



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 115  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE DALEN BORETTSLAG I  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 09.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 346 434	3 104 785
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 346 434</b>	<b>3 104 785</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		188 375	209 923
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 631	28 269
Annen driftskostnad		10 034 074	2 183 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 225 080</b>	<b>2 421 659</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 878 646</b>	<b>683 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 438	3 547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 438</b>	<b>3 547</b>
Annen finanskostnad		570 128	255 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>570 128</b>	<b>255 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-557 690</b>	<b>-251 474</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 436 336</b>	<b>431 652</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 436 336</b>	<b>431 652</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 436 336</b>	<b>431 652</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 436 336	431 652
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 436 336</b>	<b>431 652</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 820 808	4 820 808
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			2 631
Sum varige driftsmidler		4 820 808	4 823 439
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		212 502	209 583
Sum finansielle anleggsmidler		212 502	209 583
Sum anleggsmidler		5 033 310	5 033 022
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		105 096	115 879
Sum fordringer		105 096	115 879
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 598	1 662 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 598	1 662 917
Sum omløpsmidler		1 543 694	1 778 797
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 577 004</b>	<b>6 811 819</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 603 448	3 167 112
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 603 448</b>	<b>-3 167 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 598 648</b>	<b>-3 162 312</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 381 535	9 275 706
Øvrig langsiktig gjeld		444 000	444 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 825 535</b>	<b>9 719 706</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 825 535</b>	<b>9 719 706</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 760	36 061
Leverandørgjeld		270 601	154 895
Skyldige offentlige avgifter		2 546	8 293
Annen kortsiktig gjeld		33 210	55 175
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>350 117</b>	<b>254 424</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 175 652</b>	<b>9 974 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 577 004</b>	<b>6 811 819</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483003

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 115  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE DALEN BORETTSLAG I  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 953 665 115  
ØVRE DALEN BORETTSLAG I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 346 434	3 104 785
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 346 434</b>	<b>3 104 785</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		188 375	209 923
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 631	28 269
Annen driftskostnad		10 034 074	2 183 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 225 080</b>	<b>2 421 659</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 878 646</b>	<b>683 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 438	3 547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 438</b>	<b>3 547</b>
Annen finanskostnad		570 128	255 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>570 128</b>	<b>255 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-557 690</b>	<b>-251 474</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 436 336</b>	<b>431 652</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 436 336</b>	<b>431 652</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 436 336</b>	<b>431 652</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 436 336	431 652
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 436 336</b>	<b>431 652</b>



Organisasjonsnr: 953 665 115  
ØVRE DALEN BORETTSLAG I

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 820 808	4 820 808
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			2 631
Sum varige driftsmidler		4 820 808	4 823 439
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		212 502	209 583
Sum finansielle anleggsmidler		212 502	209 583
Sum anleggsmidler		5 033 310	5 033 022
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		105 096	115 879
Sum fordringer		105 096	115 879
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 598	1 662 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 598	1 662 917
Sum omløpsmidler		1 543 694	1 778 797
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 577 004</b>	<b>6 811 819</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 603 448	3 167 112
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 603 448</b>	<b>-3 167 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 598 648</b>	<b>-3 162 312</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 381 535	9 275 706
Øvrig langsiktig gjeld	444 000	444 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 825 535</b>	<b>9 719 706</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 825 535</b>	<b>9 719 706</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 760	36 061
Leverandørgjeld	270 601	154 895
Skyldige offentlige avgifter	2 546	8 293
Annen kortsiktig gjeld	33 210	55 175
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>350 117</b>	<b>254 424</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 175 652</b>	<b>9 974 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 577 004</b>	<b>6 811 819</b>



Organisasjonsnr: 953 665 115  
ØVRE DALEN BORETTSLAG I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6198

Øvre Dalen Borettslag I



## Velkommen til årsmøte i Øvre Dalen Borettslag I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 17:30, Storetveit menighetshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Begrense røyking på balkong
7. Fellesutgifter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Dalen Borettslag I



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Alexander Lilleskare (OBOS) leder møtet.

### Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare blir møteleder for årsmøte i Øvre Dalen Borettslag 1

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret har bedt Lin Stokke og Unn Lutchen-Lehn om å stille som protokollvitner

### Forslag til vedtak

Lin Stokke og Unn Lutchen-Lehn er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets resultatunderskudd.

**Styrets innstilling**  
Årsrapport og regnskap godkjennes.

**Forslag til vedtak**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

- Vedlegg**
- 1. 6198 Revisjonsberetning 2023.pdf
  - 2. 6198 - Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000. Det er ikke økt siden forrige årsmøte

**Forslag til vedtak**  
Styrets godtgjørelse settes til 140 000

Sak 6

## Begrense røyking på balkong

**Forslag fremmet av:**  
Roxana Leiva

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det røykes på balkongen av og til 24/7. Det er til stor sjenanse for andre.

Borettslagsloven sier blant annet:



ingen beboer skal bruke verken boligen eller fellesarealene slik at det på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre beboere.

#### Forslag til vedtak

Sette inn tidspunkter eller forbud mot å røyke på balkongen.

Sak 7

### Fellesutgifter

#### Forslag fremmet av:

Richard Minde

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har blitt satt i gang alt for mange prosjekter på kort tid, noe som har ført til kraftig økning i fellesutgifter. Dette fører til lavere verditakst på bolig slik at vi ikke får solgt. Samtidig ble dette gjort i en tid som har vært krevende for alle økonomisk. I tillegg har det blitt annonsert at flere prosjekter et på trappene. Det er uakseptabelt at fellesutgiftene bare kommer til å øke!

#### Forslag til vedtak

Det bør iverksettes ulike tiltak for å redusere felleskostnadene umiddelbart. Dere kan begynne med å se på unødvendige utgifter.

Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erlend Evenstad

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bendik Mildestveit

Bendik har sittet i styret i 4 år, og har gjort en god jobb som økonomiansvarlig. Har også gjort en ekstra innsats med rehabiliteringen.



- Jørgen Barth

Jørgen har sittet i styret i mange år og har gjort en god jobb som styremedlem.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Annelise Byberg

Annelise har vært vara i mange år og gjør en fabelaktig jobb, spesielt som dugnadsansvarlig.

- Trym Akselberg

Tidligere styremedlem og varamedlem med bred kompetanse



Til generalforsamlingen i Øvre Dalen Borettslag 1

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Dalen Borettslag 1 som viser et underskudd på kr 7 436 336. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 de 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



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



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Bergen, den 13. mai 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erlend A. Evenstad	Conrad Mohrs Veg 34 G
Nestleder	Jørn Reikerås Davidsen	Conrad Mohrs Veg 34 C
Styremedlem	Jørgen Barth	Conrad Mohrs Vei 34 H
Styremedlem	Ida Hilton Losnegard	Conrad Mohrs Veg 34 C
Styremedlem	Bendik Vedvik Mildestveit	Conrad Mohrs Veg 34 C
Varamedlem	Trym Akselberg	Conrad Mohrs Veg 34 D
Varamedlem	Anne Lise Byberg	Conrad Mohrs Vei 34H

### 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.

### Generelle opplysninger om Øvre Dalen Borettslag I

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Øvre Dalen Borettslag I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953665115, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 755

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.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## **Styrets arbeid**

Styret holder styremøter en gang hver måned og de tar ca 2.5 til 3 timer hver gang, disse foregår som regel i styreformann Erlend Aleksander Evenstad sin leilighet i oppgang G, styret har også via vibbo gitt åpen invitasjon til de beboerne i borettslaget som vil komme og delta på starten av styremøter og ta opp saker, dette må i så fall avtales med styret på forhånd og holde seg innenfor tidsrammene. Dette har noen av beboerne benyttet seg av. Styremøtene holdes med enkel servering og unntaksvis styremiddag noen få ganger i året.

## **Rehabilitering av tak og fasade**

Styret har i perioden 2023-2024 utført og ferdigstilt rehabilitering av tak-og-fasadeprosjektet.

Økonomiansvarlig i styret Bendik Vedvik Mildestveit har hatt ekstra fokus på å holde oversikt over arbeidet som er gjort, kontrollere og godkjenne fakturaer for stykkprisarbeid (overdekninger over vinduer) og ekstraarbeid, og stått for organisering av reklamasjoner og diverse arbeid rundt dette.

