



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 478 015
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LADEBEKKEN BRL
Forretningsadresse: Håkon Magnussons gate 3C
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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 050 257	5 649 082
Sum inntekter		5 050 257	5 649 082
Kostnader			
Lønnskostnad		203 951	205 559
Annen driftskostnad		2 180 117	2 372 537
Sum kostnader		2 384 068	2 578 096
Driftsresultat		2 666 189	3 070 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 859	58 963
Sum finansinntekter		41 859	58 963
Annen finanskostnad		2 334 338	2 904 446
Sum finanskostnader		2 334 338	2 904 446
Netto finans		-2 292 479	-2 845 483
Ordinært resultat før skattekostnad		373 711	225 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		373 711	225 503
Årsresultat		373 711	225 503
Totalresultat		373 711	225 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 711	225 503
Sum overføringer og disponeringer		373 711	225 503



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		200 784 000	200 784 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		200 784 001	200 784 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 784 001	200 784 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 210
Andre fordringer		133 320	362 375
Sum fordringer		133 320	368 585
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 888 653	3 988 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 888 653	3 988 399
Sum omløpsmidler		5 021 972	4 356 984
SUM EIENDELER		205 805 973	205 140 985



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 047 477	4 673 767
Sum opptjent egenkapital		5 047 477	4 673 767
Sum egenkapital		5 447 477	5 073 767
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 038 000	119 038 000
Øvrig langsiktig gjeld		80 313 600	80 313 600
Sum annen langsiktig gjeld		199 351 600	199 351 600
Sum langsiktig gjeld		199 351 600	199 351 600
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		151 237	288 137
Leverandørgjeld		255 377	405 619
Skyldige offentlige avgifter		5 671	12 129
Annen kortsiktig gjeld		594 611	9 733
Sum kortsiktig gjeld		1 006 896	715 618
Sum gjeld		200 358 496	200 067 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 805 973	205 140 985



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446626

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 478 015
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LADEBEKKEN BRL
Forretningsadresse: Håkon Magnussons gate 3C
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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 050 257	5 649 082
Sum inntekter		5 050 257	5 649 082
Kostnader			
Lønnskostnad		203 951	205 559
Annen driftskostnad		2 180 117	2 372 537
Sum kostnader		2 384 068	2 578 096
Driftsresultat		2 666 189	3 070 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 859	58 963
Sum finansinntekter		41 859	58 963
Annen finanskostnad		2 334 338	2 904 446
Sum finanskostnader		2 334 338	2 904 446
Netto finans		-2 292 479	-2 845 483
Ordinært resultat før skattekostnad		373 711	225 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		373 711	225 503
Årsresultat		373 711	225 503
Totalresultat		373 711	225 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 711	225 503
Sum overføringer og disponeringer		373 711	225 503



Sum innskutt egenkapital	400 000	400 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 047 477	4 673 767
Sum opptjent egenkapital	5 047 477	4 673 767
Sum egenkapital	5 447 477	5 073 767
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	119 038 000	119 038 000
Øvrig langsiktig gjeld	80 313 600	80 313 600
Sum annen langsiktig gjeld	199 351 600	199 351 600
Sum langsiktig gjeld	199 351 600	199 351 600
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	151 237	288 137
Leverandørgjeld	255 377	405 619
Skyldige offentlige avgifter	5 671	12 129
Annen kortsiktig gjeld	594 611	9 733
Sum kortsiktig gjeld	1 006 896	715 618
Sum gjeld	200 358 496	200 067 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	205 805 973	205 140 985



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

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:

