



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 264 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Trudvangvegen 10
7035 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 739 424	1 736 951
Sum inntekter		1 739 424	1 736 951
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	-6 846
Annen driftskostnad		857 538	894 050
Sum kostnader		886 063	887 204
Driftsresultat		853 361	849 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 883	10 231
Sum finansinntekter		7 883	10 231
Annen finanskostnad		21 644	52 774
Sum finanskostnader		21 644	52 774
Netto finans		-13 761	-42 543
Ordinært resultat før skattekostnad		839 600	807 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		839 600	807 204
Årsresultat		839 600	807 204
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		839 600	807 203
Sum overføringer og disponeringer		839 600	807 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 033 069	23 033 069
Sum varige driftsmidler		23 033 069	23 033 069
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 033 069	23 033 069
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 806	29 323
Sum fordringer		1 806	29 323
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		715 727	748 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		715 727	748 816
Sum omløpsmidler		717 533	778 139
SUM EIENDELER		23 750 602	23 811 208

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 156 675	11 317 075
Sum opptjent egenkapital		12 156 675	11 317 075
Sum egenkapital		12 156 675	11 317 075
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 065 130	2 971 198
Øvrig langsiktig gjeld		9 443 750	9 443 750
Sum annen langsiktig gjeld		11 508 880	12 414 948
Sum langsiktig gjeld		11 508 880	12 414 948
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 478	3 951
Leverandørgjeld		71 199	69 688
Annen kortsiktig gjeld		11 371	5 547
Sum kortsiktig gjeld		85 048	79 186
Sum gjeld		11 593 928	12 494 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 750 603	23 811 209



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393601

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 264 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Trudvangvegen 10
7035 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 979 264 143
TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 739 424	1 736 951
Sum inntekter		1 739 424	1 736 951
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	-6 846
Annen driftskostnad		857 538	894 050
Sum kostnader		886 063	887 204
Driftsresultat		853 361	849 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 883	10 231
Sum finansinntekter		7 883	10 231
Annen finanskostnad		21 644	52 774
Sum finanskostnader		21 644	52 774
Netto finans		-13 761	-42 543
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		839 600	807 204
Årsresultat		839 600	807 204
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		839 600	807 203
Sum overføringer og disponeringer		839 600	807 203



Organisasjonsnr: 979 264 143
TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		23 033 069	23 033 069
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		23 033 069	23 033 069
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		1 806	29 323
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		715 727	748 816
Sum omløpsmidler		717 533	778 139
SUM EIENDELER		23 750 602	23 811 208
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 156 675	11 317 075



Sum opptjent egenkapital	12 156 675	11 317 075
Sum egenkapital	12 156 675	11 317 075
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 065 130	2 971 198
Øvrig langsiktig gjeld	9 443 750	9 443 750
Sum annen langsiktig gjeld	11 508 880	12 414 948
Sum langsiktig gjeld	11 508 880	12 414 948
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 478	3 951
Leverandørgjeld	71 199	69 688
Annen kortsiktig gjeld	11 371	5 547
Sum kortsiktig gjeld	85 048	79 186
Sum gjeld	11 593 928	12 494 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 750 603	23 811 209



Organisasjonsnr: 979 264 143
TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

