



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 107 324  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NAUSTHAUGEN INDERØY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nausthaugen 4-28  
7670 INDERØY

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		980 580	947 746
<b>Sum inntekter</b>		<b>980 580</b>	<b>947 746</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			468
Annen driftskostnad		673 167	395 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>673 167</b>	<b>396 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>307 413</b>	<b>551 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		761	1 487
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>761</b>	<b>1 487</b>
Annen finanskostnad		139 655	173 557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>139 655</b>	<b>173 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-138 894</b>	<b>-172 070</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>168 519</b>	<b>379 605</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>168 519</b>	<b>379 605</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>168 519</b>	<b>379 605</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>168 519</b>	<b>379 605</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		168 519	379 605
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>168 519</b>	<b>379 605</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 730 419	21 730 419
Sum varige driftsmidler		21 730 419	21 730 419
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 730 419	21 730 419
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 000	
Andre fordringer		58	128
Sum fordringer		6 058	128
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		584 524	615 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		584 524	615 893
Sum omløpsmidler		590 582	616 021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 321 001</b>	<b>22 346 440</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		65 000	65 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		936 984	768 464
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>936 984</b>	<b>768 464</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 001 984</b>	<b>833 464</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		7 373 050	7 574 110
Øvrig langsiktig gjeld		13 930 419	13 930 419
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 303 469</b>	<b>21 504 529</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 303 469</b>	<b>21 504 529</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		808	786
Leverandørgjeld		2 233	136
Annen kortsiktig gjeld		12 508	7 524
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 549</b>	<b>8 447</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 319 018</b>	<b>21 512 976</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 321 001</b>	<b>22 346 440</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 472794

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 107 324  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NAUSTHAUGEN INDERØY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nausthaugen 4-28  
7670 INDERØY

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 992 107 324  
NAUSTHAUGEN INDERØY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		980 580	947 746
<b>Sum inntekter</b>		<b>980 580</b>	<b>947 746</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			468
Annen driftskostnad		673 167	395 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>673 167</b>	<b>396 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>307 413</b>	<b>551 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		761	1 487
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>761</b>	<b>1 487</b>
Annen finanskostnad		139 655	173 557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>139 655</b>	<b>173 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-138 894</b>	<b>-172 070</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>168 519</b>	<b>379 605</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>168 519</b>	<b>379 605</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>168 519</b>	<b>379 605</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		168 519	379 605
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>168 519</b>	<b>379 605</b>



Organisasjonsnr: 992 107 324  
NAUSTHAUGEN INDERØY BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 730 419	21 730 419
Sum varige driftsmidler		21 730 419	21 730 419

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

Sum anleggsmidler		21 730 419	21 730 419
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 000	
Andre fordringer		58	128
Sum fordringer		6 058	128

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		584 524	615 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		584 524	615 893

Sum omløpsmidler		590 582	616 021
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 321 001</b>	<b>22 346 440</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		65 000	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	936 984	768 464
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>936 984</b>	<b>768 464</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 001 984</b>	<b>833 464</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 373 050	7 574 110
Øvrig langsiktig gjeld	13 930 419	13 930 419
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 303 469</b>	<b>21 504 529</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 303 469</b>	<b>21 504 529</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	808	786
Leverandørgjeld	2 233	136
Annen kortsiktig gjeld	12 508	7 524
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>15 549</b>	<b>8 447</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 319 018</b>	<b>21 512 976</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 321 001</b>	<b>22 346 440</b>



Organisasjonsnr: 992 107 324  
NAUSTHAUGEN INDERØY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

1447 Nausthaugen Inderøy Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Nausthaugen Inderøy Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, fredag 10. juni 2022 kl. 1800 på Nausthaugen nr 4.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nausthaugen Inderøy Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

**Det er mulig å følge generalforsamlingen på Teams dersom man ikke fysisk kan være til stede. Den som ønsker å delta på Teams, melder fra om dette til styret via e-post til: [nausthaugeninderoy@styrerommet.no](mailto:nausthaugeninderoy@styrerommet.no).**

**Velkommen!**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Nausthaugen Inderøy Borettslag  
avholdes fredag 10. juni 2022 kl. 1800 på Nausthaugen nr 4.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Refinansiering, se side 19 for fullstendig saksfremstilling.
- B) In-ordning, se side 20 for fullstendig saksfremstilling.
- C) Fremtidig organisering av bofelleskapet, se side 21 for fullstendig saksfremstilling.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Trondheim, 12.04.2022  
Styret i Nausthaugen Inderøy Borettslag