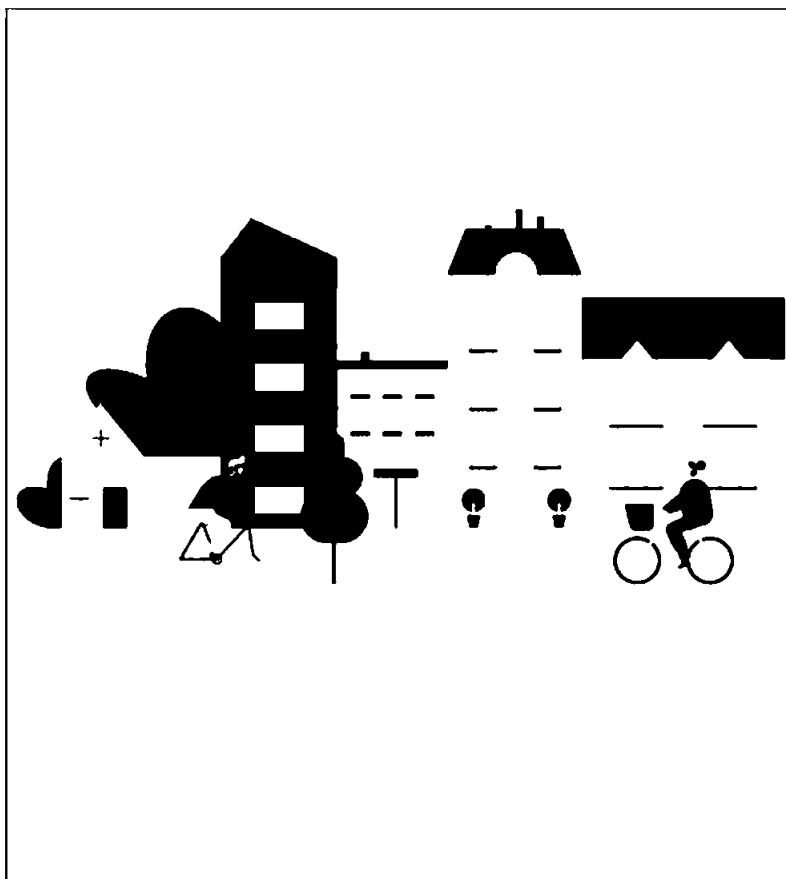
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 5753 Ladebekken Brl





5753 Ladebekken Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Til andelseierne i Ladebekken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 1. juni 2021 kl. 18:00 i A-Rom, Håkon Magnussons gate 3c.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ladebekken Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ladebekken Brl
avholdes tirsdag 1. juni 2021 kl. 18:00 i A-rom, Håkon Magnussons gate 3c.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak om vinterhage

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 07.05.2021
Styret i Ladebekken Brl

Anders Løvdahl Marianne Halsen Bikset Vegard Bjørgan

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Løvdahl	Håkon Magnussons Gate 3 C
Styremedlem	Marianne Halsen Bikset	Håkon Magnussons Gate 3 D
Styremedlem	Vegard Bjørgan	Håkon Magnussons Gate 3 C
Varamedlem	Marianne Hepsø	Håkon Magnussons Gate 3 C
Varamedlem	Even Røsjordet Okkenhaug	Håkon Magnussons Gate 3 D

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

Generelle opplysninger om Ladebekken Brl

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Ladebekken Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990478015, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Håkon Magnussons Gt 3 C,d

Gårds- og bruksnummer :

414 514

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.

Ladebekken Brl har 2 ansatte. 1 fast ansatt og 1 på tilkalling/deltid.

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 BDO AS.



Styrets arbeid

I forbindelse med spørsmål som andelseier og leietakere har hatt vedrørende borettslaget, har styret svart på dette pr mail: Startbolade@gmail.com, muntlig, telefon eller Facebook. Det er en egen gruppe på Facebook for beboerne som en kan melde seg inn i for å få informasjon og diskusjon (Ladebekken borettslag) og en egen kjøp og salg gruppe (Ladebekken kjøp og salg).

Det har vært få brudd på ordensregler i året som har gått, styret har vurdert at samtale har holdt.

