



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 039 323  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS KRINGSJÅVEIEN 101  
Forretningsadresse: OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

### 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, 16.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		734 867	734 885
<b>Sum inntekter</b>		<b>734 867</b>	<b>734 885</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		337 737	671 202
<b>Sum kostnader</b>		<b>337 737</b>	<b>671 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>397 130</b>	<b>63 683</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 391	7 469
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 391</b>	<b>7 469</b>
Annen finanskostnad		71 811	86 372
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 811</b>	<b>86 372</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 420</b>	<b>-78 903</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 710	-15 220
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		3 463 570	3 463 570
Sum varige driftsmidler		3 463 570	3 463 570
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 463 570	3 463 570
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 628	51 457
Sum fordringer		55 628	51 457
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		848 649	828 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		848 649	828 376
Sum omløpsmidler		904 277	879 833
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 367 847</b>	<b>4 343 403</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		80 200	80 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>181 000</b>	<b>181 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 010 904	682 194
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 010 904</b>	<b>682 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 191 904</b>	<b>863 194</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 126 021	3 430 676
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 126 021</b>	<b>3 430 676</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 126 021</b>	<b>3 430 676</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 196	40 490
Leverandørgjeld		1 438	1 515
Annen kortsiktig gjeld		9 288	7 528
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 922</b>	<b>49 533</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 175 943</b>	<b>3 480 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 367 847</b>	<b>4 343 403</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684459

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 039 323  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS KRINGSJÅVEIEN 101  
Forretningsadresse: OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

**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, 08.09.2021



Organisasjonsnr: 933 039 323  
AS KRINGSJÅVEIEN 101

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		734 867	734 885
<b>Sum inntekter</b>		<b>734 867</b>	<b>734 885</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		337 737	671 202
<b>Sum kostnader</b>		<b>337 737</b>	<b>671 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>397 130</b>	<b>63 683</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 391	7 469
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 391</b>	<b>7 469</b>
Annen finanskostnad		71 811	86 372
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 811</b>	<b>86 372</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 420</b>	<b>-78 903</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 710	-15 220
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>



Organisasjonsnr: 933 039 323  
AS KRINGSJÅVEIEN 101

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 463 570	3 463 570
Sum varige driftsmidler		3 463 570	3 463 570

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

Sum anleggsmidler		3 463 570	3 463 570
-------------------	--	-----------	-----------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 628	51 457
Sum fordringer		55 628	51 457

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		848 649	828 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		848 649	828 376

Sum omløpsmidler		904 277	879 833
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 367 847</b>	<b>4 343 403</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		80 200	80 200
Sum innskutt egenkapital		181 000	181 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 010 904	682 194
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 010 904</b>	<b>682 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 191 904</b>	<b>863 194</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 126 021	3 430 676
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 126 021</b>	<b>3 430 676</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 126 021</b>	<b>3 430 676</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 196	40 490
Leverandørgjeld	1 438	1 515
Annen kortsiktig gjeld	9 288	7 528
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>49 922</b>	<b>49 533</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 175 943</b>	<b>3 480 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 367 847</b>	<b>4 343 403</b>



Organisasjonsnr: 933 039 323  
AS KRINGSJÅVEIEN 101

**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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

AS Kringsjåveien 101

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i AS Kringsjåveien 101 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.06.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.06.2021.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på <https://vibbo.no/kringsjaveien-101> for å delta.  
Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i AS Kringsjåveien 101 blir avholdt digitalt på vibbo.no.  
Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.06.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.06.2021

### S 6202 AS Kringsjåveien 101

Leilighetsnr: \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot
-----	---	-----

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ev Golten og Glenn Mikkelsen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Saker til behandling: Vedtektsendring oppdater

Saksfremstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak: Godkjennes

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Saker til behandling: Husordensregler oppdatert

Saksfremstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak: Godkjennes

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	Periode	For
Styreleder	Bryngerd Hognestad	2 år	
Styremedlem	Johannes Aakre	2 år	
Varamedlem	Rønnaug Elmgren	1 år	

Skjemaet leveres til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Legges i postkassen til Glenn Mikkelsen.



## Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i AS Kringsjåveien 101. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 24. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6202>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Vedtektsendring
5. Husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i AS Kringsjåveien 101**

Glenn Mikkelsen

Evy-Helen Golten

Torbjørn H B Johannessen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Ev Golten og Glenn Mikkelsen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat 328 710,- overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6202 AS Kringsjøveien 101 - Årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Glenn Mikkelsen	Kringsjåveien 101
Styremedlem	Evy-Helen Golten	Kringsjåveien 101
Styremedlem	Torbjørn H B Johannessen	Kringsjåveien 101
Varamedlem	Eilert Svellingen Olsen	St. Hanshaugen 27

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om AS Kringsjåveien 101

Aksjeselskapet består av 15 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Kringsjåveien 101 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933039323, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Kringsjåveien 1

Gårds- og bruksnummer :  
150 53

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

AS Kringsjåveien 101 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. Aksjeselskapets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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 734 867.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 337 737.

