



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 946 992  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3  
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: 19.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		622 760	613 770
<b>Sum inntekter</b>		<b>622 760</b>	<b>613 770</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1	8 557
Annen driftskostnad		391 394	509 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>391 395</b>	<b>517 566</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>231 365</b>	<b>96 204</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 049	85
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 049</b>	<b>85</b>
Annen finanskostnad		34 970	39 416
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 970</b>	<b>39 416</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 921</b>	<b>-39 331</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>205 444</b>	<b>56 873</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>205 444</b>	<b>56 873</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>205 444</b>	<b>56 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 444	56 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>205 444</b>	<b>56 873</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 200 556	7 200 556
Sum varige driftsmidler		7 200 556	7 200 556
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 200 556	7 200 556
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 457	15 477
Sum fordringer		17 457	15 477
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		249 248	307 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 248	307 912
Sum omløpsmidler		266 705	323 389
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 467 261</b>	<b>7 523 945</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 750	2 750
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 750</b>	<b>2 750</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 663 673	2 458 229
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 663 673</b>	<b>2 458 229</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 666 423</b>	<b>2 460 979</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		1 199 934	1 419 200
Øvrig langsiktig gjeld		3 535 000	3 535 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 734 934</b>	<b>4 954 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 734 934</b>	<b>4 954 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		459	3 926
Leverandørgjeld		42 161	45 890
Skyldige offentlige avgifter			4 664
Annen kortsiktig gjeld		23 284	54 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 904</b>	<b>108 770</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 800 838</b>	<b>5 062 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 467 261</b>	<b>7 523 949</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 674180

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 957 946 992  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3  
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: 19.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.09.2021



Organisasjonsnr: 957 946 992  
BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		622 760	613 770
<b>Sum inntekter</b>		<b>622 760</b>	<b>613 770</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		8 557
Annen driftskostnad		391 394	509 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>391 395</b>	<b>517 566</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>231 365</b>	<b>96 204</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 049	85
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 049</b>	<b>85</b>
Annen finanskostnad		34 970	39 416
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 970</b>	<b>39 416</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 921</b>	<b>-39 331</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>205 444</b>	<b>56 873</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>205 444</b>	<b>56 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 444	56 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>205 444</b>	<b>56 873</b>



Organisasjonsnr: 957 946 992  
BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		7 200 556	7 200 556
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 200 556	7 200 556
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 457	15 477
Sum fordringer		17 457	15 477
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 248	307 912
Sum omløpsmidler		249 248	307 912
Sum omløpsmidler		266 705	323 389
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 467 261</b>	<b>7 523 945</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 750	2 750
Sum innskutt egenkapital		2 750	2 750
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 663 673	2 458 229



Sum opptjent egenkapital	2 663 673	2 458 229
Sum egenkapital	2 666 423	2 460 979
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 199 934	1 419 200
Øvrig langsiktig gjeld	3 535 000	3 535 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 734 934	4 954 200
Sum langsiktig gjeld	4 734 934	4 954 200
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	459	3 926
Leverandørgjeld	42 161	45 890
Skyldige offentlige avgifter		4 664
Annen kortsiktig gjeld	23 284	54 290
Sum kortsiktig gjeld	65 904	108 770
Sum gjeld	4 800 838	5 062 970
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 467 261</b>	<b>7 523 949</b>



Organisasjonsnr: 957 946 992  
BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3

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



## Årsmøte 2021

BL Magnus Den Godes Gt 3

Digitalt årsmøte avholdes 16. juni - 19. juni 2021





## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i BL Magnus Den Godes Gt 3. Avstemningen åpner 16. juni kl. 18:00 og lukker 19. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/9262>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 16. juni kl. 18:00.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i BL Magnus Den Godes Gt 3**

Lars-Arne Boge

Jofrid Burheim

Annette Grande Furset



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 møteleder**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Generalforsamlingen godkjenner møteleder som skal være ordstyrer gjennom møtet.

**Styrets innstilling**

Stine Szell velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Stine Szell velges som møteleder.



