



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 736 951	1 765 192
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 736 951</b>	<b>1 765 192</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		-6 846	23 961
Annen driftskostnad		894 050	634 122
<b>Sum kostnader</b>		<b>887 204</b>	<b>658 083</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>849 747</b>	<b>1 107 109</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 231	398
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 231</b>	<b>398</b>
Annen finanskostnad		52 774	80 353
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 774</b>	<b>80 353</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 543</b>	<b>-79 955</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>807 204</b>	<b>1 027 154</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>807 204</b>	<b>1 027 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>807 204</b>	<b>1 027 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		807 203	1 027 154
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>807 203</b>	<b>1 027 154</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 033 069	23 033 069
Sum varige driftsmidler		23 033 069	23 033 069
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 033 069	23 033 069
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 323	38 753
Sum fordringer		29 323	38 753
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		748 816	937 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		748 816	937 899
Sum omløpsmidler		778 139	976 652
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 811 208</b>	<b>24 009 721</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 317 075	10 509 872
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 317 075</b>	<b>10 509 872</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 317 075</b>	<b>10 509 872</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 971 198	3 854 822
Øvrig langsiktig gjeld		9 443 750	9 443 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 414 948</b>	<b>13 298 572</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 414 948</b>	<b>13 298 572</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 951	12 157
Leverandørgjeld		69 688	76 296
Skyldige offentlige avgifter			5 499
Annen kortsiktig gjeld		5 547	107 337
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 186</b>	<b>201 289</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 494 134</b>	<b>13 499 861</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 811 209</b>	<b>24 009 733</b>



## Årsmøte 2021

Trudvangveien 10 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Trudvangveien 10 Borettslag. Avstemningen åpner 20. april kl. 15:00 og lukker 23. april kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/9281>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Maling/oppussing av ganger/inngangsparti.
6. Refinansiering av lån - tiltak for å frigjøre midler for å utføre vedlikehold de neste årene.
7. IN-ordning
8. El-bilutvalg
9. Søknad om omdisponering av fellesareal
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Trudvangveien 10 Borettslag**

Toralf Tranås

Martin Okstad

Ole Eggesvik



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Atle Oliver Johansen og Jonas Bäcklund er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

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

### **Vedlegg**

1. 9281 Trudvangveien 10 Brl innkalling til Styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Toralf Tranås	Trudvangvegen 10
Nestleder	Martin Okstad	Trudvangvegen 10
Styremedlem	Ole Eggesvik	Trudvangvegen 10
Varamedlem	Ingrid Hegvik	Trudvangvegen 10
Varamedlem	Sissel Hoel	Trudvangvegen 10

### Valgkomiteen

Gaute Lund Berg	Trudvangvegen 10
Solveig Stensås	Trudvangvegen 10

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

### Generelle opplysninger om Trudvangveien 10 Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

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

Trudvangvegen 10

Gårds- og bruksnummer:

70 76

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

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.

Trudvangveien 10 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.

## Styrets arbeid

Styret har brukt en god del tid på store og små vedlikeholdstiltak, faktainnsamling om byggets tilstand, drift, oppfølging av serviceavtaler og økonomi. Bygget ble oppført i 1998/99 basert på datidens gjeldende standard (TEK97). Dagens krav til tetthet og isolering for nye bygg og rehabilitering er vesentlig utvidet siden da.

Konsekvenser av lite vedlikehold over år kommer mer og mer til syne. Etter styrets mening står man foran flere større vedlikeholdsoppgaver, og følgelig større vedlikeholdskostnader.

Noen byggeelementer og inventar nærmer seg slutten på levetiden, og dette må det tas hensyn til i framtidig planlegging, eks. vinduer, balkongdører, varmvannsberedere.

Noen vedlikeholdstiltak har blitt satt på vent, som følge av koronasituasjonen, eks. spyling av avløpsrør fra kjøkken og rengjøring av ventilasjonssystem.

Noen av tiltakene nevnt nedfor er utdypet under «Større vedlikehold og rehabilitering».

Styret har sendt ut ca. 10 informasjonsskriv siden ordinær generalforsamling i 2020.

