



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 341 134
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 852 940	2 039 227
Sum inntekter		2 852 940	2 039 227
Kostnader			
Lønnskostnad		52 848	50 204
Annen driftskostnad		989 046	993 558
Sum kostnader		1 041 894	1 043 762
Driftsresultat		1 811 046	995 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 117	2 221
Sum finansinntekter		1 117	2 221
Annen finanskostnad		360 261	412 715
Sum finanskostnader		360 261	412 715
Netto finans		-359 144	-410 494
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 902	584 970
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 451 902	584 970
Årsresultat		1 451 902	584 970
Totalresultat		1 451 902	584 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 451 902	584 970
Sum overføringer og disponeringer		1 451 902	584 970



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		67 000 000	67 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		67 100 000	67 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		67 100 000	67 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 198	91 361
Sum fordringer		39 198	91 361
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		437 694	396 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 694	396 282
Sum omløpsmidler		476 892	487 643
SUM EIENDELER		67 576 892	67 587 643

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 922 125	26 470 223
Sum opptjent egenkapital		27 922 125	26 470 223
Sum egenkapital		28 047 125	26 595 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 823 281	14 175 997
Øvrig langsiktig gjeld		26 675 000	26 675 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 498 281	40 850 997
Sum langsiktig gjeld		39 498 281	40 850 997
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 628	2 762
Leverandørgjeld		23 719	138 662
Annen kortsiktig gjeld		6 138	
Sum kortsiktig gjeld		31 485	141 423
Sum gjeld		39 529 766	40 992 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 576 892	67 587 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446882

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 341 134
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 988 341 134
SØDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 852 940	2 039 227
Sum inntekter		2 852 940	2 039 227
Kostnader			
Lønnskostnad		52 848	50 204
Annen driftskostnad		989 046	993 558
Sum kostnader		1 041 894	1 043 762
Driftsresultat		1 811 046	995 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 117	2 221
Sum finansinntekter		1 117	2 221
Annen finanskostnad		360 261	412 715
Sum finanskostnader		360 261	412 715
Netto finans		-359 144	-410 494
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 902	584 970
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 451 902	584 970
Årsresultat		1 451 902	584 970
Totalresultat		1 451 902	584 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 451 902	584 970
Sum overføringer og disponeringer		1 451 902	584 970



Organisasjonsnr: 988 341 134
SØDALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		67 000 000	67 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		67 100 000	67 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		67 100 000	67 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 198	91 361
Sum fordringer		39 198	91 361
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		437 694	396 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 694	396 282
Sum omløpsmidler		476 892	487 643
SUM EIENDELER		67 576 892	67 587 643
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	27 922 125	26 470 223
Sum opptjent egenkapital	27 922 125	26 470 223
Sum egenkapital	28 047 125	26 595 223
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 823 281	14 175 997
Øvrig langsiktig gjeld	26 675 000	26 675 000
Sum annen langsiktig gjeld	39 498 281	40 850 997
Sum langsiktig gjeld	39 498 281	40 850 997
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 628	2 762
Leverandørgjeld	23 719	138 662
Annen kortsiktig gjeld	6 138	
Sum kortsiktig gjeld	31 485	141 423
Sum gjeld	39 529 766	40 992 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 576 892	67 587 643



Organisasjonsnr: 988 341 134
SØDALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sædalen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sædalen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 05.05.21 klokken 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 13.05.21 09:00

Det vil bli gjennomført et digitalt møte 05.05.21 klokken 20:00 der sakslisten i innkallingen vil bli presentert på Google Meet. Link for dette møtet vil bli sendt ut via egen mail.

På dette videomøtet er det ikke muligheter for å endre noe i innkallingen.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sædalen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 05.05.21 klokken 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 13.05.21 klokken 09:00

Selskapsnummer: 6183 **Selskapsnavn** Sædalen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Jan Kåre Greve og Turi Birkeland velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 48 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--



5. Endring av vedtektene pkt.5. Vedlikehold- Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Saksfremstilling: Det kommer et nytt punkt i vedtektene 5-1 (8) vedr.

Andelseiers vedlikeholdsplikt.5-1 (8)

Vedlikehold av påbygninger og tilbygg gjennomført av den enkelte andelseier utover opprinnelig konstruksjon er andelseiers ansvar.

Andelseier har også ansvaret for vedlikehold, utskiftninger samt nødvendig demontering/remontering ved felles vedlikehold.

