



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 231 600  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYÅSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Byåsveien 153A  
7021 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 416 278	4 301 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 416 278</b>	<b>4 301 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 314	421 122
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			800 725
Annen driftskostnad		6 264 508	2 995 218
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 363 822</b>	<b>4 217 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 947 544</b>	<b>84 138</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 215	7 437
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 215</b>	<b>7 437</b>
Annen finanskostnad		540 192	645 447
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>540 192</b>	<b>645 447</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-507 977</b>	<b>-638 010</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 455 521</b>	<b>-553 872</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 455 521</b>	<b>-553 872</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 455 521</b>	<b>-553 872</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 455 522	-553 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 455 522</b>	<b>-553 873</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		23 384 656	23 384 656
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		128 378	128 378
Sum varige driftsmidler		23 513 034	23 513 034
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 513 034	23 513 034
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		144 759	206 524
Sum fordringer		144 759	206 524
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 897	140 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 897	140 863
Sum omløpsmidler		396 656	347 387
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 909 690</b>	<b>23 860 421</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			911 232
Udekket tap		1 544 290	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 544 290</b>	<b>911 232</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 535 290</b>	<b>920 232</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 962 571	21 041 290
Øvrig langsiktig gjeld		1 128 600	1 128 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 091 171</b>	<b>22 169 890</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 091 171</b>	<b>22 169 890</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 357	112 043
Leverandørgjeld		287 930	237 671
Skyldige offentlige avgifter		5 135	35 906
Annen kortsiktig gjeld		58 387	384 701
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>353 809</b>	<b>770 321</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 444 980</b>	<b>22 940 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 909 690</b>	<b>23 860 443</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535188

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 231 600  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYÅSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Byåsveien 153A  
7021 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 955 231 600  
BYÅSVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 416 278	4 301 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 416 278</b>	<b>4 301 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 314	421 122
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			800 725
Annen driftskostnad		6 264 508	2 995 218
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 363 822</b>	<b>4 217 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 947 544</b>	<b>84 138</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 215	7 437
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 215</b>	<b>7 437</b>
Annen finanskostnad		540 192	645 447
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>540 192</b>	<b>645 447</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-507 977</b>	<b>-638 010</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 455 521</b>	<b>-553 872</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 455 521</b>	<b>-553 872</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 455 521</b>	<b>-553 872</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 455 522	-553 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 455 522</b>	<b>-553 873</b>



Organisasjonsnr: 955 231 600  
BYÅSVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 384 656	23 384 656
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		128 378	128 378
Sum varige driftsmidler		23 513 034	23 513 034
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 513 034	23 513 034
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		144 759	206 524
Sum fordringer		144 759	206 524
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 897	140 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 897	140 863
Sum omløpsmidler		396 656	347 387
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 909 690</b>	<b>23 860 421</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		911 232
Udekket tap	1 544 290	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 544 290</b>	<b>911 232</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 535 290</b>	<b>920 232</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 962 571	21 041 290
Øvrig langsiktig gjeld	1 128 600	1 128 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 091 171</b>	<b>22 169 890</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 091 171</b>	<b>22 169 890</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 357	112 043
Leverandørgjeld	287 930	237 671
Skyldige offentlige avgifter	5 135	35 906
Annen kortsiktig gjeld	58 387	384 701
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>353 809</b>	<b>770 321</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 444 980</b>	<b>22 940 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 909 690</b>	<b>23 860 443</b>



Organisasjonsnr: 955 231 600  
BYÅSVEIEN 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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Byåsveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. juni - 24. juni 2021





## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Byåsveien Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 18.06.2021 kl. 18.00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 24.06.2021 kl. 18.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

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

Analog deltagelse

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



## Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamlingen i Byåsveien Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Generalforsamlingen åpnes 18.06.2021 kl. 18.00 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 24.06.2021 kl. 18.00**

Selskapsnummer: 9225 Selskapsnavn Byåsveien Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

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

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

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

*Eksempel:*

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Saker til behandling:

#### Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 2: Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Jørgen Nettet Sjøbakk og Pawel Chronis velges som protokollvitner.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital og låneopptak i 2020.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------



**Sak 4: Fastsettelse av honorarer**

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 200 000.

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

**Sak 5: Rehabilitering av piper**

Saksfremstilling, se innkalling

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at pipene i borettslaget skal rehabiliteres.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Alpha pipe AS for utbedring av resterende 29 pipeløp.

Finansieres ved lån på inntil kr 900 000

Dette medfører økning av fellesutgifter ("husleie") for hver andel på 1,4%

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

**Sak 6: Bytting av store stuevindu og verandadør**

Saksfremstilling, se innkalling

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det store stuevinduet og verandadøren skal skiftes. Styret gis fullmakt til inngå kontrakt med Jacobsen Snekkerservice A/S som har laveste tilbud på kr 2 304 720.

Finansiering ved låneopptak.

Dette medfører økte fellesutgifter ("husleie") med opp til 3,6%.