### Vedlikeholds- og driftstiltak siden forrige generalforsamling

- Merket alle boder og innvendige garasje plasser med nummerplater, og oppdatert lagets registrerte data.  
**Bytte av bod og utleie av garasjeplass skal meldes styret.**  
**Salg av andelsbrevs for garasjeplass skal godkjennes av styret.**
- Oppmerking av utvendige parkeringsplasser
- Befaring/oppfølging tilbud for rengjøring ventilasjonssystem.  
*Stoppet opp som følge av korona situasjonen*
- Befaring av balkonger; statusrapport  
*Innhentet 2 stk. tilbud for utbedring av råteskader på hjørnekasser og topplst.*
- Rengjøring og impregnering av tak gjennomført høst 2020  
*Tok noe lengre tid enn planlagt grunnet mengde mose og værforhold*  
*Nærmere 1 tonn mose (våt mose) ble fjernet. Vi har gått fra «torvtak» til steintak.*  
*Bør rengjøres igjen om ca. 5-7 år.*
- Rensing takrenner
- Vask av glassparti rundt inngangsdør
- Vask av parkeringskjeller
- Merking av parkeringsplasser i garasjekjeller
- Sykkelparkering innvendig:
  - utvidet med leie av parkeringsplass i garasjeanlegg
  - stunt «sykkel uten eier»
- Utvendig kledning; overligger med skjøt råtner; spes. sør- og vestvegg  
Gjort befaringer og innhentet 2 stk. tilbud.



- Kulderas/trekk;
  - Montert inspeksjonsluker på 2 kaldloft for adkomst
  - Isolert brannskillevegg/tettet mellom brannvegg og taksperre undergurt.
  - Konstruksjonen kan medføre kulderas; overganger mellom byggmaterialer (betong/tre)
  - Termografert en leilighet med 2 yttervegger; kunnskaps- og fakta innsamling
- Økonomi; endring i fordeling av TV&BB-kostander

### Tiltak som **MÅ** gjøres i 2021

- Maling av kne-vegg på tak som ble skiftet for 2 år siden
- Spyling av avløpsrør fra kjøkken
  - Stående bestilling hos Værnes Rør; stoppet pga. korona
  - Ettermontering av stakeluker på noen rør i parkeringskjeller
- Markiser; noen markiser/kapper må skiftes

### Tiltak som **BØR** gjøres eller påbegynnes i 2021

- Utarbeide langsiktig vedlikeholdsplan
  - tiltaksplan; sikre at tiltak gjøres i riktig rekkefølge
  - vedlikeholdsfond
  - tilstandsrapport for fasader bestilt hos OBOS Prosjekt
- Skifte overliggerer som er skjøtt på utvending kledning og noe lister rundt vindusfelt
  - Råteskader særlig på sør og vestvegg
  - Fare for inntrenging i underliggende kledning og reisverk
- Balkonger; skifte topplister og hjørnekasser, råteskader
- Rengjøring av ventilasjonsanlegg; koordinert tiltak
- Tetting av takgjennomføringer for ventilasjon; kan drive inn snø og vann
- Lekkasjedeteksjon og vannstopp i alle leiligheter, spesielt 2. og 3. etg.
- Brann; sentralt deteksjons- og varslingssystem
- Kontroll el-anlegg i alle leiligheter
- Isolering/vindsperre vegg mellom kaldloft og gang; 2 og 3 etg.
- Utvendig maling; etter eventuell utskifting av kledning
- Innvendig maling; ganger og trappeløp
- Utskifting vinduer
- Energieffektivisering; etterisolering
- Ettersyn Velux takvinduer, pakninger

### Kommentar til noen foreslått vedlikeholdstiltak

#### Varmtvannsberedere:

I henhold til vedtekten er hver enkelt andelseier ansvarlig for vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereder.

Med mindre noen har flyttet varmtvannsbereder i forbindelse med oppussing er denne plassert i bod, dvs. i et rom uten avløp. En «revnet» varmtvannsbereder i 3. etg. vil følgelig kunne medføre store vannskader i underliggende etasjer/leiligheter. Styret mener at utskifting av varmtvannsberedere må baseres på en løsning som inkluderer, vannoppsamling, lekkasjedeteksjon og vannstopp løsning. Lekkasjedeteksjon må også omfatte kjøkkenskap for oppvaskmaskin. Modell for kostnadsfordeling mellom borettslaget og andelseier må utarbeides.

