



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 813 721 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Harald Hårfagres gate 1A
7041 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

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, 14.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 014 569	14 852 477
Sum inntekter		13 014 569	14 852 477
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 028	23 899
Annen driftskostnad		2 879 563	2 912 878
Sum kostnader		3 031 511	3 073 697
Driftsresultat		9 983 058	11 778 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 514	7 802
Sum finansinntekter		5 514	7 802
Annen finanskostnad		1 892 000	2 497 419
Sum finanskostnader		1 892 000	2 497 419
Netto finans		-1 886 486	-2 489 617
Ordinært resultat før skattekostnad		8 096 572	9 289 163
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 096 572	9 289 163
Årsresultat		8 096 572	9 289 163
Totalresultat		8 096 572	9 289 163
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 096 572	9 289 163
Sum overføringer og disponeringer		8 096 572	9 289 163



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		306 408 095	306 301 627
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	15 030
Sum varige driftsmidler		306 408 098	306 316 658
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		306 408 098	306 316 658
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 415	80 180
Sum fordringer		56 415	80 180
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 979 226	1 615 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 979 226	1 615 244
Sum omløpsmidler		2 035 641	1 695 423
SUM EIENDELER		308 443 739	308 012 081

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital		365 000	365 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		84 537 718	76 441 146
Sum opptjent egenkapital		84 537 718	76 441 146
Sum egenkapital		84 902 718	76 806 146
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 714 994	108 429 631
Øvrig langsiktig gjeld		122 420 000	122 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		223 134 994	230 849 631
Sum langsiktig gjeld		223 134 994	230 849 631
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 255	14 556
Leverandørgjeld		385 701	341 748
Annen kortsiktig gjeld		12 071	
Sum kortsiktig gjeld		406 027	356 304
Sum gjeld		223 541 021	231 205 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 443 739	308 012 081



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 487676

Enheten

Organisasjonsnummer: 813 721 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Harald Hårfagres gate 1A
7041 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 014 569	14 852 477
Sum inntekter		13 014 569	14 852 477
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 028	23 899
Annen driftskostnad		2 879 563	2 912 878
Sum kostnader		3 031 511	3 073 697
Driftsresultat		9 983 058	11 778 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 514	7 802
Sum finansinntekter		5 514	7 802
Annen finanskostnad		1 892 000	2 497 419
Sum finanskostnader		1 892 000	2 497 419
Netto finans		-1 886 486	-2 489 617
Ordinært resultat før skattekostnad		8 096 572	9 289 163
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 096 572	9 289 163
Årsresultat		8 096 572	9 289 163
Totalresultat		8 096 572	9 289 163
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 096 572	9 289 163
Sum overføringer og disponeringer		8 096 572	9 289 163



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		306 408 095	306 301 627
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		15 030
Sum varige driftsmidler		306 408 098	306 316 658
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		306 408 098	306 316 658
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 415	80 180
Sum fordringer		56 415	80 180
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 979 226	1 615 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 979 226	1 615 244
Sum omløpsmidler		2 035 641	1 695 423
SUM EIENDELER		308 443 739	308 012 081
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital		365 000	365 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	84 537 718	76 441 146
Sum opptjent egenkapital	84 537 718	76 441 146
Sum egenkapital	84 902 718	76 806 146
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	100 714 994	108 429 631
Øvrig langsiktig gjeld	122 420 000	122 420 000
Sum annen langsiktig gjeld	223 134 994	230 849 631
Sum langsiktig gjeld	223 134 994	230 849 631
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 255	14 556
Leverandørgjeld	385 701	341 748
Annen kortsiktig gjeld	12 071	
Sum kortsiktig gjeld	406 027	356 304
Sum gjeld	223 541 021	231 205 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	308 443 739	308 012 081



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET 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:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Kirsebærtunet 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.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.05.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 26.05.21 kl. 09:00.

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 avgj din stemme.

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

Analog deltagelse

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



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

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

Årsmøtet åpnes 20.05.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 26.05.21 kl. 09:00.

Selskapsnummer: 0683 **Selskapsnavn** Kirsebærtunet 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	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Jonas Fergen og Oscar Amundsen velges som protokollvitner.

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

3. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 120 000.

