



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 744 862  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		520 236	534 426
<b>Sum inntekter</b>		<b>520 236</b>	<b>534 426</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		376 921	368 561
<b>Sum kostnader</b>		<b>393 436</b>	<b>385 676</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>126 800</b>	<b>148 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		220	780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>220</b>	<b>780</b>
Annen finanskostnad		98 311	116 575
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 311</b>	<b>116 575</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-98 091</b>	<b>-115 795</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 710</b>	<b>32 955</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>28 710</b>	<b>32 955</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 710</b>	<b>32 955</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 710</b>	<b>32 955</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 710	32 955
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 710</b>	<b>32 955</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 806 257	9 806 257
Sum varige driftsmidler		9 806 257	9 806 257
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 806 257	9 806 257
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 130	37 704
Sum fordringer		6 130	37 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		224 649	459 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		224 649	459 701
Sum omløpsmidler		230 779	497 405
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 037 036</b>	<b>10 303 662</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		22 500	22 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 500</b>	<b>22 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 953 958	5 925 248
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 953 958</b>	<b>5 925 248</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 976 458</b>	<b>5 947 748</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 055 495	4 194 942
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 055 495</b>	<b>4 194 942</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 055 495</b>	<b>4 194 942</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 104	724
Leverandørgjeld		1 745	158 350
Annen kortsiktig gjeld		2 234	1 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 083</b>	<b>160 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 060 578</b>	<b>4 355 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 037 036</b>	<b>10 303 662</b>



## Årsmøte 2021

Lille Damsgård Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 16. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lille Damsgård Borettslag. Avstemningen åpner 12. april kl. 12:00 og lukker 16. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6227>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtektene, ny bestemmelse om korttidsutleie
6. Endring av husordensregler.
7. Fornyelse av hovedvannledning i 104
8. Blomsterbedd bak postkassestativ
9. Bygge nytt postkassestativ.
10. Matavfall i hagen
11. Uteområde
12. Ny gressklipper
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lille Damsgård Borettslag**

Elisabeth Risvik

Linn M. Skiftesvik Høyvik

Mannaf Haque



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Irmelin Ersvær og Linn Marita S. Høyvik er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

### **Styrets innstilling**

Godkjennes

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Lille Damsgård Brl-årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Elisabeth Risvik	Øvre Stadionveien 102
Styremedlem	Linn M. Skiftesvik Høyvik	Øvre Stadionveien 104
Styremedlem	Mannaf Haque	Øvre Stadionvei 104

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Lille Damsgård Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Lille Damsgård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984744862, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Øvre Stadionvei 102 og 104

Gårds- og bruksnummer:

153      457

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lille Damsgård 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 Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

2020 har vært et innholdsrikt år, og mye har blitt gjort. Vi har i forbindelse med brannen i 102 fått helt ny hovedvannledning i dette bygget. Vi har også tatt i et tak og pusset opp begge trappeoppgangene. Her har vi rettet ut og malt vegger, tak og gelender på dugnad, og vi har leid inn et gulvleggerfirma som har rettet ut trappene og lagt helt nye vinyltrapper med trappeneser. Ventilristene på fasaden har blitt skiftet etter anbefaling fra Skadedyrservice. I tillegg har vi byttet ut felles strømkurs for vaskemaskinene til helt nye kurser fra hver vaskemaskin til eget sikringsskap. Dette gjorde vi for å slippe overbelastning på strømkursen. Hver beboer betaler nå egen strøm for egen vaskemaskin og tørketrommel.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 520 236.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 393 436.

Dette er kr 96 336 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 28 710 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 225 696 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 113 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring



Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2 524. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lille Damsgård Borettslag.

### Lån

Lille Damsgård Borettslag har lån i Obos banken.

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

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 32 600.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i  
Lille Damsgård Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Lille Damsgård Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 28.710,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

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

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Bergen, 05.03.21

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



## LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>336 433</b>	<b>434 114</b>	<b>336 433</b>	<b>225 696</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	28 710	32 955	90 900	48 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-139 447	-130 636	-140 000	-149 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-110 737</b>	<b>-97 681</b>	<b>-49 100</b>	<b>-100 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>225 696</b>	<b>336 433</b>	<b>287 333</b>	<b>125 496</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	230 779	497 405		
Kortsiktig gjeld	-5 083	-160 972		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>225 696</b>	<b>336 433</b>		



**LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	520 176	520 176	520 000	572 000
Andre inntekter	3	60	14 250	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>520 236</b>	<b>534 426</b>	<b>520 000</b>	<b>572 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 515	-2 115	-2 100	-2 800
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-4 776	-4 618	-4 800	-4 900
Forretningsførerhonorar		-31 565	-30 675	-31 600	-32 600
Konsulenthonorar	7	-7 301	-100	-2 000	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-140 616	-149 136	-43 000	-160 000
Forsikringer		-35 174	-17 200	-18 100	-38 000
Festeavgift		0	0	0	-8 600
Kommunale avgifter	9	-107 263	-104 847	-112 100	-113 000
Energi/fyring		-22 170	-24 713	-32 000	-25 000
Andre driftskostnader	10	-28 056	-37 274	-36 400	-26 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-393 436</b>	<b>-385 676</b>	<b>-297 100</b>	<b>-433 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>126 800</b>	<b>148 750</b>	<b>222 900</b>	<b>138 400</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	220	780	0	0
Finanskostnader	12	-98 311	-116 575	-132 000	-89 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-98 091</b>	<b>-115 795</b>	<b>-132 000</b>	<b>-89 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>28 710</b>	<b>32 955</b>	<b>90 900</b>	<b>48 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		28 710	32 955		



**LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	9 806 257	9 806 257
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 806 257</b>	<b>9 806 257</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		52	56
Forskuddsbetalte kostnader		2 474	37 648
Andre kortsiktige fordringer	14	3 604	0
Driftskonto OBOS-banken		224 649	459 701
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>230 779</b>	<b>497 405</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 037 036</b>	<b>10 303 662</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 2250		22 500	22 500
Opptjent egenkapital		5 953 958	5 925 248
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 976 458</b>	<b>5 947 748</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 055 495	4 194 942
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 055 495</b>	<b>4 194 942</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 745	158 350
Påløpte renter		1 104	724
Annen kortsiktig gjeld	16	2 234	1 898
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 083</b>	<b>160 972</b>

isjk



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 037 036</b>	<b>10 303 662</b>
Pantstillelse	17	4 600 000	4 600 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 4. 03. 2021  
Styret i Lille Damsgård Borettslag

Elisabeth Risvik

Linn M. Skiftesvik Høyvik

Mannaf Haque

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### HOVEDREGEL FOR 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.

##### SKATTETREKKS-KONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	520 176
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>520 176</b>

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

Sluttoppgjør BKK	60
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>60</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 115
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 515</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 15 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 776.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
Andre konsulentonorarer	-4 781
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 301</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 188
Drift/vedlikehold VVS	-39 620
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 364
Kostnader dugnader	-3 444
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-140 616</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 900
Vann- og avløpsavgift	-51 494
Feieavgift	-3 685
Renovasjonsavgift	-28 184
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-107 263</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 844
Diverse leiekostnader/leasing	-8 347
Andre kontorkostnader	-1 085
Porto	-117
Bank- og kortgebyr	-2 233
Velferdskostnader	-1 430
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 056</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	168
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>220</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-98 303
Renter på leverandørgjeld	-8
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-98 311</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1951.	8 502 262
Påkostning balkong år 2016	700 645
Opparbeiding uteområde 2017	603 350
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 806 257</b>

Tomten ble kjøpt i 1951.

Gnr.153/bnr.457

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Faktura avs.	3 604
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 604</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-4 471 493
Nedbetalt tidligere	276 551
Nedbetalt i år	139 447



	-4 055 495
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 055 495</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 234
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 234</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av lagets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 600 000
<b>TOTALT</b>	<b>4 600 000</b>

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

Bygninger	9 806 257
<b>TOTALT</b>	<b>9 806 257</b>

**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.

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602109. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Energimerking**

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

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2020	Ny hovedvannledning	4 leiligheter i 102 har fått nytt vannrør og sluk, ny hovedvannledning Soilrør og sanipexrør i hele bygget.
2017 - 2018	Oppgradering uteområde	Det har blant annet blitt nye gangveier og ny trappetilkomst, bygget felles terrasse, fjernet kratt og planert grøntareal.
2016 - 2016	Rehabilitering tak og altaner	
2016 - 2016	Vedlikehold fasade, pusset og malt	



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.



Sak 5

## Endring av vedtektene, ny bestemmelse om korttidsutleie

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

### Styrets innstilling

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

### Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner styretes forslag til endring i vedtektene og ny setning legges til som innstilt fra styret i vedlagte vedtekter.

### Vedlegg

1. 6227 Lille Damsgård Borettslag, vedtekter.pdf



## Vedtekter

for Lille Damsgård borettslag org nr 984 744 762

vedtatt på generalforsamling den 31.12.1951, sist endret den 2. juli 2009

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Lille Damsgård borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 2.250,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(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.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(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 slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i 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**

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) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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 nødvendige 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 er vedtatt 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**

(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 ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre 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 til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.  
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.  
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en 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.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(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**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, 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**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer..
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

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

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.



## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene 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 9-3 (1).

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

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

## **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

## **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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.

## **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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



## **10-1 Inhabilitet**

(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.

## **10-2 Taushetsplikt**

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.

## **10-3 Mindretallsvern**

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.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



Sak 6

## **Endring av husordensregler.**

**Forslag fremmet av:** Elisabeth Risvik

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

Husordensreglene er flere tiår gamle, og det vises godt. Reglene trenger en oppdatering. Noen av reglene er greie, og kan stå som de er, men mange av dem trenger å endres litt eller helt. Vedlagt finner dere et nytt dokument, som er et forslag til helt nye husordensregler.

### **Forslag til vedtak**

Forslagene under skal sees i forhold til de husordensreglene som allerede finnes, og paragrafnummeret er det samme. Her er forslag til nye regler:

§2: Gatedører og kjellerdører skal alltid være låst, og beboere plikter å låse disse dørene etter benyttelse. De som kommer inn disse dørene etter kl. 21:00 skal slukke lyset etter seg.

§3: Avspilling av musikk må tilpasses slik at det ikke sjenerer andre beboere. Etter klokken 23:00 skal det være ro i huset, ved unntak av festligheter. Ved festligheter skal derimot beboerne ved tilstøtende leiligheter varsles i god tid.

Sang-, musikk og dansundervisning, eller andre former for undervisning som krever støy og sjenerende lyder er ikke tillatt uten samtykke av de medlemmer som kan sjeneres herav.

§4: Det er lov å holde husdyr i husstanden, så lenge det ikke er sjenerende for øvrige beboere.

§9 Husets fellesrom, så som vaskekjeller, tørkeplass og strykebord, skal ryddes og rengjøres etter bruk.

§10 På loftet må det ikke henges klær som er så våte at det drypper av dem. Det skal heller ikke henges klær på andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerder eller lignende.

§11 Hovedrengjøring av tørkeloft, trappegang og vaskekjeller skal foretas én gang i året. Trappene fra kjeller til øverste entrédør skal vaskes to ganger i måneden etter fordeling på liste. Kjellerleilighetene har egne lister som gjelder rengjøring av kjellergang og felles vaskerom - rengjøringen her nede skal bestå av å koste gulv, og rydde, til området er fritt for støv og rot.

Vasketabell henges ved gatedør og i kjelleren, og sjekkes av styreleder én gang i måneden.

§12 Kosting og rydding utenfor husene skal gjøres for tur og orden av alle beboere én gang i måneden. Snømåking av hageganger og trapper fra gatedør til gaten skal gjøres i fellesskap. Snøen skal måkes vekk og avløpsrenner skal gjøres rene så vann ikke trenger inn i mur eller kjeller likeens. Strø hvis nødvendig.



§13 Kommer det skadedyr til huset, så som veggdyr, maur, rotter eller lignende, er medlemmene pliktig til uoppholdelig å meddele dette til styret. Er tilfellet innenfor leiligheten, er beboer pliktig til å selv stå for utryddelsen. Oppstår det lekkasjeoppdannelser etc. er de medlemmer som oppdager dette pliktig til å melde fra. Medlemmene er pliktig til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt av myndighetene.

HELT NY PARAGRAF: Medlemmer av laget plikter å møte til dugnad, så lenge særskilte grunner taler imot. Lagets styre plikter å informere alle medlemmer om dugnaden i god tid (minst 3 uker) før anslått dugnadsdato.

§15 Hvis medlemmene forsømmer sine plikter som påhviler dem etter disse husordensreglene, eller at instruksene som blir gitt her ikke blir ferdigstilt, kan beboer når som helst få tilskrevet en bot etter lagets skjønn. Boten tildeles/fordeles til den/de beboer(e) som må utføre arbeidet i stedet. Hvis noen medlemmer gjentakende ganger forsømmer sine plikter kan hen oppsies av laget i henhold til lagets vedtekter §8.