Sak 3

**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**

Jofrid Burheim og Stine Szell er valgt.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat (et underskudd på kr. 13 822) ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

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

### **Vedlegg**

1. 9262 Årsrapport BL Magnus Den Godes Gt. 3.pdf



## Styrets årsberetning for 2020

Boligselskapets virksomhet er knyttet til drift av bygningsmassen i Magnus den godes gt. 3 på Elgeseter i Trondheim kommune, gårdsnr. 404 og bruksnr. 411. Borettslaget består av 11 andelsleiligheter fordelt på én bygning.

### 1. Styrets medlemmer

Etter generalforsamlingen 15.06.20 har styret bestått av:

Styreleder:	Lars-Arne Boge
Styremedlem:	Annette Grande Furset
Styremedlem:	Jofrid Burheim
Varamedlem:	Stine Børø Szell
Varamedlem:	Stine Johnsen
Varamedlem:	Iver Andreas Klingenberg

Det er ingen valgkomité.

### 2. Møtevirksomhet

Datoer for styrets møter og hva som ble diskutert:

#### 16.01.20:

Høsten 2019 gikk styret sammen med styret fra borettslaget i Udbyes gate 7 og bestilte felles oppmåling av grensene i bakgården. I dette styremøtet ble styret orientert om fremgangen i saken. Oppmålingen viser at de nye grensene er i vår favør.

#### 11.02.20:

Styret startet arbeidet med en gjennomgang av vedlikeholdsbehovet i bygården. Med utgangspunkt i vedlikeholdsplanen utarbeidet av TOBB i 2017, samt erfaringer fra vedlikeholdsarbeid i 2019, valgte styret ut seks hovedpunkter man ønsket å undersøke nærmere: vinduer og dører, fasade, trappeoppgang, drenering/avløp, balkonger og tak. Det ble besluttet å kontakte OBOS ved Petter Johan Ødegård for teknisk rådgivermøte om vedlikeholdsbehovet.

#### 16.04.20:

Styret ble orientert om teknisk rådgivermøte og befaring, og om anbefalinger knyttet til generelt vedlikeholdsbehov i bygården og for de seks prioriterte områdene. Styret besluttet å hyre OBOS ved Ødegård for videre hjelp til å innhente tilbud og overse vedlikeholdsjobbene etterhvert som de settes i gang. Styret diskuterte også om deler av vedlikeholdsbehovet burde undersøkes nærmere. I forkant av møtet kom det inn klage fra beboere i første etasje på tilstanden på vinduene. På bakgrunn blant annet av dette besluttet styret å hyre OBOS for en mer detaljert gjennomgang av vinduene i hele bygården. Styret diskuterte også i dette møtet muligheter for oppussing av bakgården og opprettelse av en egen bakgårdsgruppe.

#### 06.06.20:

Styret ble orientert om rapporten som OBOS ved Ødegård har utarbeidet om tilstanden på vinduene i bygården. I tillegg til vinduene var også balkongene på fremsiden og på baksiden av bygget undersøkt. Balkongene ut mot bakgården trenger omfattende vedlikeholdsarbeid, og flere



BL Magnus Den Godes Gt 3

av vinduene blir anbefalt byttet ut. Andre saker som ble diskutert i dette møtet var gjennomføring av digital generalforsamling, valg av nytt styre og salg av andel 7.

#### **14.05.20:**

Styret avholdt regnskapsmøte i forkant av digital generalforsamling. I tillegg ble det orientert om utbedring av badegulv etter vannskade i andel 1.

#### **09.06.20:**

Styret gjennomgikk de siste detaljene før gjennomføring av digital generalforsamling, med innkomne saker, årsregnskap, årsrapport og ferdigstilling av innkalling og sakliste.

