685 710</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-9 317	263 578
Skyldige offentlige avgifter			4 230
Annen kortsiktig gjeld	18	70 339	181 047
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 022</b>	<b>448 855</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 746 732</b>	<b>38 134 565</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 285 677</b>	<b>45 541 806</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	19	24 000 000	24 000 000



Organisasjonsnr: 990 958 645  
NYE SKANSEN 9 B BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	30000.00		

Styremedlemmer

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gro-Eline Almo	Nedre Ila 9 B
Styremedlem	Ketil Berg	Nedre Ila 9 B
Styremedlem	Pål Erik Ekholm	Nedre Ila 9 B
Styremedlem	Mari Tinmannsvik	Nedre Ila 9 B

### Valgkomiteen

Rune Andre Almo	Nedre Ila 9 B
Trond Vidar Sæther	Nedre Ila 9 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Nye Skansen 9 B Borettslag

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Nye Skansen 9 B Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990958645, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Nedre Ila 9 B

Gårds- og bruksnummer :  
416 90 91

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen 2020 er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 646 790.

Andre inntekter består i hovedsak av tilbakeført avsatt kostnad for 2019 og rydding av reskontro totalt kr 5 951.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 954 286.

Dette er kr 73 714 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn estimert i budsjett.

### Resultat

Årets resultat på kr 131 703 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 31.12.2020 kr 845 492 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 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

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 2019. Bakgrunnen for bruk av 2019-tall er de lave energikostnadene i 2020, som er noe usikkert om forsetter like lavt i 2021.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nye Skansen 9 B Borettslag.

**Lån**

Nye Skansen 9 B Borettslag har to lån i Danske Bank.

Lån 1 Danske Bank flytende rente 3,17 %, 30 års avdragsfrihet, løpetid 30 år.

Lån 2 Danske Bank flytende rente 3,17 %, 30 års avdragsfrihet, løpetid 30 år.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningens gate 7B, NO-8006 Bode

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nye Skansen 9 B Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Nye Skansen 9 B Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 002IMH-KTATA-JSKUH-SK00B-EGEVN-BDIY1



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Bodø, 18. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor



## 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."

**Ronny Øyvind Brevik**

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-03-18 06:15:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: 0021M4-KTATA-J5C44-SK0QB-EGEVN-BDIY1

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>



## NYE SKANSEN 9 B BORETTSLAG ORG.NR. 990 958 645, KUNDENR. 7590

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>247 069</b>	<b>357 834</b>	<b>247 069</b>	<b>845 492</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	131 703	-107 600	-21 000	34 300
Tilbakeføring av avskrivning 14	0	1 542	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-3 151	-4 706	0	0
Uttak øremerk. bankkto	469 870	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>598 422</b>	<b>-110 764</b>	<b>-21 000</b>	<b>34 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>845 492</b>	<b>247 070</b>	<b>226 069</b>	<b>879 792</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	906 514	695 924
Kortsiktig gjeld	-61 022	-448 854
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>845 492</b>	<b>247 070</b>



## NYE SKANSEN 9 B BORETTSLAG ORG.NR. 990 958 645, KUNDENR. 7590

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 640 839	1 521 060	1 634 000	1 652 000
Innbetalinger		0	50 298	0	0
Andre inntekter	3	5 951	1 950	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 646 790</b>	<b>1 573 308</b>	<b>1 634 000</b>	<b>1 652 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	-4 500
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	14	0	-1 542	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 000	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-62 103	-60 353	-62 000	-64 000
Konsulenthonorar		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-110 756	-167 101	-134 200	-135 000
Forsikringer		-48 333	-44 539	-46 000	-54 000
Kommunale avgifter	8	-190 112	-175 689	-168 000	-194 000
Kostnader til fordeling		0	-1 542	0	0
Kostnader sameie		-15 400	-15 400	-15 400	-15 400
Energi/fyring	9	-191 318	-287 595	-306 000	-292 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 932	-107 955	-108 000	-112 000
Andre driftskostnader	10	-186 977	-119 800	-146 900	-82 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-954 286</b>	<b>-1 020 745</b>	<b>-1 028 000</b>	<b>-990 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>692 505</b>	<b>552 562</b>	<b>606 000</b>	<b>661 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 413	13 750	0	0
Finanskostnader	12	-571 214	-675 454	-627 000	-627 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-560 801</b>	<b>-661 704</b>	<b>-627 000</b>	<b>-627 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>131 703</b>	<b>-109 142</b>	<b>-21 000</b>	<b>34 300</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-107 600		
Til opptjent egenkapital		131 703	0		