Merkostnader for borettslaget som følge av andelseiers tiltak dekkes av andelseier gjennom tillegg i felleskostnad.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar det nye punktet 5-1 (8) i vedtektene.

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. Saker til behandling: Utvide tak/overbygg ved inngangsparti. Sak kreves (2/3 flertall)

Saksfremstilling: Se vedlegg i innkalling

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner søknaden om å få bygge tak/overbygg ved inngangsparti i henhold til tegninger og beskrivelse.

For		Mot	
-----	--	-----	--

7. Utvide stuevindu på vestsiden i 1. etasje. Sak kreves (2/3 flertall)

Saksfremstilling: Se vedlegg i innkalling

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner søknaden om å få utvide stuevindu i henhold til beskrivelse og tegninger.

For		Mot	
-----	--	-----	--

8.Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 Varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Asbjørn Åsebø 2 år	
Styremedlem	Alf Ebbing 1 år	
Varamedlem	Kenneth Heggøy	
Varamedlem	Birgitte Skarstein	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Kåre Greve	Nedre Nattland 63 D
Styremedlem	Pål Dahl Andersen	Nedre Nattland 63 B
Styremedlem	Turi Birkeland	Nedre Nattland 59 F
Varamedlem	Alf Nicolay Ebbing	Nedre Nattland 63 A
Varamedlem	Kenneth Heggøy	Nedre Nattland 67 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Kåre Greve Nedre Nattland 63 D

Varadelegert

Turi Birkeland Nedre Nattland 59 F

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

Generelle opplysninger om Sædalen Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Sædalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988341134, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Nedre Nattland 59 A-C

Nedre Nattland 59 D-H

Nedre Nattland 61 A-C

Nedre Nattland 65 A-E

Nedre Nattland 67 A-D

Nedre Nattland 63 A-E

Gårds- og bruksnummer :

10 29 47 734 759

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sædalen 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 Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

På generalforsamlingen i 2020 ble det vedtatt å etablere en felles ladeløsning i garasjen. Dette vedtaket har styret fulgt opp og ny ladeløsning i fellesgarasjen er nå etablert. Styret har i perioden behandlet vedlikeholdssaker med utbedring av diverse bygningsmessige skader, samt behandlet og utført en rekke mindre saker og oppgaver. Styret har avholdt 7 styremøter i valgperioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 129 776.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 041 894.

Resultat

Årets resultat på kr 1 451 902 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 723 164 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 728 738.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 445 407 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 195 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert med kroner 462 500 for kommunale avgifter for 2021.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kroner 65 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sædalen Borettslag.

Lån

Sædalen Borettslag har lån i Handelsbanken..

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er kroner 58 500,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sædalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sædalen Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 1 451 902. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og 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 selskapets 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper.



Statsautoriserte
revisorer



virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, den 30. mars 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SÆDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 341 134, KUNDENR. 6183

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	346 220	371 893	346 220	445 406
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 451 902	584 970	634 000	703 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-629 552	-610 643	-601 000	-677 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-723 164	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	99 186	-25 673	33 000	26 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	445 407	346 220	379 220	471 406
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	476 892	487 643		
Kortsiktig gjeld	-31 485	-141 423		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	445 407	346 220		



SÆDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 341 134, KUNDENR. 6183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		989 811	1 023 327	1 032 984	969 192
Innkrevde felleskostnader	2	1 073 700	1 015 900	1 044 016	1 163 808
Andre inntekter	3	66 265	0	0	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 129 776	2 039 227	2 077 000	2 183 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 848	-6 204	-6 500	-7 000
Styrehonorar	5	-48 000	-44 000	-44 000	-48 000
Revisjonshonorar	6	-5 733	-5 561	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-56 940	-55 335	-57 500	-58 500
Konsulenthonorar	7	-1 260	-3 826	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-171 661	-195 309	-110 000	-195 000
Forsikringer		-59 840	-49 796	-55 000	-65 000
Kommunale avgifter	9	-441 963	-435 313	-462 000	-462 500
Energi/fyring		-57 137	-64 579	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 644	-93 165	-95 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-61 867	-85 674	-113 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 041 894	-1 043 762	-1 024 000	-1 187 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 087 882	995 465	1 053 000	996 000
Innbetalt andel fellesgjeld		723 164	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 811 046	995 465	1 053 000	996 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 117	2 221	0	0
Finanskostnader	12	-360 261	-412 715	-419 000	-293 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-359 144	-410 494	-419 000	-293 000
ÅRSRESULTAT		1 451 902	584 970	634 000	703 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	584 970		
Til annen egenkapital		1 451 902	0		



SÆDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 341 134, KUNDENR. 6183

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 990 000	58 990 000
Tomt		8 010 000	8 010 000
Andre varige driftsmidler	14	100 000	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		67 100 000	67 100 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 425	83 131
Andre kortsiktige fordringer	15	1 773	8 230
Driftskonto OBOS-banken		219 731	179 114
Sparekonto OBOS-banken		217 963	216 918
Innestående i andre banker		0	250
SUM OMLØPSMIDLER		476 892	487 643
SUM EIENDELER		67 576 892	67 587 643
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	16	27 922 125	26 470 223
SUM EGENKAPITAL		28 047 125	26 595 223
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 823 281	14 175 997
Borettsinnskudd	18	26 675 000	26 675 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 498 281	40 850 997

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		23 719	138 662
Påløpte renter		1 628	2 762
Annen kortsiktig gjeld	19	6 138	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 485	141 423

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **67 576 892** **67 587 643**

Pantstillelse	20	40 200 000	40 200 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 27.03.2021
Styret i Sædalen Borettslag

Jan Kåre Greve /s

Pål Dahl Andersen /s

Turi Birkeland /s

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	964 950
Kabel-Tv	108 750
Kapitalkostnader på IN-lån	1 013 716
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-23 905
Overført til kapitalkostnader	-989 811
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 073 700

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Bergen Kommune	8 690
Ei-bil	57 575
SUM ANDRE INNTEKTER	66 265

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 768
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 848

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 48 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 733.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 260
SUM KONSULENTHONORAR	-1 260

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 836
Drift/vedlikehold elektro	-68 825
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-171 661

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-160 905
Vann- og avløpsavgift	-195 381
Feieavgift	-6 653
Renovasjonsavgift	-79 025
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-441 963

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-3 150
Driftsmateriell	-638
Snørydding	-21 680
Gressklipping	-30 836
Telefon, annet	-896
Porto	-380
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 145
Bank- og kortgebyr	-3 142
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 867

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	72
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 045
SUM FINANSINNTEKTER	1 117

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-360 259
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-360 261

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

Kostpris/Bokf.verdi 2007.	58 990 000
SUM BYGNINGER	58 990 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.10/bnr.29 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2009	100 000
	100 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	100 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 773
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 773

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 774 120
Egenkapital fra IN tidligere	21 726 386
Egenkapital fra IN 2020	723 164
Reduksjon EK fra IN	-6 231 545
SUM ANNEN EGENKAPITAL	27 992 125

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12: 2019 2,35% , løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2007	-40 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 297 617
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	629 552
Nedbetalt tidligere, IN	21 726 386
Nedbetalt i år, IN	723 164
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-12 823 281



Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-26 675 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-26 675 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-6 138
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 138

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 675 000
Pantelån	12 823 281
Beregnete IN-forpliktelser	16 218 005
TOTALT	55 716 286

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

Bygninger	58 990 000
Tomt	8 010 000
TOTALT	67 000 000



4. Fastsettelse av honorar

Styret forslår at styrehonoraret forblir uendret på kr 48 000.

Innkomne forslag

5. Endring av vedtektene pkt. 5. Vedlikehold- Andelseiers vedlikeholdsplikt. (Krever 2-3 flertall)

Saksfremstilling: Det kommer et nytt punkt i vedtektene 5-1 (8) vedr. Andelseiers vedlikeholdsplikt.

5-1 (8)

Vedlikehold av påbygninger og tilbygg gjennomført av den enkelte andelseier utover opprinnelig konstruksjon er andelseiers ansvar.

Andelseier har også ansvaret for vedlikehold, utskiftninger samt nødvendig demontering/remontering ved felles vedlikehold.

Merkostnader for borettslaget som følge av andelseiers tiltak dekkes av andelseier gjennom tillegg i felleskostnad.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar det nye punktet 5-1 (8) i vedtektene.

6. Utvide tak/overbygg ved inngangsparti. (2/3 flertall)

Innmeldt sak fra Nedre Nattland 59H & 59G

Det søkes om tillatelse til å utvide tak/overbygg ved inngangsparti.