## **Maling av balkonger**

Underveis i prosessen besluttet styret å få malt rekkverkene og å få montert nye håndløpere på disse. Grunnen til at dette ikke var inkludert fra start var at den første aktuelle tilbyderer som var på befaring ga uttrykk for at det ville bli for vanskelig å lykkes med en malerjobb på materialet som panelene på rekkverkene er laget av. Styret besluttet derfor å la rekkverkene stå så lenge, og gå i gang med det som var viktigst for å bevare bygningsmassen og hindre vannskader – nemlig tak, murer og drenering fra balkongene. Tilbyderen som endte opp med å få fasadeoppdraget (AOG bygg) mente imidlertid at det ville være uproblematisk å male disse panelene. Denne muligheten åpnet også for en annen mulighet, nemlig å endre fargen på fasaden (det hadde ikke vært helt umulig ellers heller, men rosa paneler på balkongene ville vært en dårlig match med de fleste fargealternativer). Det kom på dette tidspunktet flere meldinger fra andelseiere med ønske om endring av fargen på fasaden, og i avstemningen som fulgte var det et tydelig flertall som ville vekk fra den rosa fargen vi hadde tidligere. Vi besluttet derfor å endre farge og male balkongene.

## **Fargevalg**

Styret har hatt befaring av megler og arkitekt som kom med anbefalinger til oss om ny farge på blokkene som vi endte opp med å stemme over på Vibbo.

Avstemningen ble gjort i to deler hvor vi i første del stemte over hvilken hovedfarge vi skulle ha, og i andre del om hvilke varianter vi skulle ha av fargen på de forskjellige blokkene, valget endte opp med terrakotta i to forskjellige fargetoner vekselvis.

## **Håndløpere**



Med nymalte rekkverk gjensto håndløperne på rekkverkene som den siste delen av fasaden som ikke var vedlikeholdt. Det kom forespørsel om dette til generalforsamlingen i fjor. Ca. halvparten av håndløperne hadde blitt fjernet ila. de siste tiårene, og de gjenværende var i svært varierende stand. Styret gikk derfor i gang med å undersøke ulike løsninger for dette. Vi gjorde undersøkelser på vedlikeholdsfrie alternativer, fikk vurdert muligheten til å rehabilitere de eksisterende og supplere der det manglet. Vi hentet inn forslag og pristilbud fra tre ulike kandidater. Etter en avstemning på Vibbo endte vi med accoia, som av samtlige tilbydere ble presentert som det foretrukne, både med tanke på kvalitet, forventet levetid og kostnadseffektivitet over tid. I skrivende stund er håndløperne montert, men det har vært en del reklamasjoner på deler av arbeidet som enda ikke er ferdigstilt.

Et siste ekstraarbeid som vi fikk utført var fjerning av gamle ventilasjonssjakter i loftsboeder og gjenmuring av åpninger i gulvene. Behovet for dette var ikke noe vi klarte å forutse i forkant, med det ble åpenbart når takene ble skiftet og gamle lufteåpningene i takene ble lukket.

Styret har også undersøkt hvilken type olje som bør brukes på de nye terassegulvene våre "SiOO:X" og lagt ut informasjon om dette på Vibbo, dette er noe beboere har ansvar for selv.

### **Is stoppere**

Da taksteinen vår nå er helt ny er den også mye glattere enn den gamle forvitrede taksteinen. Dette har medført at is og snø glir mye lettere og slik været har vært i vinter har det kommet en del is fallende helt fremme på asfalten foran inngangspartiene. Vi har derfor fått vår tak entrepenør (Bergen Tak) til å installere is stoppere på snøfangerne våre på de mest utsatte stedene – over inngangspartiene, og på gavlene der det står biler parkert rett ved husveggen.

### **Økning i fellesutgifter.**

Styret informerte i november om økning i fellesutgiftene fra og med 01.01.2024. Nytt beløp ble kr 6984 per måned. Sammen med tidligere prisøkning i år økte altså fellesutgiftene med kr 1411 kr fra 01.01.2023 til 01.01.2024.