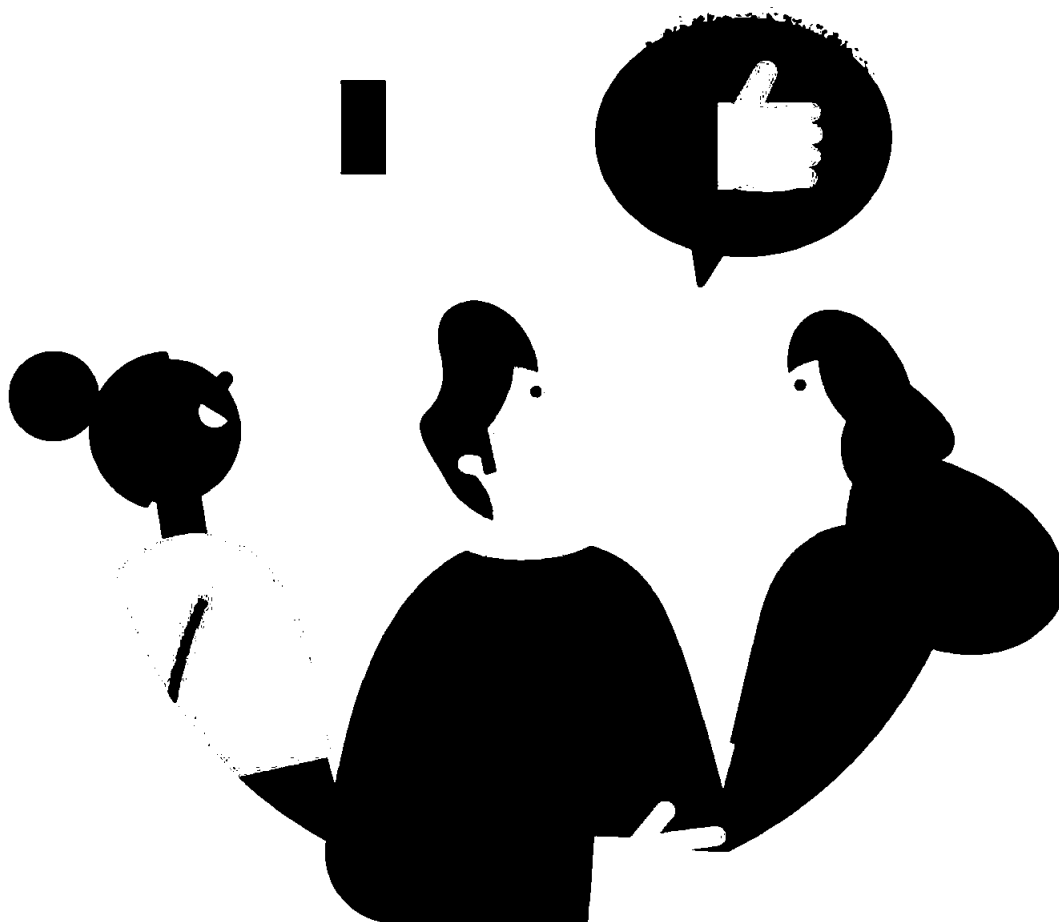
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

9281 Trudvangveien 10 Borettslag





Til andelseierne i Trudvangveien 10 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 19. mai 2022 kl. 18:00 i oppgangen.

Etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et kort beboermøte der styret vil informere om planer fremover, og det vil bli mulighet til å ta opp saker med styret.

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 Trudvangveien 10 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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Trudvangveien 10 Borettslag
avholdes torsdag 19. mai 2022 kl. 18:00 i oppgangen.

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 TIL STYRET

Styreonoraret foreslås satt til kr. 35 000

4. FORSLAG FREMMET AV STYRET

- A) Endring av vedtektenes § 8-1 (1)
 - B) Fjerning av vedtektenes § 9
- Forslagene er tatt inn som egne vedlegg.

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 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 05.04.2022
Styret i Trudvangveien 10 Borettslag

Vegard Øverås Ingrid Hegvik Ronny Krokli

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Øverås	Trudvangvegen 10
Styremedlem	Ingrid Hegvik	Trudvangvegen 10
Styremedlem	Ronny Krokli	Trudvangvegen 10
Varamedlem	Sissel Hoel	Trudvangvegen 10
Varamedlem	Atle Oliver Johansen	Trudvangvegen 10

Valgkomiteen

Jonas Bäcklund	Trudvangvegen 10
Gaute Lund Berg	Trudvangvegen 10

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Trudvangveien 10 Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Trudvangveien 10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979264143, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Trudvangvegen 10

Gårds- og bruksnummer:

70 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.

Trudvangveien 10 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 EIDE REVISJON AS.



Styrets arbeid

Det er i perioden siden sist ordinære generalforsamling holdt 12 styremøter.

På grunn av fullstendig utskiftning av styret siden forrige ordinære generalforsamling, har det nye styret brukt en del tid på å sette seg inn i gjeldende situasjon for borettslaget. Det har blitt brukt en del tid på å organisere det vi har av informasjon om borettslaget, samt ryddet opp i eksisterende avtaler. Blant annet er vaskeavtalen reforhandlet, og TV/internettavtalen er besluttet endret i styret. Informasjon om dette vil komme på et senere tidspunkt.

Slutt dato for huslån ble i slutten av 2021 utsatt med et år, slik at ny slutt dato er 01.02.2025. Dette for å øke midler til vedlikehold av bygningsmasse, og for å ha en sunn økonomi i laget.