**ORG.NR. 990 958 645, KUNDENR. 7590****BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	39 938 410	39 938 410
Tomt		4 437 601	4 437 601
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd	20	3 151	469 870
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 379 163</b>	<b>44 845 882</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		127	411
Kundefordringer		3 213	14 811
Forskuddsbetalte kostnader		21 978	29 903
Driftskonto OBOS-banken		880 695	545 559
Sparekonto OBOS-banken		501	105 241
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>906 514</b>	<b>695 924</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 285 677</b>	<b>45 541 806</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 22 * 5000		110 000	110 000
Opptjent egenkapital	15	7 428 945	7 297 241
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 538 945</b>	<b>7 407 241</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 880 710	16 880 710
Borettsinnskudd	17	20 805 000	20 805 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>37 685 710</b>	<b>37 685 710</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	25 672
Leverandørgjeld		-9 317	263 578
Skyldige offentlige avgifter		0	4 230
Påløpte renter		3 696	125 375
Annen kortsiktig gjeld	18	66 643	30 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>61 022</b>	<b>448 854</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 285 677</b>	<b>45 541 806</b>
Pantstillelse	19	24 000 000	24 000 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 25.02.2021

Styret i Nye Skansen 9 B Borettslag

Gro-Eline Almo /s/

Mari Tinmannsvik /s/

Ketil Berg /s/

Pål Erik Ekholm /s/

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

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

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	426 910
Lån 2	337 579
Lån 1	287 441
Fjernvarme	237 511
Felleskostnader areal	211 130
Kabel-tv/bredbånd	116 088
Velforeningskontingent	14 960
El-bil	7 000
Strøm bod	2 220
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 640 839</b>

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

Korrigeringer på reskontro	70
Tilbakeført avsatt kostnad 2019	5 881
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 951</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-17 313
Drift/vedlikehold elektro	-6 999
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 963
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 802
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 999
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 680
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-110 756</b>

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

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

Eiendomsskatt	-86 316
Vann- og avløpsavgift	-53 004
Renovasjonsavgift	-50 792
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-190 112</b>

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

Elektrisk energi	-19 877
Fjernvarme	-171 441
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-191 318</b>

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

Container	-6 250
Lyspærer og sikringer	-1 980
Vaktmestertjenester	-67 457
Renhold ved firmaer	-99 703
Andre kontorkostnader	-8 573
Porto	-302
Bank- og kortgebyr	-2 712
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-186 977</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	212
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 652
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	453
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 096
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>10 413</b>

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

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-270 564
Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-299 099
Renter på leverandørgjeld	-1 551
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-571 214</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 19...	44 376 011
Utskilt verdi av tomt	-4 437 601
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>39 938 410</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.416/bnr.90 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2014	30 855	
Avskrevet tidligere	-30 854	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	470 840	
Vedlikeholdsfond	3 151	
Egenkapital fra IN tidligere	6 954 954	
Egenkapital fra IN 2017	0	
Reduksjon EK fra IN	0	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>7 428 945</b>	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Danske Bank, DANBA1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,17 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007

Saldo 01.01	-8 015 906	
Nedbetalt i år	0	
		-8 015 906

Danske Bank, DANBA2

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,17 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007

Saldo 01.01	-8 864 804	
Nedbetalt i år	0	
		-8 864 804

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-16 880 710**

Begge lånene er avdragsfrie frem til 2037. Da forfaller begge lånene i sin helhet.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-20 805 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-20 805 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-66 643
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-66 643</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 805 000
Pantelån	16 880 710
Beregnete IN-forpliktelser	6 954 954
<b>TOTALT</b>	<b>44 640 664</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	39 938 410
Tomt	4 437 601
<b>TOTALT</b>	<b>44 376 011</b>

**NOTE: 20****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

IB 2020	469 870
Uttak 22.12.2020	469 870
Renter 31.12.2020	3 151
<b>UB 2020</b>	<b>3 151</b>



---

VEDTEKTER  
FOR

borettslaget  
**Nye Skansen 9B**

(Vedtatt 08.05.2008)

---



## § 1

### Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Nye Skansen 9 B Borettslag, med forretningskontor i Trondheim kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 22 andeler.