#### Ventilasjon:

Ventilasjon i hver enkelt leilighet er basert på mekanisk avtrekk, med tilluft gjennom luftspalter i vinduer og under innvendige dører. Noen leiligheter har viftehuset plassert i taket på bod og noen har det montert over himling på bod (i leiligheter som ikke har en annen leilighet over seg).

Rengjøring av ventilasjonshette på kjøkken og vifte/viftehus er i utgangspunktet hver enkelt leietaker sitt ansvar. Produsentens (Flexit) anbefaling er årlig rengjøring av vifte/viftehus.

Plasseringen av viftehuset over himling med tilkomst via luke i tak på bod, er ikke tilrettelagt for hyppig rengjøring fra andelseier. Det er derfor ganske sikkert flere installasjoner som aldri har blitt rengjort, med unntak av ventilasjonshetta på kjøkken, med dertil filter.

Styret mener at det må gjøres en koordinert rengjøring av ventilasjonsanlegget. Kostnadene for rengjøring dekkes av andelseiere, men en koordinert bestilling og gjennomføring vil gi redusert enhetskost.

Andelseiere som kan dokumentere at installasjonen er rengjort de siste 3 år, kan avstå fra rengjøringen.

#### Brannvarsling:

Brannvarsling er basert på røykvarsler(e) installert i hver leilighet og vedlikeholdt av hver enkelt andelseier. Ved brann i en leilighet er man derfor prisgitt at installerte røykvarslere fungerer, at beboer er hjemme og at beboer våkner når røykvarsler utløses, eventuelt at naboer reagerer. Ved brann i en leilighet burde i utgangspunktet alle beboere alarmeres i en tidlig fase. En tidligvarsling for mye er bedre enn ingen varsling.

Styret mener et felles varslingssystem for alle leiligheter og fellesområder må utredes og installeres.



## 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 1 736 951.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter i forbindelse med nøkler.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 887 204.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 807 203 fremkommer i resultatregnskapet. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter avdrag på langsiktig gjeld er et underskudd på kr. 76 421. Dette medfører en redusering av disponible midler.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 698 954 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 246 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med kr. 218 000 til kommunale avgifter.

### Energikostnader

Strømprisene for 2020 var historisk lave, og mange opplevde at kostnadene lå godt under budsjett. Estimer fra aktuelle leverandører peker mot en økning av energikostnadene i 2021. Basert på dette er det budsjettert med kr. 30 000 i energikostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er satt til kr 58 401. Dette tilsvarer en økning på ca. 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trudvangveien 10 Borettslag.

### Lån

Trudvangveien 10 Borettslag har lån i Husbanken. Flytende rente. 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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Trudvangveien 10 BL

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Trudvangveien 10 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 807 203. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening 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 (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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

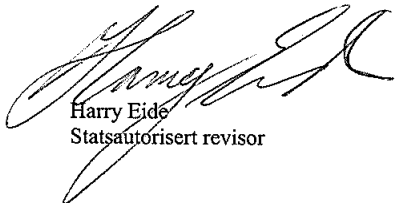


**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

TRONDHEIM, 11. mars 2021  
Eide Revisjon AS



Harry Eide  
Statsautorisert revisor



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

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.

	<b>DISPONIBLE MIDLER</b>				
	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>775 375</b>	<b>611 283</b>	<b>775 364</b>	<b>698 954</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		807 203	1 027 165	0	796 347
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-883 624	-863 073	0	-954 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-76 421</b>	<b>164 092</b>	<b>0</b>	<b>-157 653</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>698 954</b>	<b>775 375</b>	<b>775 364</b>	<b>541 301</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		778 139	948 510		
Kortsiktig gjeld		-79 185	-173 135		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>698 954</b>	<b>775 375</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 735 220	1 740 720	0	1 741 000
Andre inntekter	3	1 731	24 472	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 736 951</b>	<b>1 765 192</b>	<b>0</b>	<b>1 741 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	846	-2 961	0	-4 653
Styrehonorar	5	6 000	-21 000	0	-33 000
Revisjonshonorar	6	-750	-8 500	0	-9 000
Forretningsførerhonorar		-56 942	-59 493	0	-53 000
Konsulenthonorar	7	-10 172	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-304 666	-81 681	0	-246 000
Forsikringer		-54 718	-52 122	0	-59 000
Kommunale avgifter	9	-215 268	-194 474	0	-218 000
Energi/fyring		-22 487	-43 389	0	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 698	-140 698	0	-154 000
Andre driftskostnader	10	-83 349	-53 764	0	-75 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-887 204</b>	<b>-658 083</b>	<b>0</b>	<b>-891 653</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>849 747</b>	<b>1 107 109</b>	<b>0</b>	<b>849 347</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 231	398	0	0
Finanskostnader	12	-52 774	-80 353	0	-53 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-42 543</b>	<b>-79 955</b>	<b>0</b>	<b>-53 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>807 203</b>	<b>1 027 154</b>	<b>0</b>	<b>796 347</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		807 203			