Det er iløpet av året blitt gjennomført internkontroll av det elektriske fellesanlegget i borettslaget, samt utført utbedring av jordfeil i kabel mellom byggene. Etter disse tiltakene vil anlegget være i korrekt stand etter gjeldende lover og regler. En samkjørt internkontroll av leilighetene gjenstår. Pris på en slik kontroll ligger i vår samarbeidsavtale med Aalmo Elektriker AS, og det bør utredes videre om vi skal samkjøre en samordnet kontroll i nær fremtid.

I senere tid er det gjennomført rens av både ventilasjon og avløp for hele borettslaget, noe som har medført vesentlig forbedring i leilighetene. Vedlikehold av ventilasjon og avløp er tenkt implementert i en vedlikeholdsplan som skal utarbeides for borettslaget. Det vil i samme slengen bli vurdert om det bør gjøres noe med plassering av viftehuse i de øverste leilighetene for å lette tilgang til rengjøring. Slik situasjonen er nå må rengjøring av de øverste leilighetene påregnes utført av innleid arbeidskraft, da dette medfører å ta seg opp på kaldloft som ikke er tilrettelagt for dette.

Elbil-utvalget har med styrets godkjenning engasjert Elbilforeningen som konsulent for å utarbeide tilbudsunderlag for etablering av ladepunkt. Utvalget er i skrivende stund i en prosess med å hente inn tilbud, og vil i tiden fremover vurdere innkomne tilbud slik at styret kan ta et veloverveid valg om etablering.

Et annet fokusområde for styret har vært å lette informasjon til beboere, og det er derfor opprettet en del temasider på Vibbo som belyser temaer som kan være av interesse for beboere. Målet er at man skal finne informasjon lett tilgjengelig når det er noe man lurer på.

I forrige generalforsamling ble det påpekt behov for vedlikeholdstiltak, da spesielt utvendig på bygget. Styret er i starten av en prosess for å systematisere informasjonen vi har innhentet, samt engasjere konsulenter for å vurdere hva som må og bør utbedres.

Mindre oppgaver som er gjennomført er innkjøp av markisekapper, heisopplæring til styremedlemmene, gjennomføring av dugnad og opplæring i styrearbeid for styremedlemmene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 739 424. Dette samsvarer godt med budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av nøkkelbestillinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 886 063. Dette samsvarer godt med budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 839 600 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 632 486 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 er det beregnet kr 276 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med samme kommunale avgifter som beregnet for 2021.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 455. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trudvangveien 10 Borettslag.

Lån

Trudvangveien 10 Borettslag har lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene til kabel-TV/bredbånd med kr. 24 per andel per måned fra 01.01.22. Styret har vedtatt at det skal byttes leverandør av kabel-TV/bredbånd, kostnaden blir derfor noe høyere på grunn av dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Trudvangveien 10 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Trudvangveien 10 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 839 600. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

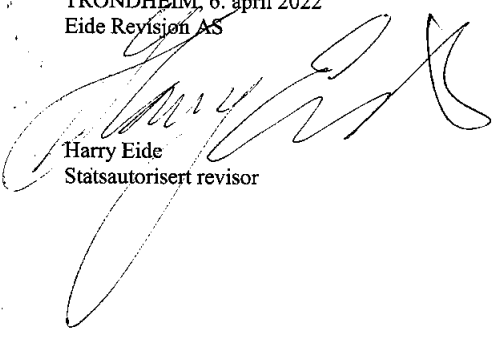


EIDE
REVISJON AS

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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 6. april 2022
Eide Revisjon AS



Harry Eide
Statsautorisert revisor

Mellomila 93A
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56
E-post: harry@eiderevisjon.no

Foretaks nr.: 972 407 208
Bankgiro: 4200.41.27184

Statsautorisert revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	698 954	775 375	698 954	632 486
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	839 600	807 203	796 347	738 547
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-906 068	-883 624	-954 000	-913 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-66 468	-76 421	-157 653	-174 453
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	632 486	698 954	541 301	458 033

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	717 533	778 139
Kortsiktig gjeld	-85 047	-79 185
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	632 486	698 954



TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG ORG.NR. 979 264 143, KUNDENR. 9281