Utfyllende oversikt over grunnen til denne prisøkningen ligger på Vibbo med denne økningen skyldes i hovedsak:

- Rehabilitering av tak, fasade og balkonger har kostet en god del.
- Vi har i tillegg fått utført tilleggsarbeider på balkongene: balkongene er malt og vi har fått nye håndløpere i tre.

- Renten har gått opp mer enn ventet det siste året, og vi har lagt gjeldende prognose for 2024, som er på 5,7%, til grunn for neste års budsjett.

- Inflasjonen er høy, særlig i tjenestesektoren (KPI 5,0%) som utgjør brorparten av det utgiftene våre går til, og vi har derfor beregnet en økning på 4,8% på den delen av fellesutgiftene som ikke går til betjening av lån.

**Filterskifte**

Styret har sagt opp avtalen med R. Torgersen om filterskift grunnet stor prisøkning på denne. Har etter å ha innhentet tilbud fra 3 tilbydere inngått ny filterskiftavtale med Sandviken Center. Etter anbefaling fra fagfolk har vi også nedjustert antall ganger vi skifter filter på de nye viftene til ventilasjonsanlegget i hver leilighet og i fellesområdene fra to ganger i året til 1 gang i året. Styret har også organisert lister og publisert tider arbeidet gjøres i hver oppgang i samarbeid med arbeiderne.

**Vannoppsamling utenfor oppgang B og A**

Borettslaget har fortsatt et problem med vannoppsamling og vanninntrenging utenfor og i kjeller oppgang B og A

Styret har hatt mange henvendelser til kommunen for utbedring av saken og det er gjort noen tiltak i fjor, men det er fortsatt ikke bra nok ettersom vannsamlingen fortsatt er et stort problem.

Blant annet har vi fått rist på parkeringsplassen, men det er ikke en god nok løsning.

Styret har hentet inn tilbud om drenering på forsiden av A-B og har i skrivende stund tilbud fra to ulike tilbydere til vurdering.

**Internett**

Nå har Telenor endelig satt oss over på "Frihet S" pakken som vi i utgangspunktet hadde bestilt da vi bygget fiber nett i starten av 2022. Denne avtalen gjør at beboere må velge mellom Tv kanaler på dekoder eller høy hastighet på fibernettet.

Beboere som velger vekk Lineær TV på dekoder får likevel tilgang til NRK og TV2 (Basis) web tv tjenester via app.

Beboere som har valgt TV kanaler via dekoder slipper å betale TV dekoderleie på 99kr selv om det i utgangspunktet var en del av avtalen.

Hastigheten er også blitt justert betydelig høyere enn vi hadde avtalt i utgangspunktet,

Uten TV: 1000 Mbps (i stede for 300)

Med TV: 50Mbps (i stede for 20)

**Brannvern**

Det er gjennomført service/kontroll av alle brannslukningsapparater.

Gass-skap har vært tilgjengelig for lagring av gassbeholdere ifm. arbeid på altan.

**Røykvarslere**

Styret har utført skifte av røykvarslerbatterier på fellesområder og montert nye røykvarslere der det trengs.

Styret har også delt ut nye batterier til alle leiligheter (som vi håper alle har skiftet) og noen nye røykvarslere til de som trengte det.

**Nye ladebrikker**

Styret har skaffet nye NFT ladebrikker til Elbil ladeboksene våre som er mer praktiske. De gamle ladekortene fungerer ikke lenger og kan kastes.



## **Snø brøyting**

Kommunen anser veien utenfor oppgang G og H som "privat vei" og måker derfor ikke for oss med brøytebil lenger, vi har klaget på dette, men når ikke fram.

## **Lekeplass**

Styret har kjøpt inn en oppbevaringskasse til uteleker/sandkasseleker.