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

4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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



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

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem, 2 varamedlemmer og ett medlem til valgkomite.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder (2 år)	Roar Skauge	
Styremedlem (2 år)	Britt Inger Ileby	
Varamedlem (1 år)	Klemet Steen	
Varamedlem (1 år)	Liv Tove Nyberg	
Valgkomite (1 år)	Turid Finstad	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Det skal velges 1 delegert og 1 vara for delegert til OBOS generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert (1 år)	Britt Inger Ileby	
Vara for delegert (1 år)	Roar Skauge	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Skauge	Harald Hårfagres Gate 3 A
Styremedlem	Nils Ellingsen	Harald Hårfagres Gate 1 B
Styremedlem	Britt Inger Ileby	Harald Hårfagres Gate 1 A
Styremedlem	Helle L'abee-Lund	Harald Hårfagres Gate 3 C
Varamedlem	Turid Finstad	Harald Hårfagres Gate 1 A
Varamedlem	Klemet Steen	

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Britt Inger Ileby Harald Hårfagres Gate 1 A

Varadelegert

Roar Skauge Harald Hårfagres Gate 13 A

Valgkomiteen

Jonas Feragen Harald Hårfagres Gate 1 A
Franck Ude Harald Hårfagres Gate 1 A

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

Generelle opplysninger om Kirsebærtunet Borettslag

Borettslaget består av 73 andelsleiligheter.

Kirsebærtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 813721392, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Harald Hårfagres Gt 1A,b
Harlad Hårfagres Gt 3A,b,c

Gårds- og bruksnummer :
414 535

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.

Kirsebærtunet Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets beretning

REGNSKAPSÅR 2020

Styret har hatt månedlig styremøter med unntak fra sommer månedene. Styremøtene har stort sett gått på teams, noe som har fungert godt. Styret har fungert godt sammen og har fordelt de ulike rollene godt seg imellom. Økonomien i borettslaget er god, og vi klarer målsettingen om å sette av penger til fremtidig vedlikehold. Samspillet mellom Kjeldsberg og styret har utviklet seg positivt det siste året og det fungerer nå meget godt. Årshjul er etablert og tatt i bruk som et verktøy for å ha en god struktur på alt som skal og må gjennomføres i løpet av året.

Strukturert styrearbeid er en forutsetning for forutsigbar fremtid og god styring av økonomien

Generelt om styret

Styret består av 4 valgte styremedlemmer, og 2 varamedlemmer. Alle varamedlemmer blir innkalt til alle styremøter. Styremøter holdes partallsuker på mandager.

Nøkkelpunkter som styret har arbeidet med.

- Følge opp kontrakten med Kjeldsberg
- Etablere gode driftsrutiner og års hjul
- Sørgje for at borettslaget har en forutsigbar og trygg økonomi
- Samarbeidet med de andre sameier i Ladebyhagen.
- 5 Årskontroll og reklamasjoner

Økonomi

Økonomien til borettslaget går fremdeles med overskudd og vi avsetter noen hundretusen hvert år. Overskuddet avsettes til fremtidige utgifter. Årsregnskapet er behandlet, og styret har utarbeidet et budsjett for 2021 som legger opp til et overskudd på samme nivå som de siste årene. Husleien 2021 legges opp til at den kun øker i takt med generell prisstigning. Alle betaler nå avdrag og lånegradet på borettslaget er veldig synkende. Årsaken er at en god del betaler inn på IN-ordningen, som medfører at den generelle lånegraden synker raskere enn oppsatt plan. Styret har ikke lagt inn noen store investeringer i 2021. Vi regner med at det blir merutgifter for utendørsarealet. Vi tok en del i fjor, men det gjenstår noe enda.

Kontrakten mot Kjeldsberg er gunstig for oss og gir oss en samlet oversikt over alle avtaler vi har og har kun en leverandør på alle vedlikehold og service avtaler. I tillegg har vi fått en profesjonell part som kan drifte og vedlikeholde våre verdier.

Økonomien følger de målsettingen vi besluttet for noen år siden, har nå opparbeidet et visst handlingsrom. Og er bedre rustet til å håndtere vedlikeholdsoppgaver som kommer.

Retningslinjer for styrets arbeid

Styret har fremdeles stort søkelys på å ha en forutsigbar økonomi og hvilke oppgaver og ansvar det påhviler et styre.