### Resultat

Årets resultat på kr 328 710 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 854 355.

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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 60 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettert ihht Bergen Kommune sine satser.

### 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 budsjetter med kr 39 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 7% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kringsjøveien 101.

**Lån**

AS Kringsjåveien 101 har lån i Husbanken og i OBOS-Banken.

Husbanken: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesats pr 31.12.20 var 0,80%. Løpetid 19 år.

OBOS-Banken: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesats pr 31.12.20 var 2,05%. Løpetid er 15 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

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 40 000.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet kjøper. 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.



Til generalforsamlingen i  
AS Kringsjåveien 101

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert AS Kringsjåveien 101 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 328.710,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringskikk i Norge

Bergen, 24. mars 2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



**AS KRINGSJAVEIEN 101  
ORG.NR. 933 039 323, KUNDENR. 6202**

**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>830 300</b>	<b>1 139 683</b>	<b>830 300</b>	<b>854 355</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	328 710	-15 220	155 050	241 650
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-304 655	-294 163	-300 000	-319 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>24 055</b>	<b>-309 383</b>	<b>-144 950</b>	<b>-77 350</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>854 355</b>	<b>830 300</b>	<b>685 350</b>	<b>777 005</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	904 277	879 833		
Kortsiktig gjeld	-49 922	-49 533		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>854 355</b>	<b>830 300</b>		



**AS KRINGSJAVEIEN 101  
ORG.NR. 933 039 323, KUNDENR. 6202**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	734 832	734 832	735 000	735 000
Andre inntekter	3	35	53	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>734 867</b>	<b>734 885</b>	<b>735 000</b>	<b>735 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-5 095	-4 931	-5 100	-5 150
Forretningsførerhonorar		-38 975	-37 875	-39 150	-40 000
Konsulenthonorar		0	-2 935	-3 000	-1 000
Drift og vedlikehold	5	-17 744	-353 412	-120 000	-60 000
Forsikringer		-36 893	-33 402	-37 000	-39 500
Kommunale avgifter	6	-148 098	-144 111	-147 200	-148 100
Energi/fyring		-10 987	-11 656	-14 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 519	-70 018	-77 500	-82 600
Andre driftskostnader	7	-2 427	-12 861	-3 000	-3 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-337 737</b>	<b>-671 202</b>	<b>-445 950</b>	<b>-393 350</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>397 130</b>	<b>63 683</b>	<b>289 050</b>	<b>341 650</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	3 391	7 469	0	0
Finanskostnader	9	-71 811	-86 372	-134 000	-100 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-68 420</b>	<b>-78 903</b>	<b>-134 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>328 710</b>	<b>-15 220</b>	<b>155 050</b>	<b>241 650</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		328 710	-15 220		



**AS KRINGSJÅVEIEN 101**  
**ORG.NR. 933 039 323, KUNDENR. 6202**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygning/tomt		3 463 570	3 463 570
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 463 570</b>	<b>3 463 570</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader	10	60	275
Forskuddsbetalte kostnader		55 568	51 182
Driftskonto OBOS-banken		188 058	170 951
Sparekonto OBOS-banken		660 591	657 425
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>904 277</b>	<b>879 833</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 367 847</b>	<b>4 343 403</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	100 800	100 800
Innskutt egenkapital 14 * 7200		80 200	80 200
Opptjent egenkapital		1 010 904	682 194
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 191 904</b>	<b>863 194</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 126 021	3 430 676
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 126 021</b>	<b>3 430 676</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 336	7 528
Leverandørgjeld		1 438	1 515
Påløpte renter		2 325	5 535
Påløpte avdrag		36 871	34 955
Annen kortsiktig gjeld	13	952	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 922</b>	<b>49 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 367 847</b>	<b>4 343 403</b>
Pantstillelse	14	5 265 000	5 265 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 22.03.2021  
Styret i AS Kringsjåveien 101

Glenn Mikkelsen /s/

Torbjørn H B Johannessen /s/

Evy-Helen Golten /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	680 832
Utleie	54 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>734 832</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 095.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 151
Drift/vedlikehold elektro	-5 784
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 620
Kostnader dugnader	-189
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 744</b>

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-33 890
Vann- og avløpsavgift	-69 457
Feieavgift	-6 374
Renovasjonsavgift	-38 376
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-148 098</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-57
Porto	-176
Bank- og kortgebyr	-2 195
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 427</b>

**NOTE: 8****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	82
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 166
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	143
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>3 391</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-16 475
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 336
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-71 811</b>

**NOTE: 10****RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	
Restanser på felleskostnader	60
<b>SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER</b>	<b>60</b>

**NOTE: 11****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 800.  
fordelt på 14 aksjer à kr 7200.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2005

-2 565 000

Nedbetalt tidligere

1 474 924

Nedbetalt i år

143 712

-946 364

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017

-1 772 637

Nedbetalt tidligere

-567 963

Nedbetalt i år

160 943

-2 179 657

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-3 126 021****NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-952

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-952****NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pante - og gjeldbrevslån

3 126 021

Påløpte avdrag

36 871

**TOTALT****3 162 892**

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

Bygg med tomt

3 463 570

**TOTALT****3 463 570**



## **Annen informasjon om aksjeselskapet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på <https://vibbo.no/kringsjaveien-101> 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.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 377606. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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 godkjennelse 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 aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

### **Vedtektssendring**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Vedtektene er oppdatert etter dagens standart.