#### **Vedlegg**

1. Husreglement for Lille Damsgård Borettslag.pdf



## Husreglement for Lille Damsgård Borettslag:

### Regler for ro og orden

- §1. Alle som bor eller oppholder seg i eiendommen plikter å følge de påbud som måtte komme senere.
- §2. Gatedøren og kjellerdøren skal alltid være låst, og de som kommer inn og ut av disse dørene plikter å låse etter seg. De som kommer inn disse dørene etter klokken 22:00 skal slukke lyset i gangen.
- §3. Avspilling av musikk må tilpasses slik at det ikke sjenerer andre beboere. Etter klokken 23:00 skal det være ro i huset, ved unntak av festligheter. Ved festligheter skal derimot beboerne ved tilstøtende leiligheter varsles i god tid.  
Sang-, musikk og danseundervisning, eller andre former for undervisning som krever støy og sjenerende lyder, er ikke tillatt uten samtykke av de medlemmer som kan sjeneres herav.
- §4. Det er lov å holde husdyr i husstanden, så lenge det ikke er sjenerende for øvrige beboere.
- §5. Lufting av leilighetene skal foregå gjennom vinduene eller verandadør, ikke gjennom dør til fellesoppgang.
- §6. Alt husarbeid som lager støy i egne leiligheter eller fellesrom skal utføres til de tider på dagensom anses som vanlig arbeidstid, altså før kl.22. All vedhugging er forbudt etter kl.20.

### Bruk og rengjøring av fellesrom etc.

- §7. Fellesrommene må ikke brukes til andre formål enn de er bestemt for. Hageganger, ganger, trapper samt fellesrom (så som vaskekjeller, tørkeloft, arbeidsrom, tørkeplass og strykebord) skal til enhver til holder ryddige og rene. Medlemmene må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting (så som sykler, ski, barnevogner, akebrett etc.). Disse tingene må, hvis ikke de plasseres i leiligheten selv eller beboerens bod, settes på de steder som er særskilt beregnet her til.
8. Alt av buss og avfall skal legges i beholdere som tilfredsstillir helserådets forskrifter. Beholderne skal være tette, forsynt med faldede lokk og skal avskaffes av medlemmene selv. Beholderne skal bringes frem til tømning etter behov. Medlemmene er ansvarlig for at ikke busspannene fylles slik at buss faller utover og fremkaller lukt og trekker utøyt til huset.
9. Husets fellesrom, så som vaskekjeller, tørkeplass og strykebord skal ryddes og rengjøres etter bruk. Dette innebærer at klær som henger til tørk, ikke skal henge for lenge, og tomme vaskemiddelbeholdere etc. skal fjernes helt fra fellesområdet.



10. På loftet må det ikke henges klær som er så våte at det drypper av dem. Det skal heller ikke henges klær på andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerder og lignende.
11. Hovedrengjøring av tørkeloft, trappeganger og vaskekjeller skal foretas én gang i året. Trappene fra kjeller til øverste etasje skal vaskes to ganger i måneden etter fordeling på liste. Kjellerleilighetene har egne lister som gjelder rengjøring av hagegang og felles vaskerom. Vasketabell henges ved gatedør og i kjeller, og sjekkes av styreleder én gang i måneden.
12. Kosting og rydding utenfor husene skal gjøres for tur og orden av alle leieboere én gang i måneden. Snømåking av hageganger og trapper fra gatedør til gaten skal gjøres i fellesskap. Snøen skal måkes vekk og avløpsrenner skal gjøres rene, så ikke vann trenger inn i mur eller kjeller likeens. Strø hvis nødvendig.
13. Medlemmer av laget plikter å møte til dugnad, med mindre særskilte grunner taler imot. Lagets styre plikter å informere alle medlemmer om dugnaden i god tid (minst 3 uker) før anslått dugnadsdato.
14. Kommer det skadedyr til huset (så som veggdyr, maur, rotter eller lignende) er medlemmene pliktig til uoppholdelig å meddele dette til styret. Er tilfellet innenfor leiligheten, er beboer(e) pliktig til selv å stå for utryddelsen. Oppstår det lekkasjeoppdannelser etc., er de medlemmer som oppdager dette likeledes pliktig til å melde fra. Medlemmene er pliktig til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt av myndighetene.
15. Det er forbudt å sette opp sjenerende postkasser, skilt, markiser i skrikende farger. Hvis det knuses vinduer i leilighetene, må disse straks settes inn av leilighetens innehaver. Viss skyldige finnes, må de selv sørge for å få skaden refundert. Hvis det knuses ruter i fellesrommene av medlemmer i laget, må de straks sørge for å få dem satt inn igjen. Om det skjer ved arbeidsuhell for laget eller lignende av uvedkommende, må det straks meldes fra til lagets styre av dem som først blir oppmerksom på det. Hærverk av barn tilhørende medlemmene, for eksempel ved skraping av maling, skjæring i vegger eller trappegelender, skriving på vegger eller lignende, blir gjort ansvarlig av foreldrene til den som har gjort det, og må betale de reparasjoner som måtte bli for å få skaden reparert.
16. Hvis medlemmene forsømmer sine plikter som påhviler dem etter disse ordensreglene, eller etter de instruksene som blir bemerket her, kan beboer når som helst få tilskrevet en bot etter lagets skjønn. Boten tildeles/fordeles til den/de beboer(e) som må utføre arbeidet i stedet. Hvis noen medlemmer gjentakende ganger forsømmer sine plikter kan hen/de oppsies av laget i henhold til lagets vedtekter §8.