Styret har nesten daglig dialog/henvendelser fra beboere og aktører som vi samarbeider med som Obos, elektrikere, rørlegger, bank, Telenor, renholder og Din vaktmester som tar seg av brøyting/strøing og plenklipping. Den jobben har vi organisert felles igjennom Velforeninga som det er 3 borettslag som er medlem av, da vi har endel fellesområder og man sparer kostnad på at en aktør kommer og tar alt dette for alle borettslagene samtidig.

Styret har opparbeidet seg erfaring og har nå et solid og godt fungerende nettverk og god kjennskap til borettslaget, så man vet hva som må gjøres dersom noe må utbedres/repareres i byggene eller i leilighetene, og hvem man eventuelt må kontakte.

Det har vært få feil på byggene i året som gikk, kun nødvendig vedlikehold og service er gjort.

Økonomien i borettslaget går bra, det er lagt opp 4 millioner i egenkapital over de siste årene, så vi har kapital til fremtidig renovasjoner og reparasjoner.



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 5 050 257.

Dette er kr 1 014 743 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader. Kapitalkostnadene varierer i tråd med renteendringer og var budsjettert ut fra rentenivået i 2019.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 384 068.

Dette er kr 103 832 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader ifm. drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 373 711 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Det ble ikke gjort innbetaling på IN-ordningen i 2020.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 015 076 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 587 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter bytting av gjerder på takterrasse.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 17 968. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ladebekken Borettslag

Lån

Ladebekken Brl har lån i DNB. Det er et avdragsfritt lån. 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 15% økning av felleskostnadene fra 01.04.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ladebekken Brl

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ladebekken Brl.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-26 18:01:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5BA15-AHUEM-TT2C8-V5OGO-5NFBM-ITZAK

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>



LADEBEKKEN BRL ORG.NR. 990 478 015, KUNDENR. 5753

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		Budsjett	
		2020	2019	2020	2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 641 366	3 415 863	3 641 366	4 015 076
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		373 711	225 503	3 577 100	669 049
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		373 711	225 503	3 577 100	669 049
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 015 076	3 641 366	7 218 466	4 684 125
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 021 972	4 356 984		
Kortsiktig gjeld		-1 006 896	-715 618		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 015 076	3 641 366		



LADEBEKKEN BRL ORG.NR. 990 478 015, KUNDENR. 5753

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 334 338	2 904 445	3 392 844	2 499 960
Innkrevde felleskostnader	2	2 658 600	2 661 848	2 672 156	2 869 040
Andre inntekter	3	57 319	82 789	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 050 257	5 649 082	6 065 000	5 369 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-128 951	-130 559	-131 900	-139 951
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-85 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-12 280	-10 358	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-136 785	-132 930	-137 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-16 183	-28 868	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-208 942	-524 314	-366 000	-587 000
Forsikringer		-109 528	-99 828	-104 000	-173 000
Kommunale avgifter	9	-999 240	-859 000	-815 000	-1 028 000
Kostnader sameie		-79 478	-101 075	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-536 159	-542 786	-556 000	-534 000
Andre driftskostnader	10	-81 522	-73 379	-165 000	-114 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 384 068	-2 578 096	-2 487 900	-2 913 951
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 666 189	3 070 986	3 577 100	2 455 049
DRIFTSRESULTAT		2 666 189	3 070 986	3 577 100	2 455 049
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 859	58 963	0	0
Finanskostnader	12	-2 334 338	-2 904 446	0	-1 786 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 292 479	-2 845 483	0	-1 786 000
ÅRSRESULTAT		373 711	225 503	3 577 100	669 049
Overføringer:					
Til annen egenkapital		373 711	225 503		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	187 484 000	187 484 000
Tomt		13 300 000	13 300 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		200 784 001	200 784 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	15	0	6 210
Forskuddsbetalte kostnader		130 799	135 696
Andre kortsiktige fordringer	16	2 521	5 479
Energiavregning		0	221 200
Driftskonto OBOS-banken		878 210	563 370
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 899	7 059
Sparekonto OBOS-banken		4 008 323	3 416 756
Sparekonto OBOS-banken II		175	174
Innestående i andre banker		46	1 041
SUM OMLØPSMIDLER		5 021 972	4 356 984
SUM EIENDELER		205 805 973	205 140 985
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 5000		400 000	400 000
Annen egenkapital	17	5 047 477	4 673 767
SUM EGENKAPITAL		5 447 477	5 073 767
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	119 038 000	119 038 000
Borettsinnskudd	19	80 313 600	80 313 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		199 351 600	199 351 600
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		255 377	405 619
Skyldige offentlige avgifter	20	5 671	12 129
Påløpte renter		151 237	288 137
Energiavregning	21	485 860	0
Annen kortsiktig gjeld	22	108 752	9 733
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 006 896	715 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 805 973	205 140 985
Pantstillelse	23	224 313 600	224 313 600
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 22.04.2021			
Anders Løvdahl /s/	Marianne Halsen Bikset /s/	Vegard Bjørgan /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 inntektsføres 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	2 002 032
Kabel-tv / internett	541 200
Vedlikehold	96 000
Diverse	22 968
Kapitalkostnader på IN-lån	2 693 440
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-359 102
Overført til kapitalkostnader	-2 334 338
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 662 200