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

**Sak 7: Vedtekter, forslag om revidering og oppdatering av vedtekter i Byåsveien**

**Borettslag, se vedlegg i innkallingen.**

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av vedtekt, samt en presisering i §10 vedrørende elektronisk innkalling til de som har samtykket til elektronisk kommunikasjon.

(1) "Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 høyst 20 dager. Dette gjelder elektronisk innkalling dersom andelshaver har gitt samtykke til elektronisk kommunikasjon."

§5-1 punkt 3 vedrørende punkt om rensing av sluk på veranda fjernes.

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



## Sak 8: Husordensregler, parkering

Saksfremstilling, se innkalling

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

5. Parkering

\* Nytt punkt A.; Borettslagets parkeringsplasser har ikke kapasitet for lastebiler, større varebiler, mini-busser (taxi), campingvogner eller bobiler, og tillates derfor ikke parkert i borettslaget.

I forbindelse med flytting og andre større varetransporter, samt forberedelse til og avslutning av ferieturer, kan det parkeres i inntil en time.

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

## Sak 9: Husordensregler, vaskeri/private vaskemaskiner

Saksfremstilling, se innkalling

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

\*Punkt C.; Ny tekst: Beboere som benytter vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet bes overholde tidene det skal være ro i borettslaget.

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

## Sak 10: Husordensregler, lyskilder i fellesarealer og terrasselykt

Saksfremstilling, se innkalling

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

Punkt 8: Lyskilder i fellesarealer og terrasselykt: Feil og mangler varsles til styret.

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



## Sak 11: Husordensregler, vedlikehold av utvendige arealer

Saksfremstilling, se innkalling

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

10. Vedlikehold av utvendige arealer

\* Punkt A.; Ny tekst: Beboere bestemmer og bekoster selv det som skal plantes i kasser og krukker utenfor sin inngangsdør.

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

## Sak 12: Husordensregler, dyrehold

Saksfremstilling, se innkalling

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

13. Dyrehold

\* Ny dato for Lov;

Henvvisning til Lov om husleieavtaler i kraft 01.01.2018

\* nytt punkt C.; Det er ikke tillatt å lufte hunder på borettslagets plener

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

## Sak 13: Regler for støyende arbeid / oppussing i leiligheter

Saksfremstilling, se innkalling

Forslag til vedtak:

Det begrenses til 2 måneders varighet av støyende opp- pussing/rehabilitering av leiligheten, og slikt arbeid må avsluttes kl. 20.00 på ukedager, kl. 18.00 på lørdager.

Det må stilles krav til tilfredsstillende varsling skriftlig.

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



## Sak 14: Husordensregler, oppussing

Saksfremstilling, se innkalling

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

Tidligere punkt C er nå punkt D

Tidligere punkt D er nå punkt E

Tidligere punkt E er nå punkt F

Tidligere punkt F er nå punkt G.

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

## Sak 15: Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem og 3 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Thomas Sætran	
Styremedlem	Sigrid Nesheim Skjærvold	
1.varamedlem	Wanda Roland	
2.varamedlem	Karoline Omberg Often	
3.varamedlem	Hanna Moe Mevassvik	

Skjemaet leveres på merket plass i hver oppgang innen fristen 24.06.2021 kl. 18.00, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Byåsveien Borettslag. Avstemningen åpner 18. juni kl. 18:00 og lukker 24. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/9225>

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. Rehabilitering av piper
6. Bytting av store stue vindu og verandadør.
7. Endring av vedtekter
8. Husordensregler: Parkering
9. Husordensregler: Vaskeri/private vaskemaskiner
10. Husordensregler: Lyskilder i fellesarealer og terrasselykt.
11. Husordensregler: Vedlikehold av utvendige arealer
12. Husordensregler: Dyrehold
13. Regler for støyende arbeid /opp-pussing i leiligheter
14. Husordensregler: Oppussing
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Byåsveien Borettslag**

Thomas Sætran

Sigrid Nesheim Skjærvold

Vibeke Mathisen

Ole-M. Solberg

Geir M. Wangen



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**

Jørgen Nettet Sjøbakk og Pawel Chronis 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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital og låneopptak i 2020.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital og låneopptak i 2020.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport og regnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Sætran	Byåsveien 153 A
Nestleder	Sigrid Nesheim Skjærvold	Byåsveien 153 A
Styremedlem/sekretær	Vibeke Mathisen	Byåsveien 153 B
Styremedlem	Ole Martin Fæltth Solberg	Byåsveien 151 E
Styremedlem	Geir Morten Aarseth Wangen	Byåsveien 153 E
Varamedlem 1	Wanda Roland	Byåsveien 153 D
Varamedlem 2	Vanessa Amedorme	Byåsveien 155 C

Varamedlem 3: Ingen som stilte til valg

Varamedlem 4: Ingen som stilte til valg.

Valgkomite: Ingen som stilte som representanter fra beboere.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Byåsveien Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Byåsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955231600, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Byåsveien 151  
Byåsveien 153  
Byåsveien 155

Gårds- og bruksnummer :  
96 67

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.

Byåsveien Borettslag har en ansatt renholder.

Det er engasjert 2 beboere med timelønn for flaggheising og forefallende arbeid. Det er ikke registrert skader eller ulykker som følge av utførelsen av arbeidsoppgaver.