#### **19.08.20:**

Det nye styret åpnet sitt første møte med en diskusjon om hvordan sikre god og effektiv kommunikasjon innad i styret, samt hvordan best nå ut med informasjon og kommunisere med beboerne. Styret vedtok å i hovedsak bruke e-post og Styrommet/Vibbo, men å fortsatt kunne bruke Facebook for korte beskjeder. I tillegg ble en klagesak om feststøy i borettslaget behandlet. Styret diskuterte videre planer for vedlikehold. Etter befaringer og råd fra OBOS besluttet styret å bestille tilstandsundersøkelse av tak og avløp/drenering, før en endelig prioritering av vedlikeholdssakene og innhenting av anbud.

Til slutt ble dugnad i bakgården, og evt. oppussing, utsatt til neste år pga. smittevern.

#### **08.11.20:**

Styret samlet all informasjon innhentet det siste året tilknyttet vedlikeholdsbehovet. Utbedring av taket haster mest. Her ble det besluttet å kontakte OBOS for å få satt inn strakstiltak for å hindre nedfall mot gaten. I tillegg har styret fått klare anbefalinger om å utbedre flere områder i bygården. Det ble vurdert dithen at vedlikeholdsbehovet var så omfattende at man besluttet å be OBOS innhente anbud på et større vedlikeholdsløft som ser de ulike utbedringene i sammenheng. Styret diskuterte i tillegg økonomi og muligheter for nytt låneopptak i Husbanken, samt en evaluering av samarbeidet med OBOS. Styret er godt fornøyd med jobben OBOS ved Ødegård har gjort og ønsker å benytte seg av hans ekspertise gjennom anbudsprosessen.

### **3. Styrets arbeid**

Styret har gjennom året ivaretatt borettslagets daglige drift og oppfølging av rehabiliteringsarbeidene.

### **4. Leiligheter**

Andel 7 har fått ny andelshaver. Jørgen Hveding har overtatt andelen fra Tormod Hellen.

### **5. Avtaleforhold**

Revisjon:	Eide Revisjon AS
Forretningsførrel:	OBOS Eiendomsforvaltning
Kabel-TV/bredbånd:	Canal Digital, kollektivavtale bredbånd/TV
Forsikring:	Gjensidige, forsikringsnr. 54133162
Renngjøring:	Pluss Service/Maria Getowa



BL Magnus Den Godes Gt 3

## 6. Økonomi

Årets regnskap viser et overskudd på **kr. 205 444**. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter avdrag på langsiktig gjeld (lån) er et underskudd på **kr. 13 822**. Pr. 31.12.2020 har boligselskapet opptjent annen egenkapital med **kr. 2 663 673** som styret foreslår overført til neste års drift. Pr 31.12.2020 har borettslaget disponible midler på **kr. 200 801**.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et korrekt bilde av resultatet i 2020 og selskapets økonomiske stilling pr. 31.12.2020.

## 7. Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener det er riktig å legge denne forutsetningen til grunn.

## 8. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

## 9. Miljø/likestilling

Boligselskapet driver ingen virksomhet som forurensar det ytre miljø, og tilstreber ellers å oppnå likestilling i selskapets styrende organ. Det er ikke iverksatt og planlegges ingen spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Trondheim, 09.06.20

Styret for BL Magnus den godes gt. 3



## 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 622 760.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 391 395.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 205 444 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter avdrag på langsiktig gjeld (lån) er et underskudd på kr. 13 822.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 200 801 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.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Magnus den Godes gt 3 BL

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### *Konklusjon*

Vi har revidert Magnus den Godes gt 3 borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 205 444. 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 avviklet.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

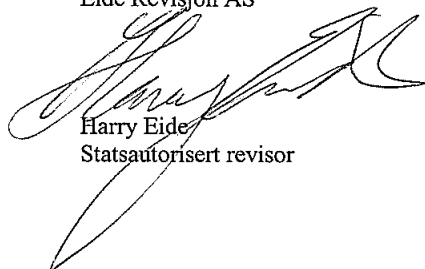


**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*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 bokføringsskikk i Norge.

