



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 361 130
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSTVEITA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 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: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 364 400	1 395 192
Sum inntekter		1 364 400	1 395 192
Kostnader			
Lønnskostnad			13 692
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			327 659
Annen driftskostnad		767 627	831 621
Sum kostnader		767 627	1 172 972
Driftsresultat		596 773	222 220
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 942	2 730
Sum finansinntekter		4 942	2 730
Annen finanskostnad		353 017	289 058
Sum finanskostnader		353 017	289 058
Netto finans		-348 075	-286 328
Ordinært resultat før skattekostnad		248 698	-64 108
Ordinært resultat etter skattekostnad		248 698	-64 108
Årsresultat		248 698	-64 108
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 698	-64 109
Sum overføringer og disponeringer		248 698	-64 109



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		24 040 575	24 040 575
Sum varige driftsmidler		24 040 575	24 040 575
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 040 575	24 040 575
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		52 666	29 494
Sum fordringer		52 666	29 494
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		673 022	737 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		673 022	737 346
Sum omløpsmidler		725 688	766 840
SUM EIENDELER		24 766 263	24 807 415

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		847 692	
Udekket tap			933 309
Sum opptjent egenkapital		847 692	-933 309
Sum egenkapital		867 692	-913 309
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 353 185	11 109 668
Øvrig langsiktig gjeld		14 418 810	14 418 810
Sum annen langsiktig gjeld		23 771 995	25 528 478
Sum langsiktig gjeld		23 771 995	25 528 478
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		971	32 538
Leverandørgjeld		91 832	77 257
Skyldige offentlige avgifter		1 692	1 692
Annen kortsiktig gjeld		32 081	80 764
Sum kortsiktig gjeld		126 576	192 251
Sum gjeld		23 898 571	25 720 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 766 263	24 807 420



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 478431

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 361 130
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSTVEITA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/AS Eiendomsforvaltning
Olav Tryggvasons gate 40
7011 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: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 984 361 130
HOLSTVEITA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 364 400	1 395 192
Sum inntekter		1 364 400	1 395 192
Kostnader			
Lønnskostnad			13 692
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			327 659
Annen driftskostnad		767 627	831 621
Sum kostnader		767 627	1 172 972
Driftsresultat		596 773	222 220
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 942	2 730
Sum finansinntekter		4 942	2 730
Annen finanskostnad		353 017	289 058
Sum finanskostnader		353 017	289 058
Netto finans		-348 075	-286 328
Ordinært resultat før skattekostnad		248 698	-64 108
Ordinært resultat etter skattekostnad		248 698	-64 108
Årsresultat		248 698	-64 108
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 698	-64 109
Sum overføringer og disponeringer		248 698	-64 109



Udekket tap		933 309
Sum opptjent egenkapital	847 692	-933 309
Sum egenkapital	867 692	-913 309
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 353 185	11 109 668
Øvrig langsiktig gjeld	14 418 810	14 418 810
Sum annen langsiktig gjeld	23 771 995	25 528 478
Sum langsiktig gjeld	23 771 995	25 528 478
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	971	32 538
Leverandørgjeld	91 832	77 257
Skyldige offentlige avgifter	1 692	1 692
Annen kortsiktig gjeld	32 081	80 764
Sum kortsiktig gjeld	126 576	192 251
Sum gjeld	23 898 571	25 720 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 766 263	24 807 420



Organisasjonsnr: 984 361 130
HOLSTVEITA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Holstveita Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 31. mai 2021 kl. 18:00 på Thon Hotel Prinsen.

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 Holstveita Borettslag 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 Holstveita Borettslag
avholdes mandag 31. mai 2021 kl. 18:00 på Thon Hotel Prinsen.**

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) Kjøp av grill
 - B) Valg av revisor
 - C) Søke om pakkeboks
 - D) Kjøp av nye møbler til plattning
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Trondheim, 18.05.2021
Styret i Holstveita Borettslag

Andreas Strand Anne Lise Foss Trond Ljøkjell

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Strand	Holstveita 2
Styremedlem	Anne Lise Foss	Holstveita 2
Styremedlem	Trond Ljøkjell	Holstveita 2
Varamedlem	Eskil Lorås	Holstveita 2
Varamedlem	Birgitte Berg Swensson	Holstveita 2

Valgkomiteen

Marie Risan	Holstveita 2
Birgitte Berg Swensson	Holstveita 2

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 Holstveita Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Holstveita Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984361130, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Holstveita 2

Gårds- og bruksnummer :
402 38

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.