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er Deloitte.





## Styrets arbeid

### Møtevirksomhet:

Det er i 2020 gjennomført 12 styremøter, en ordinær generalforsamling som ble gjennomført uten samling/oppmøte individuell og skriftlig over 10 dager grunnet pandemien. Det er gjennomført 2 dugnader.

Styret har gjennom året ivaretatt borettslagets daglige drift. Av vedlikehold og større arbeid som er utført kan følgende nevnes.

Utbedring av drening foran blokkene. Dette medførte ekstraavgifter da blant annet eternittplater måtte demonteres og deretter saneres før de ble kjørt bort.

Bytting av de resterende gamle vinduene fra 1978/1979.

Borettslaget har tett samarbeid med Boss som gjelder bekjempelse av rotter og mus. Samt måse skremmer som er montert på takene.

Garasjer: Sammen med garasjegruppa kartlagt behovet for antall parkeringsplasser.

Har innvilget installasjon av varmpumper for enkelte beboere i første etasje.

Sammen med beboer Pawel Chronis gjennomført noe lett vedlikehold, deriblant maling av grunnmur på fremsiden av blokkene.

Det er etablert flere fartsdempere da flere kjører fortere enn det som er tillatt innenfor borettslagets område.

Det er inngått ny avtale som gjelder kabel TV og internett med Telenor. Alle beboere har fått nytt utstyr installert.

Styret har jobbet videre med saken om nye lekeapparat i Borettslaget.

Pipebrann desember 2020 i 153E. Det er pålagt fra Trondheim Feiervesen å utbedre to pipeløp. Dette er arbeid som er utbedret i mai-juni 2021, der Alpha Pipe er utførende firma. Det er satt inn stålrør og etablert påkobling til røykrør i alle leiligheter i 153 E. De som har ildsted fra før 1997 kan ikke benytte disse grunnet regler for tilkobling av eldre ildsteder.

Det ble gjennomført en EL kontroll i regi av Aalmo Elektriker i desember som resulterte i flere tilstandsgrad 2 (TG2 feil). Disse ble utbedret i januar 2021.

Styret har hatt dialog med Reitangruppen for ferdigstilling av reguleringsplan for John Skaarvolds vei. Reitangruppen er pålagt å utbedre fortau på begge sider av veien. Dette medfører at ca 200 kvm av Borettslagets areal blir gjort om til fortau, hekk flyttes og levegg etableres mot John Skaarvolds vei. Egen informasjon er sendt ut om dette tidligere. Kontraktsignering med Reitangruppen gjennomføres i mai 2021. Arbeidet med dette belastes Reitangruppen.





Byåsveien Borettslag

Av arbeid som foreslås utført i 2021 nevnes:

Videre arbeid med garasjeprosjektet.

Rehabilitering av pipeløp.

Jobbe videre med vedlikeholdsplan da det sees behov for fremtidig vedlikehold, deriblant fasaden, stuevinduer, verandadører, ytterdører samt avløp nede ved sykkel bodene.

Det er omsatt 15 leiligheter i borettslaget i 2020

Leiligheter til fremleie

Det er 1 leilighet til fremleie i 2020 i Borettslaget. Andelsnr. 53.

Avtaleforhold

Revisjon: Deloitte  
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning  
Vaktmester: Borettslaget har ikke tilsatt vaktmester  
Kabel TV/Internett: Telenor  
Forsikring: Gjensidige Forsikring

Informasjon vedrørende parkeringshuset: Styret samarbeider med ekstern kompetanse vedrørende det juridiske, økonomiske og praktiske rundt parkeringshuset. Det planlegges å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling mot slutten av oktober. Dette for å følge opp et tidlige vedtak om parkeringshuset. Det som skal behandles er antall plasser som skal bygges.

Styret

Thomas Sætran /s/      Sigrid Nesheim Skjærvold /s/

Vibeke Mathisen /s/      Ole Martin Fæltch Solberg /s/      Geir Morten Aarseth Wangen /s/





## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 416 278.

Dette er kr 45 722 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak garasjer som ikke er leid ut.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskerileie.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 363 822.

Dette er kr 3 358 622 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader ved skifte av vinduer samt dreneringsarbeider. Disse kostnadene er finansiert ved låneopptak.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 455 522 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Siden verdien på selskapets eiendommer ikke gjenspeiler markedsverdien anser styret den faktiske egenkapitalen til å være positiv. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 42 847 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 473 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er lagt inn en økning på 3,5% på kommunale avgifter.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 59 272. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Byåsveien Borettslag.

### Lån

Byåsveien Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. Begge lån har flytende rente p.t 1,8% med 25 års løpetid.

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

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

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.21 på grunn av prisjustering på kabel-tv avgiften. (kr 505 for 2021)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Byåsveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Byåsveien Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 455 522. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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 plikter 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

### 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.

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: 8KU55-J5Z5E-8EKDZ-5JGZY-4KCWK-AJLNA



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Byåsveien Borettslag

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.