TRONDHEIM, 18. mai 2021  
Eide Revisjon AS



Harry Eide  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>214 623</b>	<b>108 760</b>	<b>214 620</b>	<b>200 801</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	205 444	56 876	0	0
Refinansiering	0	250 345	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -219 266	-201 358	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-13 822</b>	<b>105 863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>200 801</b>	<b>214 623</b>	<b>214 620</b>	<b>200 801</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	266 705	316 415		
Kortsiktig gjeld	-65 904	-101 792		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>200 801</b>	<b>214 623</b>		



## BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3 ORG.NR. 957 946 992, KUNDENR. 9262

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	622 760	605 100	0	0
Andre inntekter		0	8 670	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>622 760</b>	<b>613 770</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1	-1 057	0	0
Styrehonorar	3	0	-7 500	0	0
Revisjonshonorar	4	-1 250	-8 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-29 125	-36 239	0	0
Konsulenthonorar	5	-71 349	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	-1 338	-191 900	0	0
Forsikringer		-67 660	-64 453	0	0
Kommunale avgifter	7	-121 844	-115 954	0	0
Energi/fyring		-10 573	-12 222	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-67 408	-61 907	0	0
Andre driftskostnader	8	-20 848	-17 834	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-391 395</b>	<b>-517 566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>231 365</b>	<b>96 204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	9 049	85	0	0
Finanskostnader	10	-34 970	-39 416	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-25 921</b>	<b>-39 331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>205 444</b>	<b>56 873</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		205 444			



BL Magnus Den Godes Gt 3

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	4 318 439	4 318 439
Tomt		2 690 600	2 690 600
Leiligheter/lokaler	12	191 517	191 517
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 200 556</b>	<b>7 200 556</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		17 457	15 477
Driftskonto OBOS-banken		239 266	0
Sparekonto OBOS-banken		9 982	0
Innestående i andre banker		0	300 938
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>266 705</b>	<b>316 415</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 467 261</b>	<b>7 516 971</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 250		2 750	2 750
Opptjent egenkapital		2 663 673	2 458 229
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 666 423</b>	<b>2 460 979</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 199 934	1 419 200
Borettsinnskudd	14	3 535 000	3 535 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 734 934</b>	<b>4 954 200</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 414	0
Leverandørgjeld		42 161	45 890
Skyldige offentlige avgifter		0	4 664
Påløpte renter		459	3 925
Annen kortsiktig gjeld	15	10 870	47 313
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>65 904</b>	<b>101 792</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 467 261</b>	<b>7 516 971</b>
Pantstillelse	16	6 810 000	4 432 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.05.2021

Styret i Borettslaget Magnus Den Godes Gt 3

Lars-Arne Boge /s/

Jofrid Burheim /s/

Annette Grande Furset /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	622 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>622 760</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER OG STYREHONORAR**

Arbeidsgiveravgift	-1
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1</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.

**STYREHONORAR**

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 for perioden 2019/2020 framgår med

kr 0, selv om honorar på kr 7 500 er utbetalt.

Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetninger.



BL Magnus Den Godes Gt 3

**NOTE: 4**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 1 250. 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 7 500.

**NOTE: 5**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-58 909
Trondheim kommune, oppmåling tomt	-12 440
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-71 349</b>

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Reparasjon porttelefon	-1 338
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 338</b>

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

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-62 671
Vann- og avløpsavgift	-30 285
Feieavgift	-3 492
Renovasjonsavgift	-25 396
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-121 844</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-666
Renhold ved firmaer	-18 125
Andre kontorkostnader	-70
Bank- og kortgebyr	-1 987
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-20 848</b>



BL Magnus Den Godes Gt 3

## NOTE: 9

### FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	101
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter bank	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	102
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 838
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>9 049</b>

## NOTE: 10

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 843
Renter og gebyr på lån i Nordea	-31 127
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-34 970</b>

## NOTE: 11

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1991	2 990 919
Kostpris/bokført verdi rehabilitering	1 327 520
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 318 439</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.404/bnr.411

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

## NOTE: 12

### LEILIGHETER

Hybelleilighet (1999)	191 517
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>191 517</b>