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	23 033 069	23 033 069
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 033 069</b>	<b>23 033 069</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		423	11 602
Forskuddsbetalte kostnader		1 749	0
Andre kortsiktige fordringer	14	27 151	27 151
Driftskonto OBOS-banken		390 923	0
Sparekonto OBOS-banken		357 893	0
Innestående i andre banker		0	909 757
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>778 139</b>	<b>948 510</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 811 208</b>	<b>23 981 579</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		11 317 075	10 509 872
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 317 075</b>	<b>10 509 872</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 971 198	3 854 822
Borettsinnskudd	16	9 443 750	9 443 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 414 948</b>	<b>13 298 572</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 547	5 936
Leverandørgjeld		69 688	76 296
Skyldige offentlige avgifter		0	5 499
Påløpte renter		3 951	12 157
Annen kortsiktig gjeld		0	73 247
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>79 185</b>	<b>173 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 811 208</b>	<b>23 981 579</b>
Pantstillelse	17	14 500 000	13 298 572
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.03.2021

Styret i Trudvangveien 10 Borettslag

Toralf Tranås /s/

Ole Eggesvik /s/

Martin Okstad /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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	1 730 820
Garasje	9 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 740 720</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-3 500
Garasje	-2 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 735 220</b>

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

Korrigeringer på reskontro	51
Nøkler	1 680
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 731</b>

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

Arbeidsgiveravgift	846
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>846</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2020, og er på kr 33 000.

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av styrehonorar.

Tidligere har kostnadsført styrehonorar vært basert på en avsetning.

I framtiden vil en kostnadsføre styrehonoraret som blir vedtatt på årsmøtet det enkelte år.

Virkningen i overgangsåret er at styrehonorar 2020 framgår med kr - 6 000, selv om honorar på kr33 000 er utbetalt.

Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetninger på kr 39 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av revisjonshonorar.

Tidligere har kostnadsført revisjonshonorar vært basert på en avsetning.

I framtiden vil revisjonshonoraret bli kostnadsført det året som fakturaene er datert.

Virkningen i overgangsåret er at bare differansen mellom avsatt og virkelig honorar blir ført i regnskapet. Honorar for 2019 er betalt med kr 8 750, avsatt beløp var kr 8 000.

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

OBOS Prosjekt AS	-6 547
Andre konsulenthonorarer	-3 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 172</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-244 625
Drift/vedlikehold VVS	-5 438
Drift/vedlikehold elektro	-8 911
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 925
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 087
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 250
Kostnader dugnader	-429
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-304 666</b>

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

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

Eiendomsskatt	-108 752
Vann- og avløpsavgift	-61 097
Renovasjonsavgift	-45 419
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-215 268</b>

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

Container	-3 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 910
Driftsmateriell	-3 110
Renhold ved firmaer	-64 101
Trykksaker	-1 375
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 413
Andre kontorkostnader	-165
Bank- og kortgebyr	-2 575
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-83 349</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	997
Renter bank	30
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 851
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 147
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 231</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-52 774
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-52 774</b>

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

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

Tomten er kjøpt.

Gnr.70/bnr.76

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

Utlegg skadesaker	27 151
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>27 151</b>

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

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-14 500 000
Nedbetalt tidligere	10 645 178
Nedbetalt i år	883 624
	-2 971 198
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 971 198</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 01.01.	-9 443 750
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 443 750</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 443 750
Pantelån	2 971 198
<b>TOTALT</b>	<b>12 414 948</b>

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

Bygninger	23 033 069
<b>TOTALT</b>	<b>23 033 069</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan helst nås pr. e-post: [trudvangveien@styrerrommet.no](mailto:trudvangveien@styrerrommet.no)

### **Vibbo**

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

### **Vaktmester**

Borettslaget har ikke egen vaktmester. Noen vaktmestertjenester, som plenklipping, snøbrøyting, strøing og feiing kjøpes hos borettslagets nabo Søndre Nardo Borettslag.