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

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

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 3. juni 2021  
Deloitte AS

Harald Halvorsen  
statsautorisert revisor



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 84.209.xxx.xxx

2021-06-03 09:10:57Z



Penneo Dokumentnøkkel: 8KU55-J5Z5E-8EKDZ-SGGY-1KCWK-AJLNA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

13 av



## 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>-422 911</b>	<b>202 464</b>	<b>-422 911</b>	<b>42 847</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 455 522	-553 850	1 461 800	34 000
Tilbakeføring av avskrivning 15	0	188 400	0	794 000
Fradrag for tilgang anleggsmidler	0	-259 925	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	24 350 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-21 428 719	0	0	-794 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>465 759</b>	<b>-625 375</b>	<b>1 461 800</b>	<b>34 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>42 847</b>	<b>-422 911</b>	<b>1 038 889</b>	<b>76 847</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	389 375	265 410		
Kortsiktig gjeld	-346 528	-688 321		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>42 847</b>	<b>-422 911</b>		





Byåsveien Borettslag

## BYÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 955 231 600, KUNDENR. 9225

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 298 160	4 272 585	4 457 000	4 509 000
Vaskeri		0	0	5 000	5 000
Garasjer	10	109 950	0	0	0
Andre inntekter	3	8 168	28 618	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 416 278</b>	<b>4 301 203</b>	<b>4 462 000</b>	<b>4 514 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-99 314	-171 122	-165 000	-177 200
Styrehonorar	5	0	-250 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	0	-800 725	0	-794 000
Revisjonshonorar	6	1 844	-12 500	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-136 619	-160 733	-155 000	-158 100
Konsulenthonorar	7	-44 425	0	0	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-3 903 528	-854 303	-420 000	-473 000
Forsikringer		-213 650	-213 170	-221 000	-243 000
Kommunale avgifter	9	-861 873	-803 230	-836 000	-890 000
Garasjer	10	-79 685	0	-5 200	-5 200
Energi/fyring		-33 644	-46 675	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-509 489	-485 569	-500 000	-518 400
Andre driftskostnader	11	-483 439	-419 014	-428 000	-485 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 363 822</b>	<b>-4 217 041</b>	<b>-3 005 200</b>	<b>-4 049 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 947 545</b>	<b>84 161</b>	<b>1 456 800</b>	<b>465 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	32 215	7 437	5 000	0
Finanskostnader	13	-540 192	-645 447	0	-431 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-507 977</b>	<b>-638 011</b>	<b>5 000</b>	<b>-431 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 455 522</b>	<b>-553 850</b>	<b>1 461 800</b>	<b>34 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-911 232			
Udekket tap		-1 544 290			





Byåsveien Borettslag

## BYÅSVEIEN BORETTSLAG, ORG.NR. 955 231 600

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	11 930 135	11 930 135
Tomt		11 454 521	11 454 521
Andre varige driftsmidler	15	128 378	128 378
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 513 033</b>	<b>23 513 033</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 751	38 823
Forskuddsbetalte kostnader		129 329	121 392
Andre kortsiktige fordringer	16	10 679	46 309
Driftskonto OBOS-banken		48 376	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 420	0
Sparekonto OBOS-banken		202 101	0
Innestående i andre banker		0	58 885
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>396 656</b>	<b>265 409</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 909 690</b>	<b>23 778 443</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		0	911 232
Udekket tap	17	-1 544 290	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 535 290</b>	<b>920 232</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 962 571	21 041 290
Borettsinnskudd	19	1 128 600	1 128 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 091 171</b>	<b>22 169 890</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 362	15 901
Leverandørgjeld		287 930	237 671
Skyldige offentlige avgifter	20	5 135	35 906
Påløpte renter		2 357	112 043
Annen kortsiktig gjeld	21	10 025	286 800
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>353 809</b>	<b>688 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 909 690</b>	<b>23 778 443</b>
Pantstillelse	22	36 284 563	22 169 890
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 02.06.2021, Styret i Byåsveien Borettslag

Thomas Sætran /s/ Ole M. Solberg /s/ Geir M. Wangen /s/ Sigrid Skjærvold /s/ Vibeke Mathisen/s/

16 av 51

Transaksjon 09222115557447939051



Signert STS/, SSNS/, SVM/, SOS/, SGMW/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 298 160
Garasje	160 000
Overført garasjeregnskap	-160 000
Ledig/leiefritak	50 050
Overført garasjeregnskap	-50 050
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 298 160</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri 2020	5 870
EL-bil strøm	2 196
Korrigeringer på reskontro	102
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 168</b>





**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-98 287
Påløpte feriepenger	-10 025
Fri bil, tlf etc.	-123
Naturalytelser speilkonto	123
Arbeidsgiveravgift	-15 289
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 733
Yrkesskadeforsikring	-1 446
Overført garasjeregnskap (inkl kr 2000 i AGA)	17 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-99 314</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av styrehonorar. Tidligere har kostnadsført styrehonorar vært basert på en avsetning. I fremtiden vil en kostnadsføre styrehonoraret som blir vedtatt på årsmøtet det enkelte år. Virkningen i overgangsåret er at styrehonorar 2020 fremgår med kr 0, selv om honorar på kr 200 000 er utbetalt. Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetninger.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av revisjonshonorar. Tidligere har kostnadsført revisjonshonorar vært basert på en avsetning. I framtiden vil revisjonshonoraret bli kostnadsført det året som fakturaene er datert. Virkningen i overgangsåret er at bare differansen mellom avsatt og virkelig honorar blir ført i i regnskapet. Honorar for 2019 er betalt med kr 13 156 i år.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 000
Rak arkitektur AS	-34 425
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 425</b>





Byåsveien Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggmester Geir O Furunes AS	-2 420 336
Recover Nordic AS	-70 850
Drift/vedlikehold bygninger	-284 160
Drift/vedlikehold VVS	-31 000
Drift/vedlikehold elektro	-31 331
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 033 881
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-724
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 125
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 625
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 625
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-3 534
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 337
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 903 528</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-465 048
Vann- og avløpsavgift	-190 956
Feieavgift	-30 264
Renovasjonsavgift	-175 605
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-861 873</b>

**NOTE: 10**

**GARASJER**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	160 000
Reduksjon ledige/leiefritak	-50 050
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>109 950</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-13 727
Styrehonorar/arbeidsgiveravgift	-17 000
Forretningsførerhonorar	-25 000
Strøm, egen måler	-3 958
Vaktmester	-20 000
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-79 685</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>30 265</b>
---------------------	---------------





Byåsveien Borettslag

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-67 474
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 091
Driftsmateriell	-1 679
Vaktmestertjenester	-287 167
Renhold ved firmaer	-70 666
Snørydding	-14 438
Andre fremmede tjenester	-493
Kontor- og datarekvisita	-3 724
Trykksaker	-11 588
Andre kontorkostnader	-3 018
Telefon, annet	-4 165
Bank- og kortgebyr	-3 633
Velferdskostnader	-555
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-483 439</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	79
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40
Renter bank	79
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 786
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 231
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 215</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-49 836
Renter og gebyr på lån i Nordea	63 555
Renter og gebyr på lån i Nordea	-20 202
Renter og gebyr på lån i Nordea	-62 141
Renter og gebyr på lån i Nordea	-198 902
Renter og gebyr på lån i Nordea	-23 606
Renter og gebyr på lån i Nordea	-24 435
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-105 207
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-118 266
Nordea	-231
Renter på leverandørgjeld	-921
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-540 192</b>





Byåsveien Borettslag

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	4 931 075
Avskrevet tidligere år	-3 802 475
Rehabilitering	8 632 298
Avskrevet tidligere år	-7 237 399
Nedgravd søppelanlegg	605 625
Internveier	2 973 971
Ladestasjon	179 925
Rørfornyng	5 647 114
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 930 135</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.96/bnr.67

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

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2019	80 000
	80 000
Traktorgarasje nr. 1	
Kostpris/bokført verdi	48 378
	48 378
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>128 378</b>

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri 2019	3 520
OBOS Eiendomsforvaltning AS, til gode mulkt A-melding	1 289
Vaskeri 2020	5 870
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 679</b>

**NOTE: 17**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.





Byåsveien Borettslag

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020

-12 000 000

Nedbetalt i år

190 932

-11 809 068

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020

-12 350 000

Nedbetalt i år

196 497

-12 153 503

NORDEA

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2006

-14 050 000

Nedbetalt tidligere

1 973 714

Nedbetalt i år

12 076 286

0

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013

-5 000 000

Nedbetalt tidligere

754 002

Nedbetalt i år

4 245 998

0

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014

-2 300 000

Nedbetalt tidligere

723 350

Nedbetalt i år

1 576 650

0

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-3 050 000

Nedbetalt tidligere

126 327

Nedbetalt i år

2 923 673

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-23 962 571**

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-1 128 600

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-1 128 600**





Byåsveien Borettslag

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 420
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 715
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 135</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 025
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 025</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 128 600
Pantelån	23 962 571
<b>TOTALT</b>	<b>25 091 171</b>

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

Bygninger	11 930 135
Tomt	11 454 521
<b>TOTALT</b>	<b>23 384 656</b>





Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Honorar for 2020 for styret foreslås satt til kr 200.000,-. Dette er samme honorar som for 2019.

Honoraret for utført styreverv kan bidra til å friste beboere til å stille til valg da det er liten interesse for vervene.

**Styrets innstilling**

Styrehonorar settes til kr 200.000,- for 2020

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar styrehonorar for 2020 med kr. 200.000,-





Alphapipe; rørkrør og bend fra hver leilighet à ca kr. 300,- " 8.700,-

Trondheim Kommune, Godkjenningssdokumenter serie-

søknad for 16 piper/skorsteiner à kr.800,- " 12.800,-

TBRT feiervesenet; fresing av 3 pipeløp à kr. 1.570,- " 4.710,-

Totalt ca kr. 876.210,-

## **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar at pipene i borettslaget skal rehabiliteres.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Alpha pipe AS for utbedring av resterende 29 pipeløp.