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 738 000	1 735 220	1 741 000	1 748 000
Andre inntekter	3	1 424	1 731	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 739 424	1 736 951	1 741 000	1 748 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	846	-4 653	-4 653
Styrehonorar	5	-25 000	6 000	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-750	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-55 828	-56 942	-53 000	-53 300
Konsulenthonorar	7	-34 177	-10 172	-10 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-221 310	-304 666	-246 000	-276 000
Forsikringer		-58 901	-54 718	-59 000	-61 500
Kommunale avgifter	9	-209 160	-215 268	-218 000	-218 000
Energi/fyring		-42 379	-22 487	-30 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 199	-145 698	-154 000	-163 000
Andre driftskostnader	10	-72 585	-83 349	-75 000	-81 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-886 063	-887 204	-891 653	-995 453
DRIFTSRESULTAT		853 361	849 747	849 347	752 547
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 883	10 231	0	0
Finanskostnader	12	-21 644	-52 774	-53 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 761	-42 543	-53 000	-14 000
ÅRSRESULTAT		839 600	807 203	796 347	738 547
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		839 600	807 203		



12

Trudvangveien 10 Borettslag

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	23 033 069	23 033 069
SUM ANLEGGSMIDLER		23 033 069	23 033 069
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	423
Forskuddsbetalte kostnader		1 806	1 749
Andre kortsiktige fordringer		0	27 151
Driftskonto OBOS-banken		357 059	390 923
Sparekonto OBOS-banken		358 668	357 893
SUM OMLØPSMIDLER		717 533	778 139
SUM EIENDELER		23 750 602	23 811 208
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		12 156 675	11 317 075
SUM EGENKAPITAL		12 156 675	11 317 075
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 065 130	2 971 198
Borettsinnskudd	15	9 443 750	9 443 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 508 880	12 414 948
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 371	5 547
Leverandørgjeld		71 199	69 688
Påløpte renter		2 478	3 951
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 047	79 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 750 602	23 811 208
Pantstillelse	16	14 500 000	14 500 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 05.04.2022

Styret i Trudvangveien 10 Borettslag

Vegard Øverås /s/

Ingrid Hegvik /s/

Ronny Krokli /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 601 100
Kabel-tv	130 000
Garasje	9 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 741 000

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 738 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 424
SUM ANDRE INNETEKTER	1 424

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-27 073
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 104
SUM KONSULENTHONORAR	-34 177

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 148
Drift/vedlikehold elektro	-25 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 857
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 745
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 622
Kostnader dugnader	-225
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-221 310

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-113 480
Vann- og avløpsavgift	-50 261
Renovasjonsavgift	-45 419
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-209 160

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

Container	-4 141
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 053
Driftsmateriell	-2 191
Renhold ved firmaer	-49 481
Trykksaker	-1 488
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-361
Bank- og kortgebyr	-2 823
Velferdskostnader	-3 099
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 585

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	775
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 108
SUM FINANSINNTEKTER	7 883

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-21 644
SUM FINANSKOSTNADER	-21 644

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	25 043 750
Avskrevet tidligere år	-2 010 681
SUM BYGNINGER	23 033 069

Tomten er kjøpt.

Gnr.70/bnr.76

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 1999	-14 500 000
Nedbetalt tidligere	11 528 802
Nedbetalt i år	906 068
	-2 065 130
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 065 130



NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 01.01.	-9 443 750
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 443 750

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 443 750
Pantelån	2 065 130
TOTALT	11 508 880

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

Bygninger	23 033 069
TOTALT	23 033 069

4. FORSLAG FREMMET AV STYRET

A) Endring av vedtektenes §8-1 (1)

Saksfremstilling:

Det er vanskelig å få nok andelseiere til å stille til styret i borettslaget. Styret foreslår derfor at man kan redusere antall varamedlemmer fra minst to til minst ett varamedlem i borettslagets vedtekter. Det er viktig å presisere at det fortsatt kan velges flere varamedlemmer, dette er kun et minimum. Dette vil gjøre det enklere å oppfylle bestemmelsene i borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at vedtektenes §8-1 (1) endres fra «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer» til «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 1 varamedlem».

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Trudvangveien 10 Borettslag vedtar den foreslåtte endringen i vedtektenes §8-1 (1).

Det skal stemmes for eller mot forslag til vedtak. Vedtaket krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene.