Styret har vedtatte retningslinjer for styrearbeid. Det omtaler retningslinjer for forvaltning av fellesmidler, lojalitet, habilitet, bruk av anbud, taushetsplikt, innsynsrett, honorar/godtgjørelser, attestasjoner, personlig adferd og forhold til offentlighetsloven. Vi er nå ferdig med å etablere et års hjul der alt vårt vedlikehold og tilsyn skal dokumenteres. Dette skal hjelpe styret i å påse at alle tilsyn blir utført, verdien ikke forringes og alle avvik blir registrert og utbedret.

Vibbo
informasjonskanal
til alle beboere

Vibbo

I 2019 innførte vi vibbo. Vibbo er i 2020 brukt som hovedinformasjons kanal fra styret til beboerne.

Informasjon fra styret til beboerne skjer jevnlig her. Normalt 2. hver måned eller rett etter avholdt styremøte hvis det er behov.

Ved viktige hendelser kan vi sende SMS til beboere.

65 av 73 leiligheter har meldt seg på Vibbo til nå.

Styret har en
rekke saker og
varierte
problemstillinger

Vår facebookside brukes ikke av styret lengre som informasjonskanal. Informasjon blir også hengt opp på alle oppslagstavler for de som ikke har eller bruker vibbo.

Tema/saker som følges opp på møter med Kjeldsberg

Her er det en rekke ting som vi følger opp mot Kjeldsberg.

Fordelene med denne arbeidsformen er at styret nå har som primær oppgave å kontrollere at oppsatte planer blir etterlevd og nødvendig vedlikehold og avvik blir rettet opp.

Borettslaget har en rekke tekniske installasjoner som krever tilsyn og vedlikehold. Tilsynet er ofte pålagt etter lov eller forskrifter og krever kompetanse et styre normalt ikke besitter. I tillegg en rekke oppgaver som må gjøres til riktig tid.

Det er derfor utarbeidet en egen struktur rundt dette og kvartalsvis møter med Kjeldsberg der alle oppgaver blir gjennomgått.

Fra 5 års befaringen mente Obos i april at de hadde utbedret alle feil. Styret har nå innhentet saker fra beboere som mener at akkurat deres sak ikke er blitt rettet. Kjeldsberg har nå tatt denne videre med Obos, der Obos må svare hvordan og når de her sakene er løst, ifølge dem.

Fra 1 års befaringen står fremdeles lekkasjen i garasjekjeller igjen som uløst. Denne saken har tatt mye tid og har mange problemstillinger som styret har brukt fagkompetansen til Kjeldsberg på, men vi har også måtte brukt juridisk bistand for å sikre oss av våre rettigheter til å få dette utbedret på utbyggers regning blir stadfestet. Senest i april har Obos gjort noen tiltak. De tiltakene er ikke godkjent av styret og det arbeides med å kartlegge hva er rotårsaken og hvilke tiltak må gjøres for at mangelen løses permanent.



Med samarbeid på flere områder får vi en helhetlig løsning for hele Ladebyhagen og bedre betingelser for de tjenester vi må kjøpe.

Noen saker styret har arbeidet med i 2021

- Vann inntrenging til garasje ved 3 A til C og kjellernedgang
- Vann inntegning til garasje ved 1 B og garasjeport
- Reklamasjoner på felles anlegg og leiligheter
- Fjernvarme-Effekt på radiatorer
- Feil på membran tak
- Obos nøkkel
- Klage på støy fra andre beboere
- Klage på dyrehold
- HMS arbeid
- Brannøvelser
- Vedlikehold av uteareal
- Saker der beboere ønsker endring av planløsning av sin leilighet inne /ute
- Sjøppelanlegg

Samarbeid med Ladebyhagen

Det har vært flere uformelle og formelle møter mellom styrelederne for å finne områder vi kan samarbeide på. Det begynner å bli en struktur på samarbeidet og det har kommet noen konkrete områder vi har felles interesser og kan samarbeide på.

Kjeldsberg har avtale med de fleste sameiene, men ikke alle.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 462 461.

Dette er kr 571 539 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader i forbindelse med felles lån var lavere enn forutsatt i budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 031 511.