Sverre Henrik Brensholm    Lena Katrin Haug    Kirsten Arnhild Lange

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

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sverre Henrik Brensholm	Kombinertkroken 1
Styremedlem	Lena Katrin Haug	Nausthaugen 26
Styremedlem	Kirsten Arnhild Lange	Byavegen 289
Varamedlem	Jørgen-André Johnsen	Nausthaugen 28
Varamedlem	Arne Olav Molde	Volhaugveien 25

### Valgkomiteen

Kari Berg	Kometvegen 18 A
Ragnhild Kirknes	Nausthaugen 8

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

### Generelle opplysninger om Nausthaugen Inderøy Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Nausthaugen Inderøy Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992107324, og ligger i INDERØY kommune med følgende adresse:

Nausthaugen 4 - 28

Gårds- og bruksnummer:

83      76

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.

Nausthaugen Inderøy Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Deloitte.



## Styrets arbeid 2021

Det har vært avholdt i alt 5 styremøter i 2021. To på vår og 3 sommer/høst.

Når det gjelder drift og vedlikehold har styret jobbet etter den tidligere vedtatte vedlikeholdsplan samt fulgt opp løpende saker.

Styret har videre utredet mulig overgang til IN ordning og i den forbindelse en evt. refinansiering for å kunne oppnå en periode med generell avdragsfrihet for den enkelte husstand, men samtidig med mulighet for å kunne innløse eller nedregulere sin del av fellesgjelden.

En overgang til IN ordning og refinansiering kan bare vedtas av generalforsamlingen og vil etter anbefaling fra medlemmene komme som evt. sak i 2022.

Budsjett for 2021 var lagt opp med videreføring av pågående rehabiliteringsprogram for terrasser med tilhørende. Det ble som i tidligere år foretatt en befaringsrunde med representant for utfører for å prioritere objekter for vedlikehold. Det ble anbefalt å prioritere nr 28 grunnet tilstand og risiko for følgeskader på øvrig bygningsdeler. Videre ble det gjort noe utbedring på nr 10.

Det er tom 2021 foretatt utbedring på i alt 8 terrasser Det er anvendt i underkant av kr 900.000 på vedlikeholdet. Det gjenstår da å utbedre tilsvarende i nr 8, 10, 14, 18, 20, 22, 24 og nr 26.

Det er ellers ikke gjennomført vedlikehold utover det ordinære.

Faste driftsutgifter forløp i hovedsak i hht budsjett. Inderøy kommune har fakturert borrettslaget for mye i vannavgift i 2021. Dette godskrives borrettslaget i avregninger for 2022.

Regnskapet for 2021 gjøres opp med et resultat på 168.519 mot budsjettet 169.000. Det er betalt avdrag på fellesgjeld med 201.060 som tilsvarer kr 15.466 pr boenhet. Borettslagets samlede pantelån er ved utgangen av 2021 på kr 7.373.050. Borrettslagets bankinnskudd / likviditet er i løpet av året redusert med kr 31.368.

Styret er opptatt av å opprettholde en tilfredsstillende standard på boligmassen. Tiltak må vurderes og prioriteres og samtidig balanseres opp mot å begrense økningen i felleskostnadene. Dette understrekes som tidligere at alle beboere er påpasselig med å forebygge og således utsette tidspunkt for større vedlikeholdstiltak gjennom tiltak som bl.a. maling, rensing av sluker på terrasser ol.

Den årlige dugnadsdagen ble gjennomført i mai. Det var godt oppmøte, og det ble utført tradisjonelle "våraktiviteter". Etter utført oppdrag, ble det hele tradisjonelt avsluttet med et felles måltid. Det planlegges ny dugnad våren 2022

BESKYTTET



Styret gjennomgår og vurderer periodisk sine leverandører.

I 2021 er det som ledd i vurderingen av mulig overgang til IN ordning foretatt en forespørselsrunde for forretningsførsel og finansiering. Det ble med hensyn til forretningsførsel innhentet tilbud fra 3 mulige leverandører. Forskjell i tjenestetilbudet var begrenset, men det var noe forskjell i pris. Etter en samlet vurdering besluttet styret å velge TOBB som forretningsfører for borettslaget. TOBB tar over fra 1.7.2022.