Holstveita 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 Deloitte.



Holstveita borettslag, Holstveita 2, 7012 Trondheim

Styrets årsberetning for 2020

Styreleder	Andreas Strand
Styremedlem	Trond R. Ljøkjell
Styremedlem	Anne-Lise Foss
Varamedlem	Birgitte Swensson
Varamedlem	Eskil Lorås

Styremøter

Det har blitt avholdt to ordinære styremøter siden forrige årsmøte 27. august 2020. Referater ligger på styrerommet.no.

Sameiemøter

Det har ikke blitt avholdt formelle sameiemøter med Trym siden forrige årsmøte, men det har vært dialog om revisjon av vedtekter for sameiet.

Andre møter

Trond og Andreas var på informasjonsmøte om gjennomføring av digitale årsmøter.

Dugnad

Det var høst- og vårdugnad som vanlig og oppmøtet var godt.

Hendelser

Lånet til borettslaget er refinansiert i OBOS-banken. Fjernvarmeanlegget er vedlikeholdt. Ny portmotor til garasjen er montert. Avtale for heisalarm med Avarn er avsluttet og overført til OTIS. Avtaler for heisservice og heiskontroll er reforhandla. Plattingen i andre etasje er beisa.

Lån

Borettslaget har lån i OBOS-banken

Styret i Holstveita borettslag, Trondheim 12. mai 2020

Andreas Strand

Anne-lise Foss

Trond R. Ljøkjell



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 1 364 400.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 767 627.

Dette er kr 277 073 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avskrivninger på lån.

Resultat

Årets resultat på kr 248 698 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 599 112 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 173 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 36 995. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holstveita Borettslag.

Lån

Holstveita Borettslag har lån i OBOS-banken.
1,9% flytende rente per 06.05.21. Siste innbetaling er 30.10.45.
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.
Kabel-TV/bredbånd er lagt på egen kategori fra februar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Holstveita Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Holstveita Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 248 698. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: OE2GN-T4E18-TUJCX-TETE4-GUGLV-YUJEG



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Holstveita Borettslag

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

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Trondheim, 7. mai 2021
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OE2GN-T4E18-TUJCX-TETE4-GUGLV-YUJEG



PENNEO

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

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

Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-05-07 11:15:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: OE2GN-T4E18-TUJCX-TETE4-GUGLY-YUJEG

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>



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.

	Note	DISPONIBLE MIDLER			
		Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		574 594	638 697	574 588	599 112
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		248 698	-64 103	-57 300	260 308
Tillegg for nye langsiktige lån	13	9 402 242	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-9 626 422	0	0	-298 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		24 518	-64 103	0	-37 692
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		599 112	574 594	517 288	561 420
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		725 688	748 643		
Kortsiktig gjeld		-126 576	-174 049		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		599 112	574 594		



HOLSTVEITA BORETTSLAG ORG.NR. 984 361 130, KUNDENR. 9243

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 364 400	1 395 192	1 364 400	1 364 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 364 400	1 395 192	1 364 400	1 364 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-1 692	-1 700	-1 692
Styrehonorar		0	-12 000	-12 000	-12 000
Avskrivninger		0	-327 659	-238 000	0
Revisjonshonorar	3	1 000	-10 000	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-47 715	-52 468	-52 000	-60 000
Konsulenthonorar		0	-3 375	0	-5 000
Drift og vedlikehold	4	-168 282	-76 412	-131 000	-173 000
Forsikringer		-47 051	-43 974	-50 000	-94 000
Kommunale avgifter	5	-213 396	-245 561	-190 000	-217 000
Kostnader sameie		-25 052	-42 678	-45 000	0
Energi/fyring	6	-121 920	-193 308	-200 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 102	-101 010	-106 000	-114 000
Andre driftskostnader	7	-38 109	-62 830	-8 000	-51 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-767 627	-1 172 967	-1 044 700	-928 692
DRIFTSRESULTAT		596 773	222 225	319 700	435 308
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	4 942	2 730	2 000	0
Finanskostnader	9	-353 017	-289 058	-379 000	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-348 075	-286 328	-377 000	-175 000
ÅRSRESULTAT		248 698	-64 103	-57 300	260 308
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		248 698			