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vedlikehold	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 658 600

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	57 319
SUM ANDRE INNTEKTER	57 319

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-76 090
Lønn rengjøringshjelp	-20 468
Påløpte feriepengene	-9 849
Arbeidsgiveravgift	-25 578
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 736
Yrkesskadeforsikring	-703
SUM PERSONALKOSTNADER	-128 951

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**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 280.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 183
SUM KONSULENTHONORAR	-16 183

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

Drift/vedlikehold bygninger	-76 229
Drift/vedlikehold VVS	-32 248
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 288
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 207
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 210
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 760
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-208 942

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-336 070
Vann- og avløpsavgift	-427 321
Renovasjonsavgift	-235 849
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-999 240

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 834
Driftsmateriell	-2 615
Vakthold	-3 182
Andre fremmede tjenester	-51 470
Trykksaker	-992
Andre kontorkostnader	-1 216
Porto	-3 701
Bank- og kortgebyr	-2 463
Velferdskostnader	-5 050
Avsetning tap på fordringer	-6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-81 522

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	233
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 568
Andre renteinntekter	58
SUM FINANSINNTEKTER	41 859

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-2 334 338
SUM FINANSKOSTNADER	-2 334 338

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

Kostpris/Bokf.verdi 2007	187 484 000
SUM BYGNINGER	187 484 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.414/bnr.514

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	165 648
Tilgang 2008	41 412
Tilgang 2018	41 412
Avskrevet tidligere	-248 471
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	6 000
Tap på krav	-6 000
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 521
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 521

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 611 079
Egenkapital fra IN tidligere	1 436 400
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-2
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 047 477

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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB (opprinnelig Fokus)

Renter 31.12.20: 1,50 %, løpetid 46 år

Opprinnelig, 2007 -120 474 565

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 165

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 1 436 400

Nedbetalt i år, IN 0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -119 038 000**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Refinansiert fra Dnb Nor	Første avdrag er 01.11.2037
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01.10.2037	
1, 4, 41, 44		3 700
2, 5, 6, 7, 8, 10		5 200
11, 13, 14, 15, 16, 18		5 200
19, 22, 23, 24, 26, 27		5 200
29, 30, 31, 32, 34, 35		5 200
37, 38, 39, 43, 46, 47		5 200
49, 50, 51, 52, 54, 55		5 200
57, 58, 59, 60, 62, 63		5 200
65, 66, 67, 68, 70, 71		5 200
73, 74, 75, 76, 78, 79		5 200
80		5 200
3, 9, 12, 17, 20, 25		6 500
28, 33, 36, 40, 42, 45		6 500
48, 53, 56, 61, 64, 69		6 500
72, 77		6 500