Dette er kr 382 909 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak generelt lavere forbruk på poster for drift og vedlikehold, lavere energikostnader, samt en overføring fra Kirsebærhagen Eierseksjonssameie fra 2019 pålydende kr 105 667..

Resultat

Årets resultat på kr 8 096 572 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 5 552 108 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 544 464.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 629 614 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 310 000 til ordinær drift og vedlikehold.

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.

Lån

Kirsebærtunet Borettslag har lån i Obos Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 1,50%, pr. 31.12.20, 1,51% effektiv rente.

Dette per 03.04.2020. Lånet løper til 30.07.2054.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 113 500, en økning på kr 2 235.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kirsebærtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kirsebærtunet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Kirsebærtunet Borettslag



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

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

Uttalelse om 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 339 119	972 502	1 339 119	1 629 614
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	8 096 572	9 289 163	1 984 580	3 862 280
Tilbakeføring av avskrivning 13	15 028	23 899	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-2 162 529	-166 642	-1 989 000	-2 295 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-5 552 108	-8 779 802	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-106 468	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	290 495	366 618	-4 420	1 567 280
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 629 614	1 339 119	1 334 699	3 196 894
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 035 641	1 695 423		
Kortsiktig gjeld	-406 027	-356 304		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 629 614	1 339 119		



KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 053 117	2 663 331	4 624 188	3 783 696
Innkrevde felleskostnader	2	3 409 344	3 409 344	3 409 812	3 415 304
SUM DRIFTSINTEKTER		7 462 461	6 072 675	8 034 000	7 199 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	13	-15 028	-23 899	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 156	-5 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 265	-108 445	-111 000	-113 500
Konsulenthonorar	6	-3 566	-27 007	-60 000	-50 000
Kontingenter		-14 600	-14 600	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-305 182	-126 749	-430 000	-310 000
Kommunale avgifter	8	-932 652	-922 233	-931 000	-951 000
Kostnader sameie	21	-273 400	-366 567	-380 000	-386 700
Energi/fyring		-125 255	-176 038	-195 000	-195 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 249	-387 262	-405 000	-425 000
Andre driftskostnader	9	-700 238	-778 852	-740 500	-743 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 031 511	-3 073 697	-3 414 420	-3 336 720
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 430 950	2 998 978	4 619 580	3 862 280
Innbetalt andel fellesgjeld		5 552 108	8 779 802	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 983 058	11 778 780	4 619 580	3 862 280
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 514	7 802	0	0
Finanskostnader	11	-1 892 000	-2 497 419	-2 635 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 886 486	-2 489 617	-2 635 000	0
ÅRSRESULTAT		8 096 572	9 289 163	1 984 580	3 862 280
Overføringer:					
Til annen egenkapital		8 096 572	9 289 163		



KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	268 650 000	268 650 000
Tomt		37 400 000	37 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	358 095	251 627
Andre varige driftsmidler	13	2	15 030
SUM ANLEGGSMIDLER		306 408 098	306 316 658
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 073	65 550
Andre kortsiktige fordringer	14	10 374	14 630
Energiavregning	18	10 968	0
Driftskonto OBOS-banken		461 307	851 528
Sparekonto OBOS-banken		1 517 919	763 716
SUM OMLØPSMIDLER		2 035 641	1 695 423
SUM EIENDELER		308 443 739	308 012 081
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 73 * 5000		365 000	365 000
Annen egenkapital	15	84 537 718	76 441 146
SUM EGENKAPITAL		84 902 718	76 806 146
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	100 714 994	108 429 631
Borettsinnskudd	17	122 420 000	122 420 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		223 134 994	230 849 631
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		385 701	341 748
Påløpte renter		8 255	14 556
Annen kortsiktig gjeld	19	12 071	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		406 027	356 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 443 739	308 012 081
Pantstillelse	20	306 050 000	306 050 000
Garantiansvar	21	76 257	67 473

Trondheim, 14.04.2021

Styret i Kirsebærtunet Borettslag

Roar Skauge /s/

Nils Ellingsen /s/ Britt Inger Ileby /s/

Helle L'abee-lund /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	3 013 392
TV/bredbånd	395 952
Kapitalkostnader på IN-lån	4 104 598
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-51 481
Overført til kapitalkostnader	-4 053 117
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 409 344

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 156.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 566
SUM KONSULENTHONORAR	-3 566