Vaktmestertjenester kan også kjøpes hos Orion Vaktmesterservice, tlf.: 73 57 41 77.

### **Parkering**

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

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

### **Nøkler/skilt**

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

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

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

- Navn
- Andelsnummer
- Nøkkelnummer
- Antall nøkler

Bestilling bekreftes med pris og forventet levering.

Postkasseskilt bestilles hos styret.

**Leiligheter**

Det har vært omsatt en (1) leilighet siden årsberetningen for 2019 var ferdigstilt og behandlet på generalforsamlingen i 2020.

Leilighet nr	Selger	Kjøper	Dato
105 (5)	Runar Korsnes/Margit Jakobsen	Ronny Krokli	13.11.20

**Forsikring**

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

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

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Energimerking**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 25 000.



Sak 5

## **Maling/oppussing av ganger/inngangsparti.**

**Forslag fremmet av:** Lasse Høyem

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

Inngangspartiet og gangene i borettslaget ser ikke tidsriktige og moderne ut. Furulister, hvite dører og en ganske trist farge på vegger gjør ikke et positivt første inntrykk. Men for beboerne her ikke moderne og lystig.

Min anbefaling og forslag er at dørene til alle leiligheter males, lister og vegger males og det ordnes med en frisk farge de første meterne av inngangspartiet med noe på gulvet som er lett å vedlikeholde.

I tillegg bør det investeres i noe dekor for å gjøre gangene noe mindre «sykehuskorridoraktig».

Dette vil åpenbart øke verdien til alle leilighetene i borettslaget og dette vil være vel investerte penger for samtlige.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget om oppmaling av inngangspartiet, ganger og trapperom. Styret er også enig med forslagstiller i at det vill kunne gi et positivt førsteinntrykk av bygget, både ved befaringer og besøk, og vil også øke trivsel for beboere.

I utgangspunktet er dette et tiltak som styret kan behandle selv, men i og med at tilsvarende sak har vært behandlet tidligere av generalforsamling, velger styret å legge den fram for generalforsamlingen.

Styret foreslår at det velges et «fargeutvalg» på 3 personer av beboerne, som får som mandat å foreslå fargevalg for vegger, dører, lister (minimum 3 alternative kombinasjoner) og innhente tilbud (minimum 2). Utvalget legger fram sin anbefaling for styret. Styret må vurdere tiltaket opp mot andre vedlikeholdstiltak og prioritere blant annet basert på lagets økonomi og legge fram sitt forslag for en ekstraordinær generalforsamling, eventuelt neste ordinære generalforsamling.

Dersom maling/oppussing av ganger/inngangsparti blir vedtatt, vil styret ta kontakt med andelseierne slik at de som ønsker kan melde sin interesse til "fargeutvalg".

### **Forslag til vedtak**

Ganger/inngangsparti pusses opp/oppgraderes til dagens standard og nivå iht. styrets innstilling.



Sak 6

## **Refinansiering av lån - tiltak for å frigjøre midler for å utføre vedlikehold de neste årene.**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Som det framkommer av årsrapporten mener styret at vi har vi mange større og mindre vedlikehold oppgaver foran oss, og noen av dem er kapitalkrevende. Noen er helt nødvendig, noen går på trivsel og miljø, noen skyldes aldring og levetid til produkter.

- Skifte utvendig kledning – overliggere ca. kr 520.000
- Vedlikehold balkonger – ca kr 90.000
- Maling knevegg tak – ca kr 35.000
- Maling fasader og vindusomramming ca kr. 650.000
- Lekkasjesikring/vannstopp – ca kr 200.000
- Maling ganger, trapper – ca kr. 250.000
- Brannalarmsentral –
- Skifte vinduer/balkongdører –

For å kunne øke midlene (arbeidskapital) til å drive vedlikehold for, må vi enten øke inntektene eller redusere andre utgifter enn vedlikeholdsutgifter.

Inntektene er gitt gjennom det som betales inn av felleskostnader (husleie), og utgjør i dag ca. 1,7 mil i året. For å øke inntektene, må vi øke felleskostnadene (husleie), og det er ikke aktuelt for dette styret

Altså har vi en driftsinntekt på ca 1,7 mil å rutte med.