For evt fremtidig finansiering er det forespurt til 5 banker. DnB fremstår som bank med størst grad av fleksibilitet mht avdragsfrihet og hadde ellers også de beste betingelser på tidspunktet tilbud ble fremlagt.

Generalforsamlingen beslutter om borettslagets lån skal refinansieres.

Nausthaugen 20. April 2022

For styret

Styreleder/Sverre Brensholm

---

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 980 580,-. Dette er i henhold til budsjett for 2021.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 673 167,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 168 519,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Resultat fratrukket avdrag er – 32 541,-. Dette fremkommer ved at disponible midler er redusert med kr 32 541,- fra 31.12.2020 til 31.12.2021.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 575 033,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold inngår en ramme på kr 250.000 for videre rehabilitering av terrasser. Dette i hht. ambisjon i vedlikeholdsplan.

Øvrige driftsutgifter er i all hovedsak som i tidligere driftsår og er justert for antatt prisvekst.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Anslag bygger på forventning om ca. samme forbruk som tidligere år, men med en forventning om noe høyere energipriser.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettetert til kr 71.100 og er da økt med 4,1%.

### Lån

Nausthaugen Inderøy Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid. Rente pr 9.02.2021 er 2,29 %

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

### Felleskostnader

Styret legger opp til et budsjett med likviditetsmessig balanse. Det vil si at overskudd skal være tilnærmet likt avdrag på lån.

Felleskostnadene består av 3 elementer. Disse er driftsutgifter, renter og avdrag samt kabel tv/internett.

Økning i felleskostnader er derfor et uttrykk for generell prisøkning på varer og tjenester til drift av borettslaget samt forventninger om ytterligere renteoppgang. Spesielt utfordrende er kostnader til vedlikehold av terrasser og tilhørende.

Samlede inntekter er budsjettetert med økning på 9,5% sammenlignet med budsjett 2021.

Styret etterstreber å opprettholde borettslagets likviditet på omtrent samme nivå som ved utgangen av 2021 som tilsvarer gjennomsnittet av siste 9 år.

Dette forutsetter at det ikke oppstår større uforutsette kostnader eller at regulære driftskostnader blir vesentlig forskjellig fra budsjett.

Ellers vises det til budsjettoppstillingen.

BESKYTTET



## **Annet**

Styret ser det kan være krevende med den betydelige økningen vi har i felleskostnadene, men peker på at årsaken er pågående vedlikehold av terrasser som utføres over årlige driftsbudsjetter samt forventninger om generelt høyere pris og rentenivå.

Med normaliserte vedlikeholdskostnader på kr 50.000-75.000 pr år (jf. nivå før rehabilitering av terrasser ble påbegynt) vil felleskostnader kunne reduseres med mellom 17.000-19.000 pr husstand pr år.

Videre vil en eventuell overgang til IN-ordning gi den enkelte mulighet for i større grad å regulere avdrag på sin andel av fellesgjeld. Dette kan utgjøre inntil kr 10.000 pr år pr boenhet.

BESKYTTET



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Nausthaugen Inderøy Borrettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Nausthaugen Inderøy Borrettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 5GLIF-E35UM-FZ5Q0-XTXF5-BCZ0X-ZP5XM



side 2  
Uavhengig revisors beretning – Nausthaugen  
Inderøy Børrettslag

## **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 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>.

Oslo, 22. april 2022  
Deloitte AS

**Mats Nordal**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5GLIF-E35UM-FZ5Q0-XTXF5-BCZ0X-ZP5XM



# 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."

## Mats Nordal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1687158

IP: 62.16.xxx.xxx

2022-04-27 11:00:28 UTC



Penneo DokumentID: 5GLIF-E35UM-FZ5Q0-XTXF5-BCZ0X-ZP5XM

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>



## NAUSTHAUGEN INDERØY BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>607 574</b>	<b>412 461</b>	<b>607 574</b>	<b>575 034</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	168 519	379 605	169 000	208 443
Fradrag for avdrag på langs. lån 11	-201 060	-184 492	-200 000	-201 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-32 541</b>	<b>195 113</b>	<b>-31 000</b>	<b>7 443</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>575 033</b>	<b>607 574</b>	<b>576 574</b>	<b>582 477</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	590 582	616 021		
Kortsiktig gjeld	-15 549	-8 447		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>575 033</b>	<b>607 574</b>		