Finansieres ved lån på inntil kr. 900.000,-

Dette medfører økning av fellesutgifter ("husleie")for hver andel på 1,4%



Sak 6

## **Bytting av store stue vindu og verandadør.**

**Forslag fremmet av:** Bente Hansen

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

"Jeg ønsker en sak på neste generalforsamlingsmøte, på utskifting av stuevindu og veranda dør. Begrunnelse er at de er gamle og de trekke forferdelig..."

### **Styrets innstilling**

Borettslaget har innhentet priser fra flere byggmestere.

Pris for dette oppdraget er mellom 2.4 millioner og 3 millioner.

Prisen er kun for skifte av store stuevinduet mot veranda og verandadør. Prisene inneholder ikke etterisolering av veggen ut mot veranda.

Styret går inn for at denne oppgraderingen gjennomføres.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar at det store stuevinduet og verandadøren skal skiftes. Styret gis fullmakt til inngå kontrakt med Jacobsen Snekkerservice A/S som har laveste tilbud på kr. 2.304.720,-.

Finansiering ved låneopptak.

Dette medfører økte fellesutgifter ("husleie") med opp til 3,6%.



Sak 7

## **Endring av vedtekter**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Forslag om revidering og oppdatering av vedtekter i Byåsveien Borettslag, se vedlegg.

## **Styrets innstilling**

Godkjennes

## **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av vedtekt, samt en presisering i §10 vedrørende elektronisk innkalling til de som har samtykket til elektronisk kommunikasjon.

(1) "Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 høyst 20 dager. Dette gjelder elektronisk innkalling dersom andelshaver har gitt samtykke til elektronisk kommunikasjon."

§5-1 punkt 3 vedrørende punkt om rensing av sluk på veranda fjernes.

## **Vedlegg**

1. 9225 BYÅSVEIEN BORETTSLAG.pdf



# BYÅSVEIEN BORETTSLAG

## Vedtekter

Vedtekter for **Byåsveien Borettslag** org.nr. **955 231 600** vedtatt på ordinær generalforsamling 21.02.2006. (sist endret på generalforsamling 09.03.2011)

### §1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Byåsveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). 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 engasjert av borettslaget.

### §2. Andeler og andelseiere

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

- (1) Andelene skal være på ett hundre 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.
- (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**.



## BYÅSVEIEN BORETTSLAG

- (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) Ved overføring av andel til ny andelshaver forlanges det våtromstest utført av fagperson med godkjenningsbevis. Denne forelegges styret før endelig overføringen av andelen.
- (6) 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. Derneft har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.
- (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.



## BYÅSVEIEN BORETTSLAG

- (4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.
- (5) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.

### §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 dyrhold, 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.



## BYÅSVEIEN BORETTSLAG

- (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 (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.
- (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 vannklosett, sluk, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, 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 oppfyller 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.



## BYÅSVEIEN BORETTSLAG

*Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder **kun** skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelshavere som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til borettslagets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført **for** oppgradering av bad/vaskerom igangsettes*

- (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 unødige ulemper 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 (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 brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens 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.



## BYÅSVEIEN BORETTSLAG

### §8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 styremedlemmer med like mange 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.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder og sekretær velges ved særskilt valg. Styrets leder bør være regnskapskyndig. Sekretær bør kunne tekstbehandling. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

#### 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.



## BYÅSVEIEN BORETTSLAG

### §9. Faste utvalg og komiteer

#### 9-1 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.

### §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, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av leder, sekretær, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og eventuelle 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



## BYÅSVEIEN BORETTSLAG

generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte 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.
- (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.



Sak 8

## **Husordensregler: Parkering**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Endring og presisering av tekst vedrørende parkering

Eksisterende husordensregler finnes på <https://vibbo.no/byasveien>

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

#### 5. Parkering

\* Nytt punkt A.; Borettslagets parkeringsplasser har ikke kapasitet for lastebiler, større varebiler, mini-busser (taxi), campingvogner eller bobiler, og tillates derfor ikke parkert i borettslaget.

I forbindelse med flytting og andre større varetransporter, samt forberedelse til og avslutning av ferieturer, kan det parkeres i inntil en time.

### **Vedlegg**

1. 9225 Byåsveien Brl husordensregler.pdf



## HUSORDENSREGLER for Byåsveien Borettslag

26.02.2008, revidert 03.03.2010, sist endret 28.02.2018.

### 1. Ansvar og omfang.

Alle som oppholder seg i borettslaget må sette seg inn i husordensreglene og følge dem. Andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleietakere gjøres kjent med reglene.

### 2. Låsing og sikkerhet.

- A. Hovedinngangsdører skal være låst hele døgnet.
- B. Kjellerdører og garasjedører skal være låst.
- C. I vinterhalvåret skal det alltid være litt varme i leilighetene, også når en er bortreist, av hensyn til vannledningene.

### 3. Ro og orden

Mellom klokken 22.00 og 08.00 skal det være ro i borettslaget. Ingen aktivitet som medfører støy skal foregå i dette tidsrommet.