Endring Jfr ny lov 01.01.2020 Kortidsutleie

Pkt 4-2 Overlating av bruk:

(4) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning.

Nytt: I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

### **Styrets innstilling**

Godkjennes på generalforsamling

### **Forslag til vedtak**

Godkjennes

### **Vedlegg**

1. s 6202 Vedtekter.pdf



## Vedtekter for

AS Kringsjøveien 101, Org. nr. 933 039 323

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.03.1954, sist endret på ordinær generalforsamling 21.06.2021

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

AS Kringsjøveien 101 er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1-2 Forretningskontor

Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i samme kommune.

### 2. Aksjekapital og aksjeeiere

#### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 800,- fordelt på 14 aksjer à kr 7 200.
- (2) Ingen kan eie mer enn 1 aksje, som gir leierett for aksjonæren og dens familie. Den som erverver en aksje og blir godkjent av styret, får rett til å leie den leilighet som den tidligere aksjeeier hadde. Jfr § 2-3 (1)
- (3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

#### 2-2 Sameier i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksjen sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 4-2.
- (3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om aksjeselskap, kan bare fysiske personer være aksjeeiere i selskapet. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en aksje. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en aksje sammen.

#### 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (3) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen.



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

(6) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for aksjeeierne i selskapet.

### **4. Borett og overlating av bruk**

#### **4-1 Boretten**

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Aksjeeieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person,
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.



- (3) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
- (4) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.
- (7) Selskapet kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av aksjeeier.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Aksjeeieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.



- (5) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å melde fra skriftlig til selskapet.
- (8) Ny eier av aksjen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige aksjeeieren.
- (9) Dersom selskapets forsikring brukes, skal aksjeeier betale hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjeeiers ansvar.

## 5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en aksjeeiers mislighold til skade på selskapets eiendom eller på annen aksjeeiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av selskapet.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjeeier. Selskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Selskapet og skadelidte aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.
- (4) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine.



## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter aksjeloven.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Selskapets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet en lovbestemt panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.



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

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

## 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

## 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, 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 selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr aksjeloven,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av aksjebolig som selskapet eier
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 selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap boligselskapet utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i selskapet.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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



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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter aksjeloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjeeier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle aksjeeiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Aksjeeierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av aksjeeierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver aksjeeier gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier som eier mer enn en aksje har likevel bare en stemme. For en aksje med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjeeier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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



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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(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 selskapet. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter aksjeloven.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjeloven representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapet bekostning.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til aksjeloven og borettsloven**

### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen..

### **11-2 Forholdet til aksjeloven og borettsloven**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997.

### **11-3 Oppløsning**

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



Sak 5

### **Husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Husordensreglene er oppdatert etter dagens standard og tilpasset borettslaget.

### **Styrets innstilling**

Godkjennes på generalforsamling

### **Forslag til vedtak**

Godkjennes

### **Vedlegg**

1. Redigerte husordensregler.pdf



## HUSORDENSREGLER FOR AS KRINGSJÅVEIEN 101

Vedtatt på generalforsamling .....-2021

AS Kringsjåveien 101 utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### § 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen selskapet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på eiendommen. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Eierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold. Forpliktelsene følger av aksjeloven, borettslagsloven og vedtektene. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

### § 3. Orden i fellesområdene

Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Fellesareal må ikke nyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

Husets fellesrom så som vaskekjeller, tørkeloft, brukes av eierne i tur og orden. Etter hver gangs bruk, skal fellesrommene ryddes og rengjøres.



Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Eierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Eierne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

## **§ 5. Rensing av sluk på balkong**

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

## **§ 6. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Avfall skal sorteres i beholder for restavfall og papir. Beboerne er ansvarlig for at ikke bosspannene fylles slik at bosset faller utover og fremkaller lukt og trekker utøyt til huset.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## **§ 7. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## **§ 8. Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

## **§ 9. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.



## § 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholds-erklæring.

### Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## §12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## § 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av selskapets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



### Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

#### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor selskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Eiers underskrift: .....

---

#### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av .....

.....  
....., den ...../..... Styrets leder: .....



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem Evy-Helen Golten er ikke på valg i år.

**Innstilling**

Godkjennes

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Bryngerd Hognestad**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Johannes Aakre**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Rønnaug Elmgren**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.