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	24 040 575	24 040 575
SUM ANLEGGSMIDLER		24 040 575	24 040 575
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-15 462	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 576	29 494
Andre kortsiktige fordringer	11	40 552	0
Driftskonto OBOS-banken		164 098	0
Sparekonto OBOS-banken		20 739	0
Innestående i andre banker		488 186	719 149
SUM OMLØPSMIDLER		725 688	748 643
SUM EIENDELER		24 766 263	24 789 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 1000		20 000	20 000
Opptjent egenkapital	12	847 692	0
Udekket tap		0	-933 309
SUM EGENKAPITAL		867 692	-913 309
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 353 185	11 109 668
Borettsinnskudd	14	14 418 810	14 418 810
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 771 995	25 528 478
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 081	15 610
Leverandørgjeld		91 832	77 257
Skyldige offentlige avgifter	15	1 692	1 692
Påløpte renter		971	32 538
Annen kortsiktig gjeld	16	12 000	46 952
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 576	174 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 766 263	24 789 218
Pantstillelse	17	23 771 995	25 528 478
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 07.05.2021

Styret i Holstveita Borettslag

Andreas Strand /s/

Anne Lise Foss /s/

Trond Ljøklell /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.

Vi benytter egenkapitalmetoden for IN-lån:

Tidligere år ble gjeldsmetoden benyttet. Det innebar at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjonen av gjelden til andelseierne skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden, ved at gjelden andelseierne ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat.

Fra og med 2020 benyttes egenkapitalmetoden. Det innebærer at innbetalingene fra andelseierne inntektsføres, og slik medfører en tilsvarende resultatforbedring.

Overføringen til egenkapitalen skjer ved disponeringen av resultatet i årsregnskapet.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.



INDIVIDUELL NEDBETALING

Borettslaget hadde etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld hos tidligere forretningsfører.

Tidligere år ble gjeldsmetoden benyttet.

Det innebar at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseierne.

Reduksjonen av gjelden til andelseierne skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden, ved at gjelden til andelseierne ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget pr. i dag ikke har noen IN-ordning hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 364 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 364 400

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

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 10 000, avsatt beløp var kr 11 000.

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-7 558
Drift/vedlikehold elektro	-28 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 628
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 302
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 593
Kostnader dugnader	-2 501
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-168 282

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

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-69 975
Vann- og avløpsavgift	-109 946
Feieavgift	-1 717
Renovasjonsavgift	-31 758
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-213 396

NOTE: 6**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 105
Fjernvarme	-95 815
SUM ENERGI / FYRING	-121 920

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-33 921
Trykksaker	-1 375
Andre kontorkostnader	-719
Bank- og kortgebyr	-2 095
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 109

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter bank	2 628
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 237
SUM FINANSINNTEKTER	4 942

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån B i BN Bank	-158 110
Renter og gebyr på lån A i BN Bank	-160 565
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 342
SUM FINANSKOSTNADER	-353 017

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	27 598 571
Avskrevet tidligere år	-3 557 996
SUM BYGNINGER	24 040 575

Tomten er kjøpt.

Gnr.402/bnr.38

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

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Prinsens gt. 32 AS, andel forsikring	40 552
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 552

NOTE: 12**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Udekket tap pr. 01.01.	-933 309	
Årets overskudd	248 698	-684 611
Overført IN-innbetalinger pr. 01.01.		1 532 303
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		847 692

Individuelle innbetalinger til nedbetaling av andel på lån er ompostert fra langsiktig gjeld til opptjent egenkapital, jmf. note 1 om regnskapsprinsipper.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****BN BANK LÅN A**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,00 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2004	-7 250 000	
Nedbetalt tidligere	2 498 119	
Nedbetalt i år	4 751 881	0

BN BANK LÅN B

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,00 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2004	-7 250 000	
Nedbetalt tidligere	2 424 516	
Nedbetalt i år	4 825 484	0

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-9 402 242	
Nedbetalt i år	49 057	-9 353 185

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 353 185
------------------------------------	-------------------

Se også note 1 vedrørende tidligere IN-lån

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-14 418 810
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 418 810

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift av avsatt styrehonorar	-1 692
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 692

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar for 2019	-12 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 000

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 418 810
Pantelån	9 353 185
TOTALT	23 771 995

Borettslaget har fra tidligere beregnede IN-forpliktelser som følge av at det tidligere har vært IN-lån. Disse to lånene er nå refinansiert til ett lån i OBOS banken.