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2007	-80 313 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-80 313 600

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 899
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 772
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 671

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 377 800
SUM INNETEKTER	-1 377 800

KOSTNADER

Administrasjon	10 286
Fjernvarme	517 629
Strøm	364 025
SUM KOSTNADER	891 940

SUM ENERGIAVREGNING	-485 860
----------------------------	-----------------

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: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 849
Yrkesskadeforsikring	481
Avarn Security, prisjustering	-71
TrøndelagKraft	-36 096
Statkraft	-63 216
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-108 752

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	80 313 600
Pantelån	119 038 000
Beregnete IN-forpliktelser	1 436 398
TOTALT	200 787 998

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

Bygninger	187 484 000
Tomt	13 300 000
TOTALT	200 784 000



Innkomne forslag

15 kvm. Vinterhager på terrasse ved utgangsparti

Det er kommet inn forslag fra beboer om å sette opp 15 kvm. vinterhager på terrasse ved utgangsparti.

Styrets innstilling: Dette må utredes nærmere før man eventuelt kan vedta å bygge vinterhager. Det må innhentes tilbud og eventuelt også søkes til kommunen.

Forslag til vedtak: Saken utredes videre og styret innhenter tilbud.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post: hakonmagnussonsgt@styrommet.no.

Vibbo

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

Parkering

Til hver andel følger rett til bruk av parkeringsplass i parkeringskjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører: hege.lervik.wuttudal@obos.no.

Leverandør av nøkler er Certego AS.

NB! Følgende bør være klart ved bestilling:

- Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- Andelsnummer/leilighetsnummer
- Antall nøkler
- Fødselsdato
- Om nøklene skal sendes pr. postoppkrav (ekstra kostnad ca. kr. 150) eller,
- Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med forsikringsnummer 23552354. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



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 **01.06 og 01.12** 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.

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



**Vedtekter
for
Ladebekken BRL
Org. nr. 990 478 015**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 22.09.2006.
Endret i ordinær generalforsamling 15.01.2007
Endret i ordinær generalforsamling 10.06.2008**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ladebekken BRL 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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



(6) 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) Neker 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(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) 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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 en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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 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.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(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 ha 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 utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Styret kan innføre videoovervåkning ved behov av følgende områder:

- Inngangsdør til blokk C og D
- Garasjeport
- Garasjeanlegget
- Sokkeletasje i blokk C og D

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.

(2) 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, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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 besluttet 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

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.

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



tvangsfullbyrdelseslovens 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. Det kan velges inntill fire 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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 som borettslaget eier
 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.

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 forretningsfører.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Parkering / bildelingsordning / velforening

12-1 Parkering / bildeleordning

Til hver andel følger rett til bruk av en parkeringsplass. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Retten kan kun leies bort til beboere i borettslaget.

Borettslaget og alle dets beboere er pliktig medlem i kollektiv bildeleordning iht. pålegg fra Trondheim kommune og avtale med Trondheim Bilkollektiv av 20.10.2006, og stiller i denne forbindelse inntil to stk. biloppstillingsplasser vederlagsfritt til disposisjon for bilkollektivets bil(er).

13. Navn på borettslaget

Ved vedtektsendring på generalforsamling 26.05.2010 ble det vedtatt navneskifte til Ladebekken BRL (se 1-1).



Ladebekken BRL ligger både bynært og landlig. Området mellom de to blokkene C og D er felles for alle.

Ladebekken (tidligere Håkon Magnussons gate Borettslag og BRL Lade Ungdomsboliger), Håkon Magnussons gate 3 C og 3 D, 7041 Trondheim består av 80 boliger med eventuell hybel utleie. Når vi er så mange er det viktig at vi har et hyggelig bomiljø hvor alle tar ansvar for felles trivsel.

For at Ladebekken skal framstå som et trivelig bomiljø, er det viktig at de mest synlige ute- og innearealene, som er vårt ansikt utad, holdes ryddig. Det skal så lite til før miljøet blir forsopt, men det skal heller ikke mye til for å gjøre det til et sted som er hyggelig for alle.

HUSORDENSREGLER for Ladebekken Borettslag

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Vedtektene henviser til Husordensreglene, og styret kan fastsette husordensregler for laget i hht borettslagslovens § 5-11 fjerde ledd. All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret. Eiere/beboere/leietakere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av andelen etter borettslagslovens § 5-22 første ledd.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til BRL styre. Det skal søkes til styret dersom hovedleilighet skal leies ut. I hovedsak skal eier av leilighet bo i hovedleilighet. Styret kan innvilge unntak fra denne regelen dersom det foreligger skjellig grunn.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.



3. SØPPEL

Søppeldunkene er til bruk for husholdningsavfall, papp/papir og plast. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Plast skal ikke pakkes inn. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

Avfall/gjenstander som etterlates i borettslagets fellesareal vil bli fjernet ved bruk av søppeltaxi. Faktura for dette sendes andelseier, uavhengig av om det er andelseier eller leietakers avfall/gjenstand. Andelen det gjelder vil få en advarsel av styret i forkant om å rette opp forholdet.

4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER,

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. Det anbefales at blomsterkasser henges på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl. Rengjøring av balkonger må foretas uten å sjenere underliggende leiligheter.

Før montering/bestilling av utvendige persienner skal det søkes styret i BRL. Utvendige persienner holdes i farger i tråd med styrets beslutning slik at det blir et enhetlig preg. Det er den enkelte eiers plikt å påse at persiennen festes forsvarlig. Montering av markiser tillates i utgangspunktet ikke pga. innfestingsproblemer i fasaden.

5. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Katter som holdes innendørs er tillatt. Ikke tillatt å bruke takterrasse til lufting av dyr.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

- 6.1. Den enkelte eier/beboer/leietaker plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.



- 6.3. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelsen innhentes fra offentlig myndighet.
- 6.4. Eiere/beboere/leietakere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige eiere/beboere/leietakere eller gjør skade på felles eiendom.
- 6.5. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk.
- 6.6. **Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Kullgriller/engangsgriller o.l er IKKE tillatt.**
Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.
- 6.7. Eiere/beboere/leietakere er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. All utvendig fasadeforbedringer/endinger foretas av BRL.
- 6.8. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking.
Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/vaktmester for eiers regning.
Tøring eller oppheng av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt.

7. BRUK AV GARASJEPLASS

Bruk av egen garasje plass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal og gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Det er ikke tillatt å leie ut garasje plass til personer som ikke bor i BRL Håkon Magnussonsgate. Garasjeportåpner er å anse som en nøkkel og må behandles deretter.

8. FELLESAREALER

- 8.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 8.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
- 8.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal



oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre eiere/beboere/leietakere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Vaktmester fjerner ovennevnte gjenstander.

Barnevogner og rullatorer er ikke tillatt plassert i fellesarealer

- 8.4. Eiere/beboere/leietakere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.
- 8.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område.
- 8.6. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
- 8.7. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grønt-arealene blir tatt vare på.
- 8.8. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Dører fra garasje til oppganger/heiser, samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.
- 8.9. Ballspill henvises til ballplasser i området. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet.
- 8.10. Eiere/beboere/leietakere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.
- 8.11. Gjesteparkeringsplasser er kun til korttidsparkering for gjester. Parkeringsbestemmelsene finnes på oppsatte skilt. Overtredelse vil medføre bot og eventuelt bortkjøring for eiers egen regning og risiko.
- 8.12. Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområdet. Drosjetransport skal ikke foregå på interne gangveier med mindre det er syketransport.

9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 9.1. Ved brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold. For øvrig vises det til vedtektene.

Trondheim, 28. juli 2008
Revidert 11. mai 2015
Styret



**Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333**

www.obos.no