BESKYTTET



## NAUSTHAUGEN INDERØY BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	980 580	947 676	981 000	1 093 069
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>980 580</b>	<b>947 746</b>	<b>981 000</b>	<b>1 093 069</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-468	0	0
Revisjonshonorar	3	-14 063	-13 750	-13 000	-14 555
Forretningsførerhonorar		-33 685	-32 750	-33 500	-34 880
Konsulenthonorar	4	-2 575	-6 300	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-275 566	-34 730	-300 000	-302 600
Forsikringer		-68 294	-63 710	-65 000	-71 100
Kommunale avgifter	6	-112 042	-90 082	-82 500	-117 500
Energi/fyring		-20 779	-16 454	-19 500	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 524	-82 524	-83 000	-86 000
Andre driftskostnader	7	-63 639	-55 303	-69 500	-68 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-673 167</b>	<b>-396 071</b>	<b>-669 000</b>	<b>-720 035</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>307 413</b>	<b>551 675</b>	<b>312 000</b>	<b>373 034</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	761	1 487	0	0
Finanskostnader	9	-139 655	-173 557	-143 000	-172 570
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-138 894</b>	<b>-172 070</b>	<b>-143 000</b>	<b>-172 570</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>168 519</b>	<b>379 605</b>	<b>169 000</b>	<b>200 464</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		168 519	0		

BESKYTTET

NAUSTHAUGEN INDERØY BORETTSLAG  
BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	21 730 419	21 730 419
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 730 419</b>	<b>21 730 419</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		58	128
Kundefordringer		6 000	0
Driftskonto OBOS-banken		154 445	336 516
Sparekonto OBOS-banken		430 080	279 377
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>590 582</b>	<b>616 021</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 321 001</b>	<b>22 346 440</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 5000		65 000	65 000
Opptjent egenkapital		936 984	768 464
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 001 984</b>	<b>833 464</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	7 373 050	7 574 110
Borettsinnskudd	12	13 930 419	13 930 419
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 303 469</b>	<b>21 504 529</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 508	6 047
Leverandørgjeld		2 233	136
Påløpte renter		808	786
Annen kortsiktig gjeld		0	1 477
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>15 549</b>	<b>8 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 321 001</b>	<b>22 346 440</b>
Pantstillelse	13	21 730 419	21 730 419
Garantiansvar		0	0

Inderøy, 12.04.2022

Styret i Nausthaugen Inderøy Borettslag

Sverre Henrik Brensholm /s/

Lena Katrin Haug /s/

Kirsten Arnhild Lange /s/

BESKYTTET

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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	502 908
Lån Leiligheter	395 148
Kabel-tv	82 524
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>980 580</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 063.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 575</b>

BESKYTTET

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

Drift/vedlikehold bygninger	-267 745
Drift/vedlikehold VVS	-4 351
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 500
Kostnader dugnader	-970
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-275 566</b>

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

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

Eiendomsskatt	-37 155
Vann- og avløpsavgift	-45 376
Feieavgift	-4 000
Renovasjonsavgift	-25 511
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-112 042</b>

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

Driftsmateriell	-10 657
Snørydding	-49 069
Trykksaker	-185
Andre kontorkostnader	-50
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 188
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-63 639</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	703
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	58
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>761</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-139 655
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-139 655</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	21 730 419
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 730 419</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

BESKYTTET



Gnr.83/bnr.76  
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-7 800 000
Nedbetalt tidligere	225 890
Nedbetalt i år	201 060
	<u>-7 373 050</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 373 050</b>

**NOTE: 12****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -13 930 419

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-13 930 419****NOTE: 13****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 930 419
Pantelån	7 373 050
<b>TOTALT</b>	<b>21 303 469</b>

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

Bygninger	21 730 419
<b>TOTALT</b>	<b>21 730 419</b>



#### 4 A) Refinansiering

Styret har som ledd i mulig refinansiering og etablering av IN ordning i borettslaget innhentet tilbud fra flere banker. Ved vurdering av tilbud er det lagt vekt på rentebetingelser og mulighet for avdragsfrihet.

Styret har besluttet å innstille på refinansiering av lån i DnB.

Tilbud fra DnB, som ble oppdatert den 26.4.22 er som følger:

- Lånebeløp: ca kr 7.300.000,-
- Nedbetaling: Inntil 36 år, herav inntil 10 års avdragsfrihet
- Rentesats: p.t. 2,25% p.a.
- Etabl.omk.: kr 5.000,-
- Sikkerhet: 1. prioritets pant i eiendommen

Som tilbud viser er det gitt tilsagn om avdragsfrihet i inntil 10 år. På forespørsel om dette kan forlenges er det gitt uttrykk for at dette vil kunne vurderes på nytt på tidspunkt for en evt. refinansiering. Mao en mulighet for forlengelse av avdragsfrihet utover 1.7.2032 men ingen garanti på dette tidspunkt.

Rente på lån er for tiden 0,25% lavere enn siste varslede renteendring fra OBOS banken (4.4.2022).

Med evt avdrag etter 1.7.2032 vil månedlige avdrag i et serielån utgjøre ca kr 1.800 pr mnd.

Refinansiering av nåværende lån i OBOS banken kan gjøres uavhengig av etablering av IN-ordning men en IN-ordning med mulighet for avdragsfrihet krever en refinansiering. Borettslagets vedtekter § 12 Styrets oppgaver 7. ledd pkt 4, begrenser styret fullmakt til å ta opp lån uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket til der hvor lån sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd. Lån i DnB forutsetter at deres pant har 1. prioritet foran andelshaverobligasjon. Det opplyses at dette er tilsvarende som for dagens lån i OBOS banken.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen har med minst 2/3 av de fremmøtte stemmer gitt styret fullmakt til å refinansiere lån i OBOS banken med lån i DnB.*

*Videre gis styret fullmakt til å øke lånet med inntil kr 1,4 Mnok til totalt 8,7 Mnok dersom bofelleskapet i etterfølgende beboermøte beslutter å gjennomføre resterende rehabilitering av terrasser som et samlet prosjekt høsten 2022 evt våren 2023.*



#### **4 B) Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning)**

IN-ordning gir andelseier i borettslaget mulighet til å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden knyttet til andelen. Ordningen gir andelseier en fleksibilitet i forhold til nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader. Nedbetaling fra andelseieren vil gi direkte reduksjon på felleskostnadene i form av lavere renter og avdrag.

Styret ber om fullmakt til etablere IN-ordning om det skulle vise seg hensiktsmessig i samråd med forretningsfører og långiver. Ved etablering av IN-ordning vil borettslaget inngå avtaler med henholdsvis långiver og TOBB om tilrettelegging av IN-ordning. TOBB administrerer ordningen på vegne av borettslaget. Administrasjon knyttet til avtalen mellom TOBB og borettslaget er kostnadsfri.

Når slik avtale er inngått, kan den enkelte andelseier inngå avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld med borettslaget/TOBB. Andelseiere som benytter seg av avtalen betaler et gebyr ved etablering og innbetaling på ordningen. Enkelte finansinstitusjoner kan ta gebyr ved etablering og innbetaling.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere avtaler om tilrettelegging av IN-ordning med långiver og TOBB dersom det skulle vise seg hensiktsmessig for borettslaget. Hvis ordningen etableres, vil det sendes ut informasjon om dette til den enkelte andelseier.*



## 4 C) Fremtidig organisering av boligfelleskapet

Det er fra beboerne mottatt forslag om sak til generalforsamlingen vedrørende fremtidig struktur for bofelleskapet.

Fra forslaget er informasjon i vedlagte link gjengitt nedenfor:

### Hva er forskjellen på borettslag og sameier?

Som boligkjøper kan du i hovedsak velge mellom to gode eierformer. Begge er trygge valg, men de har noen vesentlige forskjeller det kan være greit å kjenne til.

Det finnes flere måter å organisere det å eie og å bo sammen på, i en blokk eller et rekkehusområde. I Norge har vi to hovedmåter: Borettslag eller eierseksjonssameier, vanligvis kalt sameier. I et borettslag kjøper du en andelsbolig. I et sameie kjøper du en selveierbolig. I det daglige vil nok de fleste ikke tenke så mye over om de bor i et borettslag eller sameie. Likevel er det noen forskjeller det kan være nyttig å vite om.

La oss uansett slå det fast med én gang: Enten du velger å kjøpe bolig i borettslag eller sameie har du eksklusiv bruksrett til din egen bolig. Teknisk sett eier man en andel i borettslaget, og det er borettslaget som eier selve eiendommen. I et sameie eier man en ideell andel i hele eiendommen til sameiet, for eksempel 1/30 av bygget og tomten.

### Forskjeller i finansieringen

Måten å finansiere en bolig i et borettslag på er som regel annerledes enn i et sameie.

Når du kjøper en selveierbolig i et sameie må du som kjøper normalt selv skaffe til veie hele kjøpesummen.

Andelsleiligheter i et borettslag er i all hovedsak finansiert i to deler: Innskudd og fellesgjeld.

- Innskuddet må du som kjøper selv skaffe til veie. Kjøper du ny bolig i et OBOS-borettslag utgjør innskuddet minst 30 % av totalsummen.
- Fellesgjelden er et langsiktig lån tatt opp av borettslaget, med pant i borettslagets eiendom. Du som eier en andelsleilighet i borettslaget betaler renter og avdrag for din del av denne fellesgjelden gjennom de månedlige felleskostnadene. Rentefradraget for fellesgjelden fungerer på samme måte som det gjør for ditt eget private lån. Fellesgjelden følger med boligen når du selger den videre. Fellesgjelden utgjør maks 70 % i et nytt OBOS-borettslag.

Når du skal kjøpe andelsleilighet i et borettslag er det viktig at du ser på totalprisen, ikke bare innskuddet.

Å kjøpe en borettslagsleilighet i OBOS er ekstra trygt fordi OBOS setter inn alle pengene som borettslaget skal ha fra beboerne på borettslagets konto den første i hver måned. Dersom noen i borettslaget av en eller annen grunn ikke betaler sin del, er det OBOS som

tar jobben og risikoen ved å kreve inn pengene. Du risikerer altså ikke å bli ansvarlig for naboens del av fellesgjelden.

### Dokumentavgift

Når du kjøper en bolig, må du som regel betale dokumentavgift til staten. Hvor mye du må betale avhenger av boligen du kjøper. Er den brukt eller ny? Er den en del av et sameie eller et borettslag?

- Sameie: Kjøper du en *brukt* bolig i et sameie, må du betale 2,5 % av salgssummen i dokumentavgift. Er boligen derimot *ny*, betaler du 2,5 % av boligens andel av tomteverdien – noe som er betydelig mindre enn om du kjøper en brukt bolig i et sameie.
- Borettslag: Kjøper du en brukt bolig i et borettslag, betaler du ingen dokumentavgift. Er boligen i borettslaget ny, betaler du 2,5 % av boligens andel av tomteverdien.

### Muligheter for utleie

Det er strengere regler for utleie i et borettslag enn i et sameie. I et sameie er det fullt mulig å investere i selveierboliger for å leie dem ut. I et borettslag skal den som eier andelsboligen være den som bor i den. Det er hovedprinsippet, og derfor er det begrensninger på utleie i borettslag.

Det er likevel fullt mulig å leie ut boligen din i borettslaget dersom livssituasjonen krever det, for eksempel om du får et nytt arbeidssted, skal studere i en annen by, blir syk eller skal i militæret. Dersom du ønsker å overlate bruken av boligen til barn, barnebarn, foreldre eller besteforeldre, kan du gjøre det – så lenge du måtte ønske. Dersom du har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan du også leie ut til andre i opptil tre år av gangen.

### OBOS bygger både borettslag og sameier

En av de store fordelene med et fritt marked er valgfriheten. Ser man på OBOS' lange historie (OBOS ble etablert i 1929) har vi i hovedsak bygget borettslagsboliger. Men vi har også med stor suksess bygget sameier. OBOS vil fortsette å bygge både borettslag og sameier i tiden framover.

### Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer

Dersom du kjøper en *ny* bolig fra OBOS, har du forkjøpsrett den dagen salget av boligen starter. Forkjøpsrett ved salgsstart gjelder uansett om det er et borettslag eller sameie. OBOS-medlemmer velger og kjøper bolig først. Etter at OBOS-medlemmene som vil bruke forkjøpsretten sin har gjort det, er det fritt fram for alle.

I forbindelse med forkjøpsrett er de viktige forskjellene mellom sameie og borettslag følgende:

- I et sameie gjelder forkjøpsretten *kun* ved salgsstart. OBOS-medlemmer har ikke forkjøpsrett på denne boligen når du skal selge den videre. Du trenger ikke være OBOS-medlem for å kjøpe bolig i et sameie som vi bygger.



- I et borettslag gjelder forkjøpsretten også ved videresalg. Du kan fritt selge boligen, men når dette skal gjøres har OBOS-medlemmer forkjøpsrett. Du må være medlem for å eie en bolig i et OBOS-borettslag. Er du ikke medlem fra før, blir du det når du kjøper boligen.

Vil du vite mer om hvordan det er å bo i borettslag og sameie? Dykk ned i detaljene:

- [Å bo i borettslag](#)
- [Å bo i sameie](#)

I henhold til vedtektenes § 12 kan styret ikke besluttet i slike spørsmål. Styret forelegger derfor forslaget for generalforsamlingen. Styret fremsetter to forslag til vedtak og avventer generalforsamlingens vedtak i saken.

En evt. endring av organisering av bofelleskapet krever vedtektsendring og kan etter styrets vurdering ikke skje uten minst 2/3 tilslutning blant godkjente stemmer på generalforsamlingen.

**Styrets primære forslag:**

*Generalforsamlingen vedtar å videreføre dagens organisering som borettslag.*

**Styrets subsidiære forslag:**

*Styrets gis i oppgave å utrede muligheter og konsekvens av annen organisasjonsform for bofelleskapet herunder å fremlegge dette for en senere generalforsamling.*



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

<i>Rolle</i>	<i>Innehaver</i>	<i>Ny</i>	<i>Periode</i>
<i>Styreleder</i>	<i>Sverre Brensholm</i>	<i>Jonny Berg</i>	<i>2</i>
<i>Styremedlem</i>	<i>Kirsten Lange</i>	<i>Jørgen Johnsen</i>	<i>2</i>
<i>Styremedlem</i>	<i>Lena Haug</i>	<i>Sverre Brensholm</i>	<i>1</i>
<i>Varamedlem</i>	<i>Arne Olav Molde</i>	<i>Arne Olav Molde</i>	<i>1</i>
<i>Varamedlem</i>	<i>Jørgen Johansen</i>	<i>Mona Sivertsen</i>	<i>2</i>
<i>Valgkomite</i>	<i>Kari Berg</i>	<i>Knut Kirknes</i>	<i>2</i>
<i>Valgkomite</i>	<i>Ragnhild Kirknes</i>	<i>Ragnhild Kirknes</i>	<i>1</i>

I valgkomiteen for Nausthaugen Inderøy Borettslag

Kari Berg  
Ragnhild Kirknes

BESKYTTET

## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653431. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..



**Energimerking**

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

BESKYTTET



**VEDTEKTER  
FOR  
NAUSTHAUGEN INDERØY BORETTSLAG**

(Vedtatt 28.08.2007)

**1  
Borettslagets navn**

Borettslagets navn er Nausthaugen Inderøy Borettslag med forretningskontor i Inderøy kommune.

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

Borettslaget består av 13 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. 83, bnr. 76 i Inderøy kommune.

**§ 3  
Andeler og andelseiere**

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), 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. 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.

Bare personer som selv benytter boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap. 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 borettslaget v/forretningsfører kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

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.

## § 5

### Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett, men styret 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 knyttet til bruksretten.

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 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 opp til 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 stamledningsnettets 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. Styret pålegges å utarbeide en ny §7 som forelegges borettslaget førstkommende generalforsamling.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser 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 andelseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følger 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 etter leilighetenes areal i laget (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Rentekostnader og avdrag på lagets felleslån kommer i tillegg og regnes ut fra den enkelte andels andel av lagets felleslån.



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

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

Andelseiernes 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 carportplasser**

Andelseiere som har ervervet carportplass sammen med andelen, har eksklusiv bruksrett til carportplass 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 av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. 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.

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 minimum 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 varamedlemmer.

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. juni.

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**

Revisorer (2 stk) velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Revisorene velges blant borettslagets andelseiere.

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 godkjennes 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 Vedtektsendringer**

Vedtektsendringer 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, med de endringer som gjøres fra lovgiver til enhver tid.

Endret på generalforsamling 18.05.2017.

Endret på generalforsamling 07.05.2019.



1447 Nausthaugen Inderøy Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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

BESKYTTET