Alternativet da er å redusere noen av de årlige kostnadene.

Vi har driftskostnader, vedlikeholdskostnader og finanskostnader. For å kunne øke vedlikeholdskostnadene, må vi altså redusere driftskostnader og/eller finanskostnader.

Driftskostnader er strøm, forsikring, kommunale avgifter, TV/BB, serviceavtale heis, snørydding, etc., etc., og her er det ikke mye å hente.

Men vi kan redusere de årlige finanskostnadene, med å refinansiere lånet vi har.

Vi har lån i Husbanken. Restgjelden etter 01.05.21 er ca. 2,5 mil, renta er ca 0,9% p.a. og vi har mindre enn 3 år igjen av lånet. Siste forfall for restgjeld er 01.02.24. Årlig terminbeløp som vi betaler er i overkant av ca kr 930.000, fordelt på 4 terminer.

Dersom vi refinansierer lånet vi har, kan vi redusere de årlige terminbeløpene.

Hvis vi f.eks. låner 2,5 mil i OBOS banken til 3% p.a. rente, med en løpetid på 10 år, vil det årlige terminbeløpet utgjøre ca kr. 290.000. Det betyr at vi har mer enn kr 600.000 å bruke på vedlikehold i året.



Etter 2,5 år vil vi da kunne ha fått utført vedlikeholdsoppgaver, om nødvendig, for ca. 1,5 mil og noen av de tyngre oppgavene vil kunne være utført. Det vil gi et solid grunnlag for å redusere felleskostnadene, samtidig med at man bygger opp et vedlikeholdsfond.

Den totale finanskostnaden vil selvsagt bli noe høyere, i og med at løpetiden for lånet forlenges og renta er høyere, og det vil tilkomme gebyr for etablering og tinglysning, men etter styrets mening oppveies dette av fordelene tiltakene vil gi.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at lånet i Husbanken refinansieres og anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Trudvangveien 10 Borettslag vedtar å refinansiere lånet for å frigjøre midler til å utføre vedlikehold.



Sak 7

## IN-ordning

**Forslag fremmet av:** Kjell Aksel Olsen og Ronny Krokli

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

Borettslaget har via Husbanken lån som er fordelt på den enkelte andelseieren via fellesgjeld.

Jeg vet at Husbanken uten merkostnader eller problem støtter IN-ordning - og at det er forretningsfører som må tilrettelegge for dette gjennom administrativ støtte/opplegg for å omberegne felleskostnadene.

Dette er noe profesjonelle forretningsførere er godt vant med og gjør uten problem.

Fremmer dermed sak om at borettslaget vedtar individuell nedbetaling (IN-ordning), slik at de som ønsker det får lov til å nedbetale sin del av fellesgjelden og således får tilsvarende lavere månedlige felleskostnader.

En IN-ordning forventes ikke å medføre noen ulempe for de som eventuelt fortsetter med planlagt nedbetalingsordning og er dermed kun positivt for beboerne i sum.

For mer informasjon:

<https://www.husbanken.no/kunde-i-husbanken/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-i-borettslag/>

Informasjon fra OBOS:

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr



år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne:

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader:

Trudvangveien 10 Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

### **Styrets innstilling**

Styret tar ikke stilling til «for» eller «mot» forslaget, men gir følgende faktaopplysninger. Samtidig ber styret generalforsamlingen vurdere dette forslaget opp mot Styrets forslag om refinansiering av lån, som er fremmet som eget forslag.

Faktaopplysning og begrunnelse:



1) For å kunne søke om en IN-ordning må borettslaget ha en sikringsordning som dekker borettslagets tap dersom noen andelseiere ikke betaler sine felleskostnader. Vi har ikke en slik sikringsordning i dag, men vi har tilbud fra OBOS Factoring AS på dette:

a. Etableringskost kr. 5.000

b. Årlig adminkost 0,5% av felleskostnader forskudd; p.t. kr 8.655

c. Krav om at forfall for alle felleskostnader er 1, hver måned; vi oppfyller det.