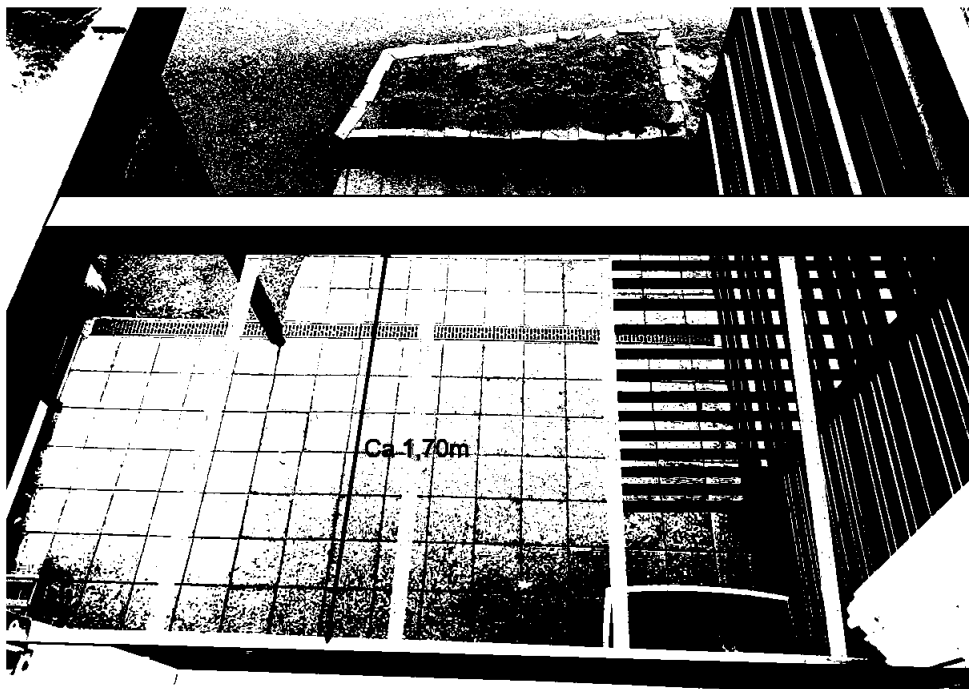
Bakgrunn:

Ønske om mer skjermet uteplass til oppbevaring av f.eks. sykler.

Utførelse som skissert under:

- Minst mulig inngripende og i tråd med gjeldende stil
- o Farger beholdes likt eksisterende
- o Sprosser like som eksisterende
- o Beslag integreres med eksisterende
- o Overvann i egen takrenne eller tilknyttes eksisterende
- Tak i gjennomsiktig materiale slik at lys opprettholdes til vindu





Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner søknaden om å få bygge tak/overbygg ved inngangsparti i henhold til tegninger og beskrivelse.

7. Utvide stuevindu på vestsiden i 1. etasje (2/3 flertall)

Innmeldt sak fra Nedre Nattland 67C

Deleier i hus nr 19 (Nedre Nattland 67C) søker herved Generalforsamlingen i Sædalen Borettslag om tillatelse til å utvide stuevindu på vestsiden i 1. etasje.

Bakgrunn:

Hus nr 19 er plassert i flukt med hus nr 20 (Nedre Nattland 67D) og det sørvendte stuevinduet i 1. etasje i hus nr 19 vender rett mot ytterveggen på hus nr 20. Dette reduserer innslipp av dagslys i 1. etasje i hus nr 19. For å øke lysinnslippet i 1. etasje ønsker vi derfor å utvide vårt vestvendte stuevindu med et vindu som måler 110 x 240 cm. Se vedlagte fotoanimasjon nedenfor.

Et større vestvendt stuevindu vil kanskje øke innsynet fra nabohus nr 18, men problemet er forelagt Gro Merete Stuhaug og Helge Hatlelid og de har ingen innvendinger til et slikt tiltak, forutsatt at Generalforsamlingen godkjenner endringen. Innsyn fra nabo i hus 20 vil ikke endres. Hus nr 19 har lite innsyn fra naboer og dette vinduet vil knapt være synlig for omgivelsene. For deleier vil en slik endring gi økt dagslys i 1 etasje og dermed økt bo-kvalitet, brukbarhet og trivsel i boligen.

Dersom Generalforsamlingen godkjenner forslaget, vil deleier søke Bergen kommune om byggetillatelse.





Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner søknaden om å få utvide stuevindu i henhold til beskrivelse og tegninger.

8. Valg av tillitsvalgte

Til valg innstilles følgende personer:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Asbjørn Åsebø 2 år
Alf Ebbing, 1 år

B. Som varamedlemmer foreslås:

Kenneth Heggøy 1 år
Birgitte Skarstein 1 år

Annen informasjon om borettslaget**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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601569. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas 4 ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning



minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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