### 4. Oppussing av leiligheter.

- A. Oppussing av leiligheter som kan være til sjenanse for naboer, for eksempel hamring, boring, meisling skal kun foregå på følgende tidspunkter: Hverdager kl. 08.00 - 22.00, lørdager kl. 09.00 - 18.00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende oppussing.
- B. Ved oppussing skal nabovarsel henges opp i alle oppganger i blokka forut for oppstart.
- C. Ved privat leie av container avtales plassering av denne med borettslagets styre.
- D. Bygningsavfall m.m. skal ikke kastes ut av vinduene.
- E. All oppussing skal foregå inne i leiligheten med lukket dør, ikke ute i felles arealer eller tørkebalkonger.

### 5. Parkering.

- A. For å sikre fremkommelighet for legevakt, ambulanse, brannvesen og renovasjon, er det ikke tillatt å parkere foran inngangspartiene. Kun kortere stopp for nødvendig tilbringertjeneste er tillatt. Det vises til varsel i skilt ved innkjøring til borettslaget
- B. Beboere som leier garasje anmodes om å benytte disse. Dette gjelder spesielt i vinterhalvåret for å lette brøyting og strøing.

### 6. Fellesarealer.

- A. Renhold av trapper, kjellerganger og felles kjellerrom utføres av innleid personell. Beboere er likevel ansvarlig for å holde orden.
  - B. Inngangspartiene og søppelbodene ryddes for snø av beboere i hver oppgang.
  - C. Lufting, rensing, banking av tepper m.m. skal foregå ved bankestativet. Risting eller lufting av sengetøy og tepper ut av vinduet eller på tørkebalkong er ikke tillatt.
  - D. Beboerne i hver oppgang lager egen turnus for bruk av tørkebalkongene.
  - E. Sykler, barnevogner, redskap m.m. skal settes i sykkelbod og i egne boder.
  - F. Bilvask kan foregå ved slukene foran blokkene i sommerhalvåret.
- Det vises til punkt 5 i disse reglene. 38 av 51



## 7. Fellesvaskeriene/ private vaskemaskiner.

- A. Beboere som benytter fellesvaskeriet skal skrive seg på vaskeliste med navn, dato og antall bruk av vaskemaskin og/eller tørketrommel. Vaskeliste finnes i hvert fellesvaskeri. Listene danner grunnlag for beregning av leie av vaskeriet, regning blir tilsendt.
- B. Ved bruk av fellesvaskeriet vises det til egne oppslag med retningslinjer i vaskeriet.
- C. Private vaskemaskiner i leilighetene skal være forskriftsmessig installert.

## 8. Lyskider i fellesarealer og terrasselykt.

- A. Lyspærer og lysrør for oppganger og kjellere er lagt ut i hver sikringsboks i kjelleroppgangene. 250LM (25W) for kjellere, spesielle sparepærer for oppgang og utelampe.
- B. Beboer bekoster lyspære på egen terrasse, det skal være maks 250 LM (25W).

## 9. Antenner, skilt, markiser, flaggstenger, varmepumper

Det er ikke tillatt å henge opp ulike utvendige installasjoner før det er søkt borettslagets styre om godkjenning.

## 10. Vedlikehold av utvendige arealer.

- A. Beboere bestemmer selv og bekoster det som skal plantes utenfor sin inngangsdør. Borettslaget skaffer sekker med jord, disse settes i bod ved inngangen. Borettslaget har ansvar for beplantning forøvrig.
- B. Beboere som benytter fellesarealer utendørs er ansvarlig for å forlate det i den stand de ønsker å finne det. dette gjelder tørkesnorer, plener, sittegrupper, grill og lekeapparater.

## 11. Avfall.

- A. Avfall behandles og sorteres etter gjeldende retningslinjer fra Trondheim kommune.
- B. Container for plastavfall finnes ved enden av garasjene.
- C. Container for ekstra papp- og papiravfall finnes ved enden av garasjene.

## 12. Mating av fugler.

Det er ikke tillatt å sette opp kornnek eller legge ut annen fuglemat grunnet fare for rotter.

## 13. Dyrehold.

Beboere som ønsker å holde dyr må søke styret om tillatelse  
Det er registreringsplikt for dyr i borettslaget.  
Dyreholder forplikter seg til å overholde borettslagets regler om dyrehold. Brudd på regler om dyrehold er mislighold av Borettslagets Vedtekter.  
**Det vises til Lov om husleieavtaler i kraft fra 0101.2008, § 5-2.** Ro og orden, ... Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukere av eiendommen.

## 14. Feil, mangler, klager eller forespørslar.

Beboere som oppdager feil eller mangler ved borettslagets anlegg, må melde dette til styret omgående. Eventuelle forespørslar eller klager rettes skriftlig til styret.



Sak 9

**Husordensregler: Vaskeri/private vaskemaskiner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Ekstra punkt vedrørende bruk av vaskemaskiner

**Styrets innstilling**

Tillegget vedtas

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

\*Punkt C.; Ny tekst: Beboere som benytter vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet bes overholde tidene det skal være ro i borettslaget.



Sak 10

**Husordensregler: Lyskilder i fellesarealer og terrasselykt.**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Endring av tekst

**Styrets innstilling**

Endring vedtas

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

Punkt 8: Lyskilder i fellesarealer og terrasselykt: Feil og mangler varsles til styret



Sak 11

**Husordensregler: Vedlikehold av utvendige arealer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Endring av tekst i husordensregler

**Styrets innstilling**

Endring vedtas

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

10. Vedlikehold av utvendige arealer

\* Punkt A.; Ny tekst: Beboere bestemmer og bekoster selv det som skal plantes i kasser og krukker utenfor sin inngangsdør.



Sak 12

**Husordensregler: Dyrehold**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Endring av tekst

**Styrets innstilling**

Endring vedtas

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien Borettslag for følgende:

13. Dyrehold

\* Ny dato for Lov;

Henvisning til Lov om husleieavtaler i kraft 01.01.2018

\* nytt punkt C.; Det er ikke tillatt å lufte hunder på borettslagets plener

**Vedlegg**

1. 9225 Byåsveien Brl regler for husdyrhold.pdf



## Regler for dyrehold i Byåsen Borettslag

1. Beboere som ønsker å holde dyr, må sende inn en søknad om dette til borettslagets styre.
2. Det tillates kun dyr, og raser av dette, som etter norsk lov er tillatt som kjæledyr.
3. Det er båndtvang på borettslagets eiendom.
4. Det er ikke lov å luften dyret på borettslagets eiendom, og det er eiers plikt å påse at dyret ikke gjør fra seg på denne.
5. Dersom andre beboere i oppgangen, framlegger legeattest på helseplager forbundet med dyreholdet, kan man ikke gå til anskaffelse av dyr. Det er beboer selv som er ansvarlig for å forhøre seg med naboene om dette i forkant av anskaffelsen
6. Beboere er pliktig til å sørge for at dyreholdet er til minst mulig sjenanse for naboer. Dersom dyret er til sterk sjenanse, kan borettslaget kreve at dyret avskaffes

### Erklæring

Dyrets eier: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Art: \_\_\_\_\_

Rase: \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter, med dette, at jeg vil rette meg etter gjeldende reglement for dyrehold i borettslaget. Jeg er innforstått med at brudd på dette kan medføre at dyret må avskaffes.

Dato og underskrift:

\_\_\_\_\_



Sak 13

## **Regler for støyende arbeid /opp-pussing i leiligheter**

**Forslag fremmet av:** Einar Julsrud

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

Det må endres til at større arbeid med støy må være begrenset til en 2 måneders periode og hverdager må avslutning være kl 20 , lørdag kl 18.

Det må være krav om god varsling ved høyfrekvent lyd som meisling,borring,saging og banking.

### **Styrets innstilling**

Forslaget støttes av styret.

Forslag til tekst i husordensreglene vedrørende oppussing blir som følger:

\* Punkt A.; Endret klokkeslett for hverdager; Hverdager kl.08.00 – 20.00, lørdager uendret 09.00 – 18.00

Nytt: Et oppussingsprosjekt kan ikke strekke seg over mer enn to, 2, måneder.

Nytt punkt B.; Boring og Meisling bør fortrinnsvis foregå på dagtid.

Nytt punkt C.; Ved oppussing skal nabovarsel med navn og telefonnummer henges opp i alle oppganger i blokken, kopi sendes styret.

### **Forslag til vedtak**

Det begrenses til 2 måneders varighet av støyende opp- pussing/rehabilitering av leiligheten, og slikt arbeid må avsluttes kl 20.00 på ukedager, kl 18.00 på lørdager.

Det må stilles krav til tilfredsstillende varsling skriftlig.



Sak 14

**Husordensregler: Oppussing**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Endring av husordensregler vedrørende oppussing.

Einar Julsrud sitt forslag er formulert som punkt A og C

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av husordensregler for Byåsveien

Borettslag for følgende:

Tidligere punkt C er nå punkt D

Tidligere punkt D er nå punkt E

Tidligere punkt E er nå punkt F

Tidligere punkt F er nå punkt G.



Sak 15

## **Valg av tillitsvalgte**

Styreleder for 2 år

Styremedlem for 2 år

Varamedlemmer for 1 år

## **Innstilling**

Ingen av beboere ønsket å stille i valgkomite.

Dette er styrets innstilling til valg.

## **Roller og kandidater**

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

### **Thomas Sætran**

Har sittet som styreleder i 4 år og stiller seg disponibel for en ny valgperioden.

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

### **Sigrid Nesheim Skjærvold**

Har vært medlem i styret flere år og perioder og har vært styrets nestleder de siste 4 årene. Tidligere erfaring som styreleder i borettslaget.

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

### **Wanda Roland**

Har vært møtende vara i 1 år. Har erfaring fra tidligere styreverv før hun flyttet til Byåsveien Borettslag

**Valg av 1 2. Varamedlem** Velges for 1 år

### **Karoline Omberg Often**

**Valg av 1 3. Varamedlem** Velges for 1 år

### **Hanna Moe Mevassvik**



## 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 innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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