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

Bygninger	24 040 575
TOTALT	24 040 575



4. Innkomne forslag

A) Kjøp av grill (Fra Sondre Garli)

På bakgrunn av at nåværende grill er godt brukt foreslås det å kjøpe inn en ny grill som supplement eller erstatning.

Det stemmes for eller mot Garli sitt forslag.
Vedtak krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

B) Valg av revisor (fra styret)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger BDO til revisor.

Det stemmes for eller mot forslaget
Vedtak krever alminnelig flertall

C) Søke om pakkeboks (Fra Andreas Strand)

I stedet for å hente pakker på postkontor, kommer pakkene til pakkeboksen i borettslaget. Pakkeboksene kommer i et valgfritt antall moduler med høyde=2030mm, bredde=1011mm og dybde 624 mm. De er gratis og offentlige. Posten sørger for installasjon og reparasjoner.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke om pakkeboks.

Det stemmes for eller mot Strand sitt forslag
Vedtak krever alminnelig flertall

D) Kjøp av nye møbler til plattung (Fra styret)

Styret ønsker å gjøre forbedringer på nybeisa platt i 2 etg. Innkjøp av noen flere/andre utemøbler som kan gjøre det mer attraktivt å benytte andre plan.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kjøpe utemøbler til plattung.

Det stemmes for eller mot forslaget
Vedtak krever alminnelig flertall



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-postadresse holstveita@styrerrommet.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.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører.

Ved bestilling oppgi, navn, fødselsdato og mobilnr samt om nøkkel ønskes sendt (sendes i oppkrav) eller hentes selv hos Certego AS. Bestilling sendes karoline.drangsholt@obos.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3339904. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



HOLSTVEITA BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Holstveita Borettslag org.nr. 984 361 130. Vedtatt på ordinær generalforsamling 20. april 2006.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Holstveita Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

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

- (1) Andelene skal være på ett tusen kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1)**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2**.

Side 1 av 8



HOVEDSTIVELTETS BORETTSLAG

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.



BRØNNØYSUNDREGISTRERTE BORETTSLAG OG
BRØNNØYSUNDREGISTRERTE BRUKSRETTSLAG

§4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget (5-1)(5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.



HOVUDSTIVELTIA BODIRETT TSSLAGO

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



HOELSTVEITTA BØRETTSLAG

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

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg (5-22)

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

6-3 Fravikelse (5-23)

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

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.**

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder er to år. Som styremedlem eller leder kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg.



BRØNNØYSUNDREGISTRERTE IKSSE AS

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

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

8-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

- (1) Alle valg på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

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



HOLSTVEITA BORETTSLAG

- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)**
- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.
- 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)**
På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen
- 10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.
- 10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- 10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)**
- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



INNHOLD I STAVENDE BORETTSLAG

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet (8-14)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET **INDRE KVARTAL** Trondheim

INNHALDSFORTEGNELSE:

INNLEDENDE BESTEMMELSER

- § 1 NAVN OG FORMÅL
- § 2 RÅDERETT

SAMEIERERMØTET

- § 3 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING
- § 4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
- § 5 STEMMERETTSREGLER
- § 6 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
- § 7 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

STYRET

- § 8 STYRET
- § 9 STYRETS KOMPETANSE
- § 10 OM STYREMØTET

HABILITETSREGLER

- § 11 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

- § 12 REGISTRERING AV SAMEIERE
- § 13 REVISJON OG REGNSKAP
- § 14 FORRETNINGSFØRER
- § 15 FORSIKRING
- § 16 VEDLIKEHOLD
- § 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- § 18 FELLESUTGIFTER
- § 19 VEDLIKEHOLDSFOND
- § 20 PANTERETT

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

- § 21 MISLIGHOLD
- § 22 FRAVIKELSE

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LIV OM EIERSEKSJONSSAMEIER

- § 23 ENDRINGER I VEDTEKTENE
- § 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONSSAMEIER



**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

INDRE KVARTAL

Trondheim

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: **Sameiet Indre Kvartal, Trondheim**

Sameiet omfatter eiendommen(e) Gnr.: **402** Bnr.: **38** i Trondheim kommune.
Eiendommens adresse er: **Prinsens gt 32.**

Sameiet er oppdelt i 2 seksjoner. Seksjonen 1 er seksjonert til næringsformål mens seksjon 2 er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser samt administrasjon av eiendommen.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer. Til seksjon 2 hører følgende tilleggsdeler:

- Boder i felles kjeller.
- 4 parkeringsplasser i felles kjeller.
- Andel av felles sykkelbod/søppelbod i felles kjeller.