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 861
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 600
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 926
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 945
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 851
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-305 182

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-569 058
Vann- og avløpsavgift	-214 126
Renovasjonsavgift	-149 468
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-932 652

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 969
Driftsmateriell	-7 331
Vaktmestertjenester	-661 080
Vakthold	-2 894
Andre fremmede tjenester	-21 295
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-534
Porto	-1 196
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-700 238

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	511
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 203
Andre renteinntekter	800
SUM FINANSINNTEKTER	5 514

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 890 588
Renter på leverandørgjeld	-1 412
SUM FINANSKOSTNADER	-1 892 000

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014	268 650 000
SUM BYGNINGER	268 650 000

Tomten ble kjøpt i 2014
Gnr.414/bnr.535

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser			
Tilgang 2015	15 900		
Avskrevet tidligere	-15 105		
Avskrevet i år	-794		
			1
Kameraanlegg			
Tilgang 2015	80 359		
Tilgang 2016	23 238		
Avskrevet tidligere	-89 362		
Avskrevet i år	-14 234		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-15 028
--------------------------------	--	--	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto			10 374
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			10 374

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 773 414		
Egenkapital fra IN tidligere	75 033 727		
Egenkapital fra IN 2020	5 552 108		
Reduksjon EK fra IN	-1 821 531		
SUM ANNEN EGENKAPITAL			84 537 718

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-183 630 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	166 642
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 162 529
Nedbetalt tidligere, IN	75 033 727
Nedbetalt i år, IN	5 552 108
	<hr/>
	-100 714 994
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-100 714 994

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014 -122 420 000

SUM BORETTSINNSKUDD -122 420 000**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -534 048

SUM INNTEKTER -534 048**KOSTNADER**

Fjernvarme 545 016

SUM KOSTNADER 545 016**SUM ENERGIAVREGNING 10 968**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -12 071

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -12 071

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 420 000
Pantelån	100 714 994
Beregnete IN-forpliktelser	78 764 304
TOTALT	301 899 298

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

Bygninger	268 650 000
Tomt	37 400 000
TOTALT	306 050 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar***

Selskapet eier 5945/6361 deler av Kirsebærhagen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden eierseksjonssameiet som utgjør kr X.
som utgjør kr 76 257.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Roar Skauge Harald Hårfagres gate 3 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Britt Inger Ileby Harald Hårfagres gate 1 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Liv Tove Nyberg Harald Hårfagres gate 1 B

2. Klemet Steen Harald Hårfagres gate 1 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Brit Inger Ileby Harald Hårfagres gate 1 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Roar Skauge Harald Hårfagres gate 3 A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Turid Finstad Harald Hårfagres gate 1 A

I valgkomiteen for Kirsebærtunet Borettslag

Jonas Feragen
Franck Ude



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post kirsebaertunet@styrommet.no

Se Kirsebærtunet Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/kirsebaertunet for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Nøkler og portåpner

Nøkler bestilles per e-post til eystein.voll@obos.no. Oppgi fullt navn, adresse, fødselsdato, samt nøkkelnummer. Ditt personlige nøkkelnummer står på din nøkkel.

Fjernkontroll til porten bestilles enten på tlf: 22 65 54 50 eller på mail post.no.aaes@assaabloy.com. De trenger da opplysninger på hvilket borettslag vedkommende bor i, navn og adresse. Tlf.nr. i tilfelle det skulle være noe spørsmål, og hvis de husker det, art.nr. K047186.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m. m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider: <http://www.techem.no>

For spørsmål om beboerportal og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09:00 – 14:00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Vedtekter

for Kirsebærtunet borettslag org nr 813 721 392 vedtatt i stiftelsesmøte den 02.05.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Kirsebærtunet borettslag 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.

(2) Borettslaget er en del av Kirsebærhagen Eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 73 boliger, består av tre næringsseksjoner.

(3) Borettslagets garasjeplasser er organisert som tilleggsdeler til samleseksjonen for boligene, og er lokalisert i det nederste planet i Eierseksjonssameiets eiendom.

(4) Kirsebærtunet borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål, jf. borettslagsloven § 4 – 3, kan eie én – 1 – andel.



(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) 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.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen



3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

(2) 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) Andelseiere i første etasje disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.