Sak 7

**Fornyelse av hovedvannledning i 104**

**Forslag fremmet av:** Per Samuel Rossabø

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

Hovedvannledning i 104 er nå den samme som i 1951 dette ble byttet i 102 i forbindelse med gjenoppbygging og bør og fornyes i 104

**Forslag til vedtak**

innhenting av priser for fornying av rørsystem og videre inspeksjon og vedlikehold av avløpssystem



Sak 8

### **Blomsterbedd bak postkassestativ**

**Forslag fremmet av:** Elisabeth Risvik

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

Det lille området bak postkassestativet er trist og uferdig . Tidligere var dette et område med fine busker og blomster som ble dekorert med lys i juletider. Dette er et perfekt lite område for fine vekster som krever lite vedlikehold, men som frisker opp hagen litt :) Mitt forslag er at vi leiger inn noen som kan faget, som kan sette opp planter og busker som passer til området, og gjøre det litt ekstra fint.

### **Forslag til vedtak**

Plante vekster bak postkassestativet før sommeren.



Sak 9

**Bygge nytt postkassestativ.**

**Forslag fremmet av:** Elisabeth Risvik

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

Postkassestativet er gammelt og falleferdig, og det lekker vann ned i postkassene, som ødelegger posten. Det hadde vært fint å bygge et helt nytt postkassestativ og kjøpt inn nye postkasser. Vi kan for eksempel leige noen inn til å bygge et stativ i tre, og male det hvitt, slik det passer bedre inn med byggene.

**Forslag til vedtak**

Leige inn noen til å bygge nytt postkassestativ.



Sak 10

**Matavfall i hagen**

**Forslag fremmet av:** Andreas Hiorth Ersvær

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

<https://bir.no/kundetjenester/kompostering/kompostering/>

**Forslag til vedtak**

Ha et spann for kompostering i borettslaget.



Sak 11

## **Uteområde**

**Forslag fremmet av:** Kari Sirevaag

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

Male de nye rekkverkene, både de rundt plenen og i trappene. Fjerne hellene som ligger i midtbedet (det bedet som er bak postkassene), og få plante noe grønt der, busker og trær. Nå er uteområde veldig trist og vi trenger mer grønne planter, som blant annet Rhododendron, dette er en sterk plante som er grønn om vinteren. Ønsker også en kompostkasse.

## **Forslag til vedtak**

Innkjøp av planter, maling og kompostkasse.



Sak 12

### **Ny gressklipper**

**Forslag fremmet av:** Kari Sirevaag

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

Den vi har nå er tung og umulig å bruke for oss. Vi foreslår en Flymo til ca kr. 1800. Den er effektiv og lett å bruke.

### **Forslag til vedtak**

Innkjøp av ny gressklipper, merke Flymo.



Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Styrets viktigste rolle er å forvalte selskapet på vegne av eierne, herunder å føre løpende tilsyn med selskapets daglige ledelse og virksomhet for øvrig. Noen av de viktigste oppgavene vil være styrets engasjement for å delta i utformingen av selskapets strategi, planer og budsjett, sørge for at selskapet har en organisasjon som kan gjennomføre strategien og fører betryggende kontroll og tilsyn med at virksomheten drives i samsvar med de vedtatte planene.

I et såpass lite borettslag som vi er, er ikke jobben all verden. I all hovedsak er det viktig at du ønsker at alle skal trives, og har evne til å reflektere og kommunisere med alle beboere. Det er viktig at du er tilgjengelig, deltar på styremøter der det trengs, og har en interesse for at området vi bor på holdes trygt og ved like.

Dette er en kjekk jobb som gjør at du holdes litt ekstra oppdatert om ting og tang som foregår i og rundt hjemmet ditt :)

## Roller og kandidater

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

### **Mannaf Haque**

Mannaf er en kjekk og samarbeidsvillig mann, som er medgjørlig og hyggelig. Han har bodd i borettslaget i mange år, og satt i styret.

### **Irmelin Hjorth Ersvær**

Irmelin er en veldig kjekk og stå-på-jente med bein i nesa. Et godt tilskudd til styret.

### **Linn-Marita Høyvik**

Linn Marita har satt i styret i flere år, og har god erfaring og bekjentskap til borettslaget.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 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.