B) Fjerning av vedtektenes §9

Saksfremstilling:

Borettslagets vedtekter §9 lyder:

9-2 Valgkomite

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

Styrets innstilling:

Styret foreslår at vedtektenes §9 fjernes i sin helhet, og at etterfølgende punkter reduseres tilsvarende. Årsaken til forslaget er som for sak A ovenfor, det er vanskelig å få nok andelseiere til å stille til styret i borettslaget. Det er også her viktig å presisere at det fortsatt *kan* velges valgkomite, selv om dette ikke er et krav etter vedtektene. Dette vil gjøre det enklere å oppfylle vedtektenes bestemmelser.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Trudvangveien 10 Borettslag vedtar å fjerne §9 i borettslagets vedtekter i sin helhet.

Det skal stemmes for eller mot forslag til vedtak. Vedtaket krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Vegard Øverås Trudvangveien 10

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ingrid Hegvik Trudvangveien 10

Berit Sandstad Trudvangveien 10

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Atle Oliver Johansen Trudvangveien 10

2. Weronica Adamiec Trudvangveien 10

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jonas Bäcklund Trudvangveien 10

Svein Bergem Trudvangveien 10

I valgkomiteen for Trudvangveien 10 Borettslag

Jonas Bäcklund
Gaute Lund Berg



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post: trudvangveien@styrerrommet.no.

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.

Vaktmester

Borettslaget har ikke egen vaktmester. Noen vaktmestertjenester, som plenklipping, snøbrøyting, strøing og feiing kjøpes hos borettslagets nabo Søndre Nardo Borettslag. Vaktmestertjenester kan også kjøpes hos Orion Vaktmesterservice, tlf.: 73 57 41 77.

Parkering

Borettslaget har 11 parkeringsplasser i parkeringskjeller og 14 parkeringsplasser på gateplan. I tillegg er det 2 parkeringsplasser ute på gateplan dedikert for HC-parkering og en oppstillingsplass for moped/scooter. Parkeringsplasser på gateplan er primært for de som ikke har plass i parkeringskjeller og for gjester.

Parkeringsplasser i parkeringskjeller disponeres gjennom egne andelsbrev, som kan omsettes fritt blant borettslagets andelseiere. All omsetning av andelsbrev for parkeringsplass i parkeringskjeller skal godkjennes av styret. Utleie av parkeringsplass i parkeringskjeller kan bare skje til andelseier i borettslaget. Ved utleie av parkeringsplass i parkeringskjeller skal styret informeres. De som har parkeringsplass i parkeringskjeller, skal i størst mulig grad benytte denne og unngå å oppta parkeringsplassene på gateplan.

Nøkler/skilt

Låsesystemet ble skiftet i februar 2020, og levert med 3 nøkler standard for hver leilighet. Låsesystemleverandør er CERTEGO, Nardovegen 16 A, 7032 Trondheim. Noen har kjøpt tilleggsnøkler utover standardleveransen.

Tapte nøkler skal rapporteres til styret, slik at låseplanen kan oppdateres. Nye eiere oppfordres til å sjekke med styret hvor mange nøkler som skal medfølge leiligheten ved overdragelse. Beboerne oppfordres til å ta godt vare på nøkler. En tapt nøkkel betyr redusert sikkerhet for alle i bygget.

Tilleggsnøkler kan bestilles hos styret. Ved bestilling på e-mail til trudvangveien@styrerrommet.no må det oppgis:

- Navn
- Andelsnummer
- Nøkkelnummer
- Antall nøkler

Bestilling bekreftes med pris og forventet levering.

Postkasseskilt bestilles hos styret.

Andre tjenester

Borettslaget har avtale med NRS Norge om renhold av fellesareal.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83517112. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

Vedtekter

Vedtekter for Borettslaget Trudvangveien 10 org.nr. 979 264 143. Vedtatt på ordinær generalforsamling 30.05.2006.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Trudvangveien 10 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

§2 Andeler og andelseiere

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

- (1) Andelene skal være på ett hundrede kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1)**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

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



BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2**.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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



BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

§4. Boretts/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

§5. Vedlikehold

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

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Leiligheten skal holdes temperert slik at frostskafer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som sluk i gulv, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

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

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg (5-22)

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

6-3 Fravikelse (5-23)

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

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.



BORETTLAGET TRUDVANGVEIEN 10

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,**
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

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

§9 Faste utvalg og komiteer

9-2 Valgkomite

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



BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

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

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de framømte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Side 7 av 8



BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet (8-14)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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



9281 Trudvangveien 10 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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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