RÅDERETT

§ 2 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Naboeiendommen gnr. 402 bnr. 280 har rettighet til å evakuere over eierseksjonssameiet Indre Kvartal's eiendom ved brann/naturkatastrofe.

§ 3 Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierene / boligenhetene.



Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre de øvrige sameierne ulempe utover hva som er normalt følger av bruk av lokalene til restaurant, lager eller/ og kontor. Virksomhet i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaver av næringsseksjonen adgang til profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame m.v. ikke er til sjenanse for beboerne i eiendommen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

SAMEIERMØTET

§ 4 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameiere krever det og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet inn innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

§ 5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



§ 6 STEMMERETTSREGLER

Sameierne avgir stemme på sameiermøte basert på den enkelte sameiers sameiebrøk.

§ 7 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenheter.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameiene.



STYRET

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Så langt dette er mulig skal både bolig- og næringsseksjonene være representert i styret.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret som ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 12 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.



ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 13 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 17 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

For de seksjonseiere som disponerer egen balkong, påhviler også et ansvar for utvendig vedlikehold av denne. Herunder omfattes fortløpende renhold og vedlikehold. Samt periodiske vedlikehold.

Utvendig vedlikehold av fellesarealer skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen, jfr. nedenfor §18 (2).

Følgende av sameiets driftsutgifter fordeles mellom sameierne etter eiebrøk eller avtale:

- Bygningsforsikring
- Kostnader til fortausvarme
- Renhold av fellesarealer



- Felles vaktmestertjeneste
- Alle driftsutgifter heis
- Felles vedlikehold
- Drift av kjeller/bodanlegg

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, men utgiftene skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen i sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal utstyret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 FELLESENTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Utgifter til innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer samt til bygningsmessige arbeider, skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen i sameiet, slik at driftsnæringsseksjonen skal dekkes av denne og tilsvarende for slike arealer og fasader som er knyttet til boligseksjonen.

Drifts- og vedlikeholdskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon skal fordeles mellom sameierne i henhold til eierbrøk jfr § 17.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 20 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, jfr. §3 (3). De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 21 PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.



MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §27.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.



Husregler FOR HOLSTVEITA BORETTSLAG, TRONDHEIM

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21.03.2002, sist endret på generalforsamling 13.05.2003)

01. ANSVAR

Hver andelseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Ytterdør, dør til garasje og kjøreport skal til enhver tid være lukket og låst.

02. TRIVSEL

Alle beboere må bidra til et trivelig og godt bomiljø i borettslaget.

03. GJENSIDIG HENSYN

Samtidig som alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere eller nedsette andres glede ved å bo i Holstveita Borettslag. Mellom klokken 23.00 og 07.00 må det særlig vises hensyn. Det skal i dette tidsrom ikke utføres bygningmessige arbeider som medfører støy.

04. UTVENDIG PÅBYGG/ENDRINGER

Styret må godkjenne eventuelle utvendige endringer som forandrer byggets utseende. Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter andelseier selv å sørge for dette.

05. ORDEN, PARKERING OG AVFALL

Beboerne plikter å holde slik orden i ytre rom og fellesarealer at fellesskapets trivsel respekteres. Biler, sykler o.l. parkeres i kjeller eller på anviste plasser. Avfall skal plasseres i anviste beholdere eller fjernes.

06. HUSDYR

Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre. Ekskrementer fra husdyr på fellesarealer må umiddelbart fjernes av eieren.

07. KLAGER

Klager på overtredelse av vedtekter eller husregler skal rettes til styret. Klager skal framføres skriftlig og begrunnet. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

08. UMLEIE

Utleie av garasjeplass skal godkjennes av borettslagets styre. Utleie av leilighet skal forutgående godkjennes av borettslagets styre, se borettslagets vedtekter.

09. GRILLING PÅ TERRASSER

Bruk av engangsgrill er ikke tillatt, kun gassgrill eller elektrisk grill.

10. BILVASK I PARKERINGSKJELLER

Bilvask i parkeringskjeller er ikke tillatt.

11. PARABOLANTENNER

Parabolantenner på byggets fasader og terrasser er ikke tillatt.

Slutt.