## NOTE: 13

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

#### HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1991	-2 660 000
Nedbetalt tidligere	2 340 800
Nedbetalt i år	159 600
	-159 600

#### NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 100 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	59 666
	-1 040 334

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 199 934</b>
------------------------------------	-------------------



BL Magnus Den Godes Gt 3

**NOTE: 14**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -3 535 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -3 535 000**

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uoppgjort erstatningssak -10 870

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -10 870**

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 535 000

Pantelån 1 199 934

**TOTALT 4 734 934**

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

Bygninger 4 318 439

Tomt 2 690 600

**TOTALT 7 009 039**



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-post: [mdggate3@styrerrommet.no](mailto:mdggate3@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.

### Nøkler

Nøkler bestilles hos forretningsfører på e-post: [Stig.Tore.Vigdal@obos.no](mailto:Stig.Tore.Vigdal@obos.no).

Nøkkelleverandør er Certego AS.

NB! Følgende bør være klart før bestilling:

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

### Renhold

Borettslaget har avtale med MARIA GETOWA om rengjøring av fellesareal.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54133162. 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 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 7500.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at honorar settes til 7500kr i likhet med foregående år.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 7500.



Sak 6

## **Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret tar etter interesse fra beboere opp forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning) til diskusjon i generalforsamlingen.

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 opptre 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 med 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 med 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 til nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader:

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10% av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr. 6438 og maksimum 15 450 inkl. mva. pr. lån. For oss vil dette medføre minimumsbeløpet på kr. 6438. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordning 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 p.t. kr. 5000 inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Sikringsordning - Garantert Betaling av Felleskostnader (GBF):

En forutsetning for å kunne tiltre IN-ordning er at borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader. Dette innebærer at OBOS Factoring overtar ansvaret for felleskostnadene i sin helhet - både ansvaret for å kreve inn pengene, og risikoen for tap dersom noen ikke betaler.

Prisen for dette fastsettes individuelt, men har følgende rammer:

- Det årlige honoraret til p.t. være fra 0,5% - 1,5% av totale felleskostnader (drifts- og kapitalkostnader).

- Minste årlige honorar er imidlertid kr. 5000

- Etableringsgebyr kr. 5000

- I tillegg kommer tinglysningsgebyr i Brønnøysundregistrene

### **Styrets innstilling**

Styret tar saken opp til diskusjon etter ønske fremmet av beboere på ekstraordinær generalforsamling i mars. Det legges opp til en diskusjon av fordeler og ulemper ved ordningen, og styret har på forhånd ikke diskutert seg frem til en enighet rundt anbefaling, og kommer derfor ikke med en konkret innstilling for eller mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i BL Magnus Den Godes Gt. 3 vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld og Garantert betaling av Felleskostnader



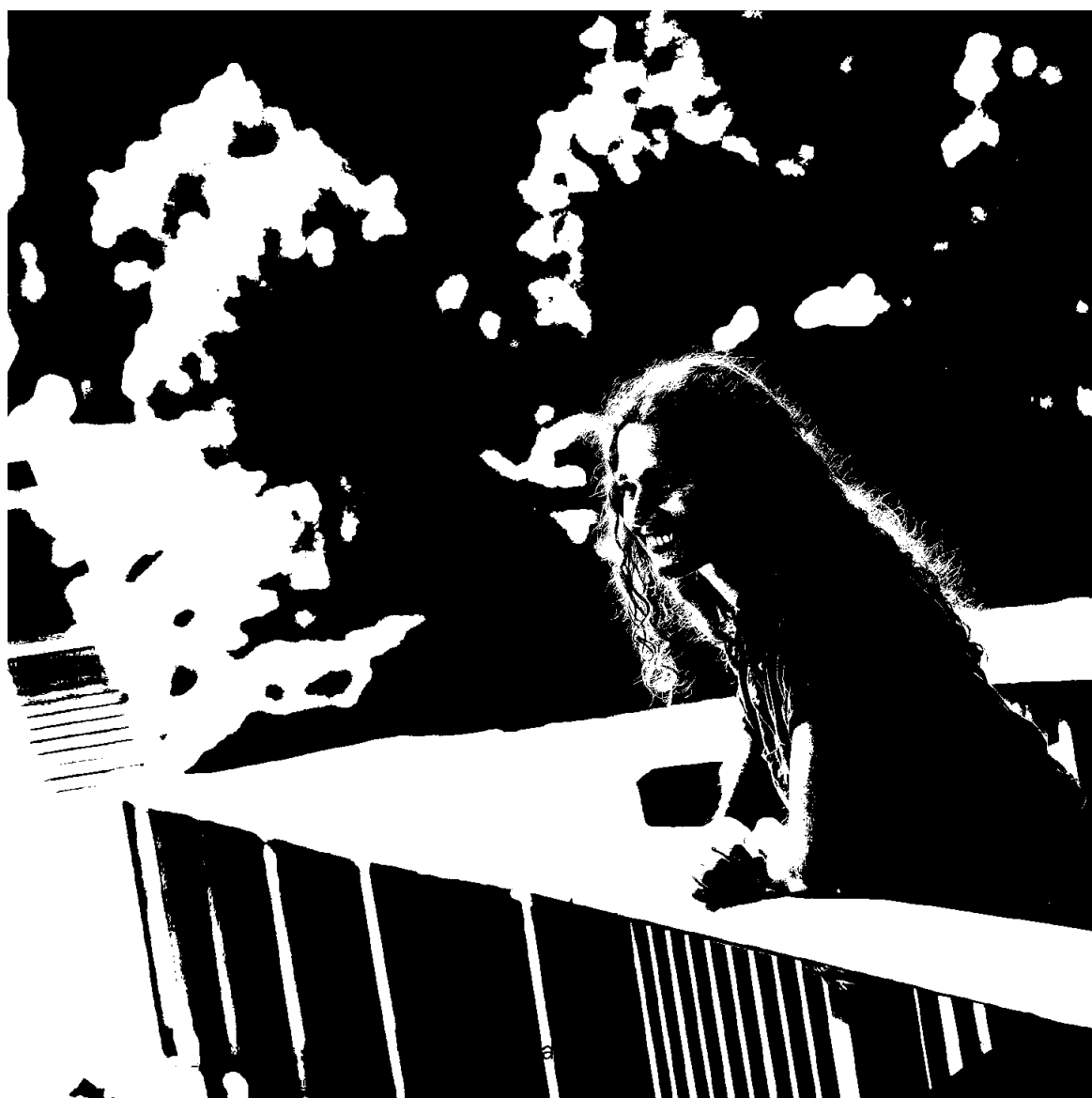
(GBF). Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

**Vedlegg**

1. IN Brosjyre.pdf



# Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)





## Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS.
- Avtale mellom borettslaget og långiveren.
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. (administreres av OBOS)

Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

## Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted inntil to ganger per år, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån.
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale.
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato.

## Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

## Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsstørrelsen for året begrenset oppad til et fastsatt beløp.<sup>1</sup>

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

<sup>1</sup> Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderåret med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS konsernet. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

## Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

## Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller Borettslagenes Sikringsfond.
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i lagets generalforsamling.
- Maksimalt to låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen.



Spørsmål om IN-ordningen kan rettes til:  
OBOS  
Hammersborg torg 1  
Postboks 6666 St Olavs plass  
0129 Oslo

Telefon: 02333 Faks: 22 86 56 62  
E-post: [forvaltningsavdelingen@obos.no](mailto:forvaltningsavdelingen@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

28 av 33



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Styremedlemmer velges for to år av gangen, mens varamedlemmer velges for ett år av gangen.

## **Innstilling**

Styret innstiller på at Annette Grande og Jørgen Hveding velges som styremedlemmer, samt at Iver Klingenberg, Stine Johnsen og Stine Szell velges som varamedlemmer.

## **Roller og kandidater**

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

**Annette Grande**

**Jørgen Hveding**

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

**Iver Klingenberg**

**Stine Johnsen**

**Stine Szell**



## 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: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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