2) Når en sikringsordning er på plass, kan vi søke om en IN-ordning

a. Etableringskost kr. 30.000

b. Årlig adminkost 10% av forretningsførerhonorar, minimum kr. 6438

3) Andelseier inngår avtale med borettslaget om IN-ordning (administreres av OBOS)

a. Etableringskost for andelseier kr. 5.000

4) Lånet i Husbanken er et annuitetslån med flytende rente. Vi har nøyaktig 3 år igjen av nedbetalingstiden av Husbanklånet. Siste restavdrag forfaller 01.02.2024.

5) En IN-ordning fordrer at lånet har flytende rente. Vi blir avskåret fra å binde renten dersom det foreligger et gunstig tilbud om dette.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Trudvangveien 10 Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 8

## **El-bilutvalg**

**Forslag fremmet av:** Gaute Berg

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

Styret skal kartlegge borettslagets behov for elbil-ladere og innhente pris på å få dette utført.

### **Styrets innstilling**

El-biler inngår som en vedtatt del av Stortingets langsiktige politiske planer.

Ladeplasser for el-biler i borettslag er en lovfestet rett fra 01.01.2021 og er noe borettslaget må forholde seg til i de kommende årene. Vi må derfor gjøre en nøye vurdering av hvordan vi best kan løse fremtidens behov for ladestasjoner.

Tilgang til el-bil lading i borettslaget vil være en verdiøkende faktor for hver enkelt leilighet, uavhengig av om man har egen el-bil eller ikke.

Det finnes flere alternative løsninger for el-bil lading i borettslag, både hva gjelder tekniske løsninger og modeller for fordeling av kostnader for andelseiere med og uten et ladebehov.

Styret mener man må unngå at hver enkelt får sette opp sin egen lader i startfasen, når etterspørselen kanskje er liten, slik at man ender opp med ulike varianter av ladere, som ikke er kompatible, når man skal gjøre en senere oppgradering. For styret er det derfor viktig at det gjøres en grundig vurdering fra dag 1, slik at man bygger en skalerbar løsning, som tilfredsstiller behovet i dag og som man kan vokse med i årene framover.

Styret foreslår derfor at det nedsettes et el-bilutvalg, bestående av 3-4 personer av andelseierne, og som representerer «entusiastene, skeptikerne og motstanderne».- Utvalget nedsettes av styret og skal ha ansvar for:

- kartlegge interesse
- kartlegge alternative tekniske løsninger og driftsmodeller
- kartlegge økonomiske modeller (eie, leie, out-source alt)
- innhente tilbud (skalerbar løsning)
- kommunisere med styret underveis
- utarbeide en innstilling til styret

Styret legger saken fram for en ekstraordinær generalforsamling. Det skal tungtveiende grunner til for at en generalforsamling kan si nei til el-bilading.

Dersom el-bilutvalg blir vedtatt, vil styret ta kontakt med andelseierne slik at de som ønsker kan melde sin interesse til "el-bilutvalg".

### **Forslag til vedtak**



Det nedsettes et el-bilutvalg, bestående av 3-4 personer av andelseierne, som skal ha ansvar for å kartlegge borettslagets behov og muligheter, samt innhente tilbud.



Sak 9

## **Søknad om omdisponering av fellesareal**

**Forslag fremmet av:** Ronny Krokli

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

Andelseier Ronny Krokli søker om omdisponering av fellesareal i forbindelse med bygging av platt. Se vedlagte skisse.

### **Styrets innstilling**

Omdisponering av fellesområder krever 2/3s flertall på generalforsamlingen for å bli vedtatt, iht. vedtektene § 8-3(2)1 og (2)5.

Styret tror ikke at mange andre enn søker vil gjøre bruk av fellesarealet det her er snakk om, men styret vil, av prinsipielle grunner, ikke anbefale søknaden. Man havner da lett i en situasjon som vanskeligjør avgjørelser om hva som skal kunne tillates og ikke. Noen vil kanskje sette opp partytelt, noen drivhus, noen badestamp, og man ender opp med løsninger uten helhet. Uteområdene må disponeres slik at de ikke privatiseres for leiligheter i 1. etasje. Tilsvarende søknader tidligere har blitt avslått.