I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplerings av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendig lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i garasjekjeller i Kirsebærhagen eierseksjonssameie. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Styret i borettslaget avgjør i hvert enkelt tilfelle om den konkrete saken også krever godkjenning/samtykke fra sameiets styre, og besørger i tilfelle innhenting av godkjenning/samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere, med eget utomhusareal (jf pkt. 4-1 (4)), har ansvar for vedlikehold av arealet, herunder ansvar for gressklipping, vedlikehold av beplantning etc.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-



/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på terrasse, veranda, balkong og lignende. Andelseiere, som på sitt private uteareal har inspeksjonsluker, er ansvarlig for å føre tilsyn med disse. For plassering av lukene samt informasjon om vedlikeholdssoppgaver, se borettslagets FDV dokumenter.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt kan skje ved at arbeidet utføres i regi av sameiet, hvorefter kostnaden belastes borettslaget som felleskostnader i sameie.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens



§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(4) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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.

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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



8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minimum to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

Styret representerer borettslaget i eierseksjonssameie, herunder i sameiermøtet, og avgir stemme på vegne av hele borettslaget.



9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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



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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



VEDLEGG 1 KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr 25.04.2019

Leilnr:	Andelsnr	Bruksrett til garasje plass	Merknad	Bruksrett til bod	Merknad
A1001	1	37		1001	
A1002	2	39		1002	
A1003	3	40		1003	
A1004	4	21		1004	
A2001	5	38		2001	
A2002	6	36		2002	
A2003	7	35		2003	
A2004	8	34	Byttet til 1 HC	2004	
A2005	9	33		2005	
A2006	10	32		2006	
A2007	11	31		2007	
A2008	12	30		2008	
A2009	13	29		2009	
A2010	14	28		2010	
A2011	15	27		2011	
A2012	16	26		2012	
A3001	17	72	Byttet til 70	3001	
A3002	18	16	Byttet til 14	3002	
A3003	19	73	Byttet til 71	3003	
A3004	20	2	Byttet til 72	3004	
A3005	21	8	Byttet til 7	3005	
A3006	22	9	Byttet til 6	3006	
A3007	23	25		3006	
A3008	24	24		3008	
A3009	25	23		3009	
A3010	26	19		3010	
A3011	27	20		3011	
A3012	28	18		3012	
A4001	29	4	Byttet til 2	4001	
A4002	30	5	Byttet til 3	4002	
A4003	31	6	Byttet til 4	4003	
A4004	32	7	Byttet til 5	4004	
A4005	33	10	Byttet til 8	4005	
A4006	34	11	Byttet til 9	4006	
A4007	35	12	Byttet til 11	4007	
A4008	36	13	Byttet til 10	4008	
A4009	37	14	Byttet til 12	4009	
A4010	38	15	Byttet til 13	4010	



A4011	39	1	HC Byttet til 34	4011	
A4012	40	17	Byttet til 15	4012	
A5001	41	3	Byttet til 73	5001	
A5002	42	22	HC	5002	
B1005	43	56		1005	
B1006	44	55		1006	
B1007	45	54	Byttet til 58	1007	
B1008	46	53		1008	
B1009	47	52		1009	
B1010	48	42		1010	
B1011	49	41		1011	
B2013	50	62		2013	
B2014	51	63	HC	2014	
B2015	52	71	Byttet til 69	2015	
B2016	53	50	Byttet til 66	2016	Byttet til 4017
B2017	54	70	Byttet til 61	2017	
B2018	55	44		2018	
B2019	56	43		2019	
B3013	57	60	HC	3013	
B3014	58	61		3014	
B3015	59	67		3015	
B3016	60	68		3016	
B3017	61	51		3017	
B3018	62	46		3018	
B3019	63	45		3019	
B4013	64	57		4013	
B4014	65	58	Byttet til 54	4014	
B4015	66	64		4015	
B4016	67	65		4016	
B4017	68	66	Byttet til 50	4017	Byttet til 2016
B4018	69	48		4018	
B4019	70	47		4019	
B5003	71	59		5003	
B5004	72	69	Byttet til 17	5004	
B5005	73	49		5005	



HUSORDENSREGLER FOR KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

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

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor



borettslagets område.

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

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Sjøppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 9 Endring av husordensreglene

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



Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder: