



# Årsmøte 2022

1366 Munkvoll Borettslag



## Til andelseierne i Munkvoll Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 28. april 2022 kl. 18:00 i Fellesstuen i 92 i blokka.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Munkvoll 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 Munkvoll Borettslag  
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 18:00 i Fellesstuen i 92 i blokka.**

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Trondheim, 06.04.2022  
Styret i Munkvoll Borettslag

Siw Langsåvold      Brynjulv Carlsen      Marit Damli

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Siw Langsåvold	Johnny Peviks Veg 16
Styremedlem	Brynjulv Carlsen	Postboks 3445 Havstad
Styremedlem	Marit Damli	Waldemar Aunes Veg 15 A
Varamedlem	Helene Kjørli Ørndal	Nordre Hallsetveg 94
Varamedlem	Marit Elisabeth Bjørnstad	Nordre Hallsetveg 92

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Munkvoll Borettslag

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter.

Munkvoll Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987116552, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Nordre Hallset Vei 92-94

Gårds- og bruksnummer:  
100      435

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.

Munkvoll 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 BDO AS.

## STYRETS ARBEID 2021

Styret i Munkvoll Borettslag består av :

Siw Langsåvold- styreleder valgt for 2 år (valgt inn i 2017, revalgt i 2019)

Brynjulf Karlsen- styremedlem valgt for 2 år (valgt inn i 2017, revalgt i 2019)

Marit Damli- styremedlem valgt for 2 år (valgt inn i 2020)

I fjor skrev vi at styrets medlemmer har ønske om å tre av og at det er hensiktsmessig om ikke hele styret går av samtidig. Marit Damli ble valgt inn som styremedlem i fjor og tok over for Marit Bjørnstad. På nyåret i år ble styreleder Siw syk og vil ikke ha mulighet til å fortsette som leder.

De fleste borettslag velger sine styremedlemmer blant andelseierne, men det er full adgang til å velge andre. Uansett om man velger styremedlemmer utenfra, er det nok ikke ønskelig at borettslaget henter et flertall av styremedlemmene utenfor kretsen av andelseiere. I det styret som borettslaget har nå er en av de tre medlemmene pårørende til andelseier og de to andre er utenfra.

Styret har hatt fire styremøter i 2021: Februar, juni, august og desember. Referat fra styremøtene er levert i postkassene til hver enkelt andelseier bortsett fra til Botiltaket- her er referatet sendt på mail til Enhetsleder i Munkvoll Botiltak.

Året 2021 startet med en vannskade som berørte 4 leiligheter. Vannskader har vi hatt en del av gjennom årene og det er krevende for de som blir berørt av det. Styret valgte å ta en runde på besøk til alle andelseierne for å se om alle har åpen tilgang til sluk på badet. Vi avdekket 6 leiligheter hvor vi mente at sluk var tildekket og disse er pr nå utbedret. Det er viktig at alle sørger for å at man ikke tildekker sluket på badet.

Vi har skiftet ut to ytterdører i 2021 og de som settes inn nå er aluminiumsdører for at vi skal slippe vedlikehold. Styret har en fremdriftsplan med utskifting av dører i årene fremover.

Ringeklokke Systemet ble skiftet til helt nytt høsten 2021. Det var noen feilmeldinger i etterkant, men det ble rettet opp relativt raskt.

Borettslaget betaler mye for energi og styret ønsket å se om det kan spares inn noe. Vi leide inn Flow VVS og Midtco for å se på varmtvannsanlegget, og vi bestilte legionella test i samme oppdrag. Det ble avdekket en feilkobling på varmtvannsanlegget og med de utbedringene som styret bestilte er det mulig at vi i kan få ned prisen på fjernvarmen.

Trondheim Kommune har bestemt at de skal bygge sykkelhus for å oppbevare syklene som står i 94-blokka. Arkitekt har tegnet et fint lite hus ganske likt det som er bygd i Selsbakkvegen 28 (ved sykehjemmet) og det er tenkt å bygges til våren.

Branntavlen i mellompartiet mellom 92 og 94 blokka måtte skiftes ut da den hadde en feilkobling. Styret fikk til en avtale om spleis på dette sammen med Trondheim Kommune iog med at vi har samkjørt brannsystem i bygget.

Til våren kjøpte styret inn planter til å ha ved inngangspartiet og det er alltid koselig.

Til jul pyntet vi juletrær og satte frem mange fine nisser i fellesarealene

Med Hilsen

Siw Langsåvold  
Styreleder i Munkvoll Borettslag

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 164 084.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 740 155.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter enn antatt.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 2 002 599 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 31.12.2021 kr 1 198 019 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000 til ordinært vedlikehold.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 73 508. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munkvoll Borettslag.

### **Lån**

Munkvoll Borettslag har lån i Kommunalbanken.

Annuitetslån med halvårlige forfall. 1,55% flytende rente per 04.03.2022. Siste forfall 21.10.2035.

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

### **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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022. I tillegg ble kabel-TV økt med kr 27 per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Munkvoll Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Munkvoll Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Johan Henrik L Orange**

**Partner**

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-09 19:00:01 UTC



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](mailto: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>

**MUNKVOLL BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 116 552, KUNDENR. 1366**

**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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>802 499</b>	<b>812 005</b>	<b>802 499</b>	<b>1 198 020</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 002 599	1 850 463	2 214 260	2 832 260
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 607 079	-1 859 969	-1 936 000	-1 940 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>395 520</b>	<b>-9 506</b>	<b>278 260</b>	<b>892 260</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 198 019</b>	<b>802 499</b>	<b>1 080 759</b>	<b>2 090 279</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 785 483	1 735 516		
Kortsiktig gjeld		-587 464	-933 017		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 198 019</b>	<b>802 499</b>		

**MUNKVOLL BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 116 552, KUNDENR. 1366**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 164 084	6 799 446	7 164 000	7 361 000
Innbetalinger		0	150 445	0	0
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 164 084</b>	<b>6 949 926</b>	<b>7 164 000</b>	<b>7 361 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-19 740	-65 485	-19 740	-19 740
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-19 736	-8 125	-12 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-150 230	-146 280	-150 000	-155 000
Konsulenthonorar	6	-10 650	-5 413	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-903 334	-885 727	-640 000	-750 000
Forsikringer		-587 598	-523 773	-572 000	-620 000
Kommunale avgifter	8	-718 073	-1 072 880	-1 140 000	-720 000
Energi/fyring	9	-1 224 068	-742 589	-1 140 000	-1 090 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 628	-327 746	-340 000	-370 000
Andre driftskostnader	10	-611 096	-661 897	-776 000	-651 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 740 155</b>	<b>-4 579 914</b>	<b>-4 949 740</b>	<b>-4 528 740</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 423 929</b>	<b>2 370 012</b>	<b>2 214 260</b>	<b>2 832 260</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	70 589	68 599	0	0
Finanskostnader	12	-491 919	-588 148	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-421 330</b>	<b>-519 549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 002 599</b>	<b>1 850 463</b>	<b>2 214 260</b>	<b>2 832 260</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 002 599	1 850 463		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	124 216 000	124 216 000
Tomt		5 740 000	5 740 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>129 956 000</b>	<b>129 956 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35 181	6 840
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		93 601	85 217
Driftskonto OBOS-banken		585 561	1 173 939
Sparekonto OBOS-banken		1 071 141	469 486
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 785 483</b>	<b>1 735 516</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>131 741 483</b>	<b>131 691 516</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 69 * 1000		69 000	69 000
Opptjent egenkapital		22 345 312	20 342 713
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 414 312</b>	<b>20 411 713</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	30 383 707	31 990 786
Borettsinnskudd	15	78 356 000	78 356 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>108 739 707</b>	<b>110 346 786</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 855	7 236
Leverandørgjeld		295 357	461 539
Påløpte renter		110 880	90 179
Påløpte avdrag		0	374 063
Annen kortsiktig gjeld	16	174 372	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>587 464</b>	<b>933 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>131 741 483</b>	<b>131 691 516</b>
Pantstillelse	17	130 550 000	129 956 000
Garantiansvar			

Trondheim, 05.03.2022  
Styret i Munkvoll Borettslag

Siw Langsåvold /s/

Brynjuolv Carlsen /s/

Marit Damli /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 395 448
Finanskostnad	2 586 528
Fjernvarme	847 548
Kabel-tv	334 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 164 084</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 140 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 736.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

-10 650

**SUM KONSULENTHONORAR**

**-10 650**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-473 824

Drift/vedlikehold VVS

-98 221

Drift/vedlikehold elektro

-25 913

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-3 061

Drift/vedlikehold fellesanlegg

-60 865

Drift/vedlikehold heisanlegg

-57 909

Drift/vedlikehold fyringsanlegg

-4 638

Drift/vedlikehold brannsikring

-124 817

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg

-44 085

Egenandel forsikring

-10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

**-903 334**

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

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

Eiendomsskatt

-280 904

Vann- og avløpsavgift

-216 913

Renovasjonsavgift

-220 256

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER**

**-718 073**

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi

-272 707

Fjernvarme

-951 362

**SUM ENERGI / FYRING**

**-1 224 068**



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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 033
Driftsmateriell	-3 758
Vaktmestertjenester	-359 197
Renhold ved firmaer	-157 776
Snørydding	-65 832
Andre fremmede tjenester	-138
Kontor- og datarekvisita	-615
Trykksaker	-1 499
Andre kontorkostnader	-3 641
Porto	-3 800
Bank- og kortgebyr	-3 559
Velferdskostnader	-249
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-611 096</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 655
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 825
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 109
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>70 589</b>

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

Kommunalbanken	-491 919
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-491 919</b>

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

Tilgang 2004	124 216 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>124 216 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2004, Gnr.100/bnr.435

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Kommunalbanken Norge

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2005	-51 600 000
Nedbetalt tidligere	19 609 214
Nedbetalt i år	1 607 079
	-30 383 707
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-30 383 707</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-78 356 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-78 356 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-174 372
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-174 372</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 356 000
Pantelån	30 383 707
<b>TOTALT</b>	<b>108 739 707</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	124 216 000
Tomt	5 740 000
<b>TOTALT</b>	<b>129 956 000</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har e-post [munkvoll@styrommet.no](mailto:munkvoll@styrommet.no)

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Munkvoll Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Newsec Basale AS. Henvendelser eller bestillinger til vaktmester/visevert må skje gjennom styret. Koordinator er Tommy Høydal tlf. 982 47 969. Vaktmester tar strømvalesning ved fraflytting mellom selger og kjøper.

NB! Dersom noen ønsker tjenester utført i sin egen leilighet, f.eks. lyspæreskifting, må de betale for disse selv da det ikke inngår i borettslagets vaktmesteravtale. Tlf.: Newsec Sentralbord: 73 80 66 00 / 06760.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Trondheim Eiendom (Trondheim Kommune) om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Borettslaget har utendørs parkeringsplasser for andelseiere og besøkende.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler må bestilles gjennom forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestilling skjer pr. e-post: [karoline.drangsholt@obos.no](mailto:karoline.drangsholt@obos.no).

Nøkkelleverandør er Kaba Møller Undall AS, Ingvald Ystgårds vei 23, ved omkjøringsveien, avkjøring Tunga.

NB! Følgende bør være klart ved bestilling;

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

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78565489. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo..](http://Vibbo..)

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Munkvoll Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **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.

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

# VEDTEKTER FOR MUNKVOLL BORETTSLAG

## 1. LAGETS NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

Lagets navn er Munkvoll Borettslag.

Borettslaget består av 69 omsorgsleiligheter med tilhørende fellesareal.

Av disse er 3 bokollektiv med til sammen 18 beboere som i hovedsak består av personer som har behov for heldøgns omsorgstjeneste. Det kan være aktuelt med bemanning i kollektivene. De tre andelene eies av Trondheim kommune.

Laget har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseiere.

Borettslaget eier 40 parkeringsplasser på felles parkeringsplass like etter avkjørselen Nordre Hallsetsvei. Retningslinjer for tildeling avgjøres av Borettslagets styre.

Laget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Trondheim kommune.

## 2. ANDELER – ANSVAR

Andelene skal lyde på kr. 1.000,-.

Det er til hver eierandel knyttet en eksklusiv bruksrett med tilknyttet borettsinnskudd til en bestemt bolig i borettslaget. Borettsinnskuddenes størrelse varierer med leilighetenes beliggenhet og størrelse, og vil fremgå av den enkelte andelseiers kjøpekontrakt. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

## 3. ANDELSEIERE

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én boligandel. Som unntak fra dette kan Trondheim kommune eie inntil 30 % av andelene, når boligene leies ut til personer som fyller kravet til å være andelseier.

For å være andelseier må vedkommende på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom ha bruk for en omsorgsbolig samt være utpekt av Trondheim kommune. Kravet til å være andelseier gjelder ut over 20 år fra utbetaling av det offentlige tilskuddet fra Trondheim kommune og kan kun endres med samtykke fra Trondheim kommune.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andeler, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som godkjennes av Trondheim kommune og styret, jfr. pkt. 3, 2. ledd, 4 og 5. Et slikt pålegg skal etterkommes innen seks måneder etter at pålegget er mottatt. Kravet til å være andelseier kan lempes for gjenlevende livsledsager som benyttet leiligheten til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

#### **4. OVERFØRING AV ANDEL**

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i kapittel 4 i burettslagslova.

Så lenge Trondheim kommune ser behov for det, vil kommunen for egen regning annonsere ledig bolig en - 1 - gang i lokal avis for å sikre at salg av omsorgsbolig blir allment bekjentgjort. Borettslagets styre skal påse at melding om overdragelse av andel gjøres rettidig kjent for kommunen.

Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, reg. dato, andelsbrev pålydende og andelseiers navn, samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Ved opprettelse av borettsregister skal andelene registreres i dette.

#### **5. GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 3 i disse vedtekter. Trondheim kommunes utleie av boliger trenger ikke godkjennes av borettslagets styre. Trondheim kommune skal likevel snarest melde fra til styret hvem som bebor kommunens leiligheter.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragspris jf. pkt. 8 om prisregulering, eller andre lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har ytet lån til borettslaget.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham eller henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget, og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenningen kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget.

#### **6. KOMMUNENS TILVISNINGSPLIKT**

Trondheim kommune har tilvisningsplikt, jf. pkt. 3. Det er et vilkår at andelseierne er personer som har behov for en omsorgsbolig på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom og som er tilvist av Trondheim kommune.

Kommunens tilvisningsrett innebærer ikke plikt for kommunen til å skaffe kjøpere til ledige andeler.

#### **7. FORKJØPSRETT**

Ved overdragelse av andel har kjøper som tilfredsstill bestemmelsene i pkt. 3, utpekt av Trondheim kommune, forkjøpsrett.

## 8. PRISREGULERING

Andel i borettslaget er prisregulert. Selger kan ikke kreve en høyere salgssum enn det som fremgår av nedenstående modell:

Punkt 1 + Punkt 2 – Punkt 3 + Punkt 4 – Punkt 5 = Høyeste salgssum

1. Andelens opprinnelige innskudd regulert i forhold til SSB byggekostnadsindeks. Dersom SSB byggekostnadsindeks er lavere enn konsumprisindeksen i samme periode, skal konsumprisindeksen benyttes.
2. Opprinnelig andel fellesgjeld.
3. Resterende andel av fellesgjeld på takst tidspunktet.
4. Større dokumenterte oppgraderinger. Ordinært vedlikehold betraktes ikke som oppgradering.
5. Slitasje utover det normale samt skader.

Det stilles følgende krav til forretningsfører:

- Forretningsfører oppnevner takstmann. Kostnadene ved takst dekkes av selger.
- Forretningsfører oppbevarer og arkiverer takst-skjemaer for hver andel.

## 9. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte andel. Fellesutgiftene fordeles i utgangspunktet etter brøk basert på eiendommens areal. Fellesutgiftene fordeles i utgangspunktet etter brøk, men borettslagets styre fastsetter fordelingsnøkkelen for de tre bofellesskapene.

## 10. FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

## 11. FORSIKRING

Borettslaget plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring av bygningsmassen. Forretningsfører har fullmakt til å fremforhandle forsikringer på vegne av borettslaget.

Innboforsikring for den enkelte andel med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte andelshaver.

## 12. STYRE

### 12.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, og like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter det første driftsåret. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Trondheim kommune har rett til å oppnevne et styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

## 12.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 12.3 Styrets vedtak

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 en minst tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

## 12.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets kan gi prokura.

## 13. GENERALFORSAMLING

### 13.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 13.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst 1/10-del av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



### **13.3 Varsel om innkalling til generalforsamling**

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

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter første avsnitt i denne bestemmelse.

## **14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

### **14.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **14.2 Møteledelse og protokoll**

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

### **14.3 Stemmerett og fullmakt**

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.

### **14.4 Vedtak på generalforsamlingen**

Foruten saker som nevnt i punkt 14.1 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingene fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med flertall av de stemmer som er avgitt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **15. REVISOR**

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

## **16. HABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **16.1 Habilitet**

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse

Ingen kan selv 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 avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23

### **16.2 Taushetsplikt**

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

### **16.3 Mindretallsvern**

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

## **17. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Trondheim kommune, jf. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget, se punkt 3
- Kommunens tilvisningsplikt, se punkt 6
- Bestemmelser om prisregulering, se punkt 8
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

## **18. FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i Lov om burettslag nr 39 av 6. juni 2003.

Sist endret på generalforsamling 03.05.2017

# HUSORDENSREGLER FOR MUNKVOLL BORETTSLAG

## VELKOMMEN TIL MUNKVOLL BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

## ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

## SIKKERHET - LÅSING

Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

## VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelshaver skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger andelshaver selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelshaver. Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

## BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og vinterstid, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

## FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG - LEKEPLASSER

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

## PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal ikke foregå på parkeringsplassene.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

## DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## **RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal foregå på anviste områder.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

## **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

## **BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Styret vil komme med retningslinjer på valg av type, farge m.v. på markiser, platter, levegger og lignende.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

## **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 09.06.2004

Munkvoll Borettslag  
styret



1366 Munkvoll Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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