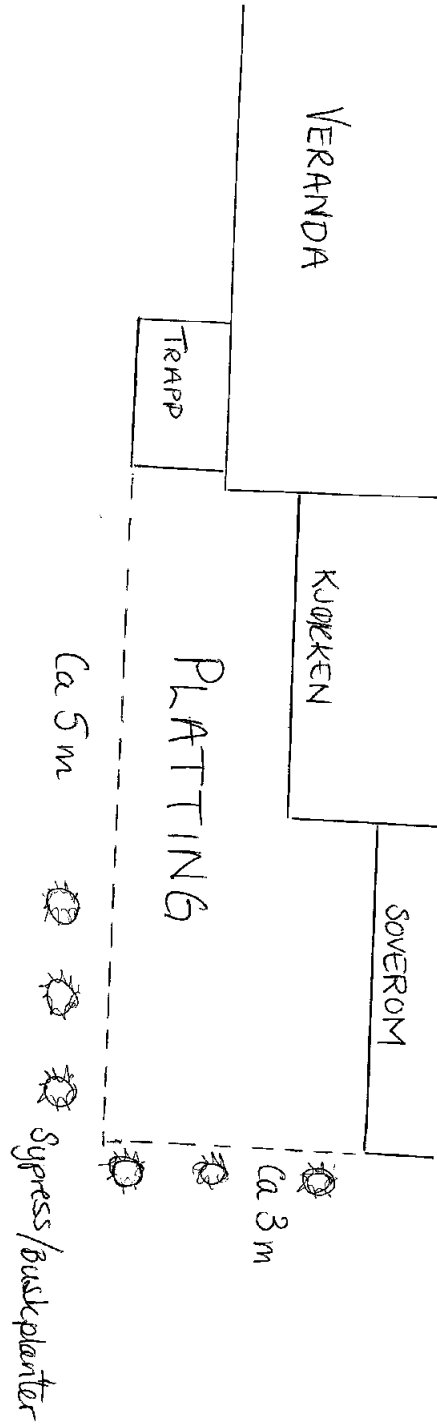
Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å si «nei» til søknaden.

### **Forslag til vedtak**

Leilighet nr. 105 får tillatelse til omdisponering av fellesareal til å bygge platting slik den vedlagte skissen viser.

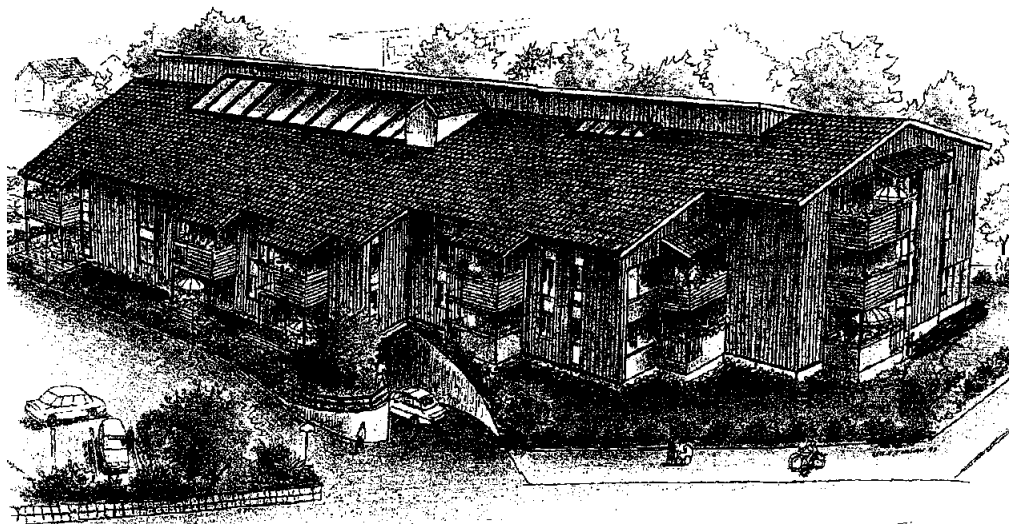
### **Vedlegg**

1. Skisse.pdf
2. Dok1.pdf



keilighet nr. 105 ønsker å bygge plattform,  
på fellesområdet.

Med vennlig hilsen Romy Kveldi





Sak 10

**Valg av tillitsvalgte**

**Innstilling**

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater.

**Roller og kandidater**

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

**Kjell Aksel Olsen**

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

**Ronny Krokli**

**Vegard Øverås**

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

**Ingrid Hegvik**

**Sissel Hoel**

**Atle Oliver Johansen**

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

**Jonas Bäcklund**

**Gaute Lund Berg**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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