## § 2

### Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på **gnr. 416, bnr. 90 og 91 i Trondheim kommune**.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

## § 3

### Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2. I tillegg kan en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i borettslaget. Arbeidsgiveren kan være en fysisk eller juridisk person.

Vestbyen Eiendom AS [utbygger] har rett til å eie andel og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.



Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget. Etter ikrafttredelse av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

## § 4

### Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve vederlag.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve et vederlag fra selger og kjøper av andelen.

## § 5

### Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett, men styret og forretningsfører skal varsles når andelen legges ut for salg.



## § 6

### **Bruksrett til bolig (boret) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk**

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten (fremleie/fremlån) til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre for opptil tre år.

## § 7

### **Fysisk bruk og vedlikehold**

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom leiligheten skal utskiftes/vedlikeholdes av borettslaget. Større periodisk vedlikehold av fasader/takterrasse besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.



Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.  
Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

## **§ 8 Felleskostnader**

Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne dels etter etter boligens andel av samlet areal (oppgift av utbygger på stiftelsestidspunktet) i laget og dels etter nytte/forbruk for den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene inkluderer rentekostnader og avdrag (etter endt avdragsfri periode) på borettslagets fellesgjeld samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseierens andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

## **§ 9 Fysisk bruk av parkeringsplasser**

Andelseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med andelen, har leierett og eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av borettslaget.

## **§ 10 Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.



## **§ 11 Styret**

Laget ledes av et styre som består av en leder og tre andre medlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 12 Styrets oppgaver**

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.



Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

### § 13

#### Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

### § 14

#### Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.



Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

## § 15

### Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
  - a) Opptaking av navnefortegnelse.
  - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
  - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styre.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og valgkomité på 2 personer

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

## § 16

### Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.



Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen. Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

## § 17

### **Regnskap, årsoppgjør og årsberetning**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. mai.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

## § 18

### **Revisjon**

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.



Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

#### **§ 19**

##### **Oppløsning, sammenslåing, deling**

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

#### **§ 20**

##### **Husordensregler**

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

#### **§ 21**

##### **Vedtektssendringer**

Vedtektssendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

#### **§ 22**

##### **Forholdet til borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Sist endret:  
24.05.2016  
01.10.2020



borettslaget  
**Nye Skansen 9B**

## HUSORDENSREGLER FOR NYE SKANSEN 9 B BORETTSLAG

Vedtatt: 20.01.2012

### VELKOMMEN TIL NYE SKANSEN 9 B BORETTSLAG

*Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av andelene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.*

#### ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets leiligheter og fellesareal. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. *Andelseier* blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

#### SIKKERHET - LÅSING

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS). Internkontroll i borettslaget betyr at det eksisterer en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. *For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. Bestilling av nøkler/portåpner skjer via styrets leder. Det henstilles til alle beboere ikke å åpne for/ slippe inn ukjente via porttelefon eller hovedinngangsdør.*

#### VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

*Andelseier skal på egen kostnad innenfor leiligheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene påviler den enkelte andelseier. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.*



borettslaget  
**Nye Skansen 9B**

## **BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten. Det er andelseiers ansvar at filter til avtrekksventiler skiftes regelmessig.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

## **FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre borettslaget - og dermed andelseierne - unødvendige omkostninger.

## **PARKERING**

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget.

## **DYREHOLD**

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## **RØYKING**

Det er røykeforbud i innvendige fellesareal.

## **RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. All virksomhet som kan tenkes å støy mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> på hverdager skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.



borettslaget  
**Nye Skansen 9B**

## **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Søppelbokser i søppelrommet skal kun benyttes til restavfall. For mindre mengder spesialavfall er det røde bokser på søppelrommet. For annet avfall henvises til <http://renholdsverket.no/midtbypunkt/>. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal, søppelrom eller i -og felles tilkomstveier.

## **BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

## **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.