## **Energikartlegging**

Styret fikk på senhøsten 2022 gjennomført energikartlegging utført av OBOS Prosjekt, med økonomisk støtte fra Enova. Denne ble ferdigstilt i mai 2023. Den viste seg først å være lite interessant og inneholdt ingen oppgraderingsforslag som fremsto som særlig økonomisk lønnsomme eller på andre måter aktuelle for oss å gjennomføre. På Obos-kurs senere på året fikk vi imidlertid vite at det vil komme EU-krav om forbedret energimerking innen 2030, fulgt av gradvis økende krav frem mot 2050 der alle boliger i Norge skal ha merket A. Da det ikke står noe i energirapporten om energimerking og hva som skal til for å oppfylle de kommende kravene, og de har utelatt å vurdere visse åpenbare enøk-tiltak, har vi reklamert på dette til Obos Prosjekt. Vi har så langt hatt to videomøter med dem og har fått en revidert utgave av rapporten, sendt den i retur etter å ha påpekt en del feil, og venter i skrivende stund på neste revisjon.

## **Forsikring**

Forsikringspremien vår har øket mer enn inflasjonen det siste året, og styret har kontaktet Tryg for å få en forklaring på dette. Etter å ha påpekt feil i deres vurderinger fikk vi premien for i år redusert med kr 9000. Er ikke helt fornøyd med Tryg som vurderinger fortsatt, så vurderer å innhente tilbud fra andre forsikringsselskap ila. året.

## **Vaskemaskiner**

Vi har hatt diverse reparasjoner på alle felles vaskemaskiner samt årlig service.

A-blokken: Innløp er justert slik at ikke mynter setter seg fast.

C-blokken: Fikset problem med myntinnkast.

G-blokken: Avløpsventil er skiftet pga. lekkasje

## **Hyppigere tømming av papiravfall**

Styret har besluttet å øke tømming av papiravfall fra 1 til 2 ganger pr måned.

Container fylte seg fort opp og avfall falt ut igjen. Det medførte mye søppel rundt området ved containere.



## Dugnad

Det har vært avholdt to dugnader i 2023. Innsatsen på dugnaden kan bli bedre. Styret gjør oppmerksom på at hver time på dugnaden belønnes med kroner 150,- hvorav 10 timer er skattefrie. Vær med å ta i et tak for å spare laget for penger og for å gjøre det trivelig rundt oss. Båser i bomberom er oppmerket.

## Sosiale sammenkomster

Det ble arrangert felles grilling utenfor G/H i juni som var en suksess. Hele borettslaget ble invitert og det var en del som benyttet seg av tilbudet. Vi inviterte også en del av nabo husene og noen av de kom.

## Reklamasjoner på ventilasjon

Selv om serviceavtalen med R. Torgersen er sagt opp er det fortsatt disse vi retter reklamasjoner til, da det var de som installerte ventilasjonsanleggene og vi fortsatt har garanti. De har vært flere reklamasjoner fra andelseiere det siste året, og disse har styret formidlet til R. Torgersen.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) 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 2024".





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettert med kr 661 000

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Dalen Borettslag I.

### Lån

Øvre Dalen Borettslag I har lån i Handelsbanken og Husbanken.

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 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra kr 5 973 til kr 6 984.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## ØVRE DALEN BORETTSLAG I ORG.NR. 953 665 115, KUNDENR. 6198

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 524 372</b>	<b>1 530 566</b>	<b>1 524 372</b>	<b>1 193 577</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 436 336	431 652	-1 129 500	284 700
Tilbakeføring av avskrivning	14	2 631	28 269	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	7 500 000	9 162 308	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-394 171	-9 628 423	-463 000	-643 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 919	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-330 795</b>	<b>-6 194</b>	<b>-1 592 500</b>	<b>-358 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 193 577</b>	<b>1 524 373</b>	<b>-68 128</b>	<b>835 277</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 543 694	1 778 797		
Kortsiktig gjeld		-350 117	-254 424		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 193 577</b>	<b>1 524 373</b>		



**ØVRE DALEN BORETTSLAG I**  
**ORG.NR. 953 665 115, KUNDENR. 6198**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 291 848	3 092 590	3 240 000	4 155 000
Andre inntekter	3	54 586	12 195	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 346 434</b>	<b>3 104 785</b>	<b>3 245 000</b>	<b>4 160 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-48 375	-79 173	-84 300	-79 300
Styrehonorar	5	-140 000	-130 750	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-2 631	-28 269	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 910	-7 558	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-94 435	-90 800	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-102 321	-12 034	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-8 373 001	-704 246	-2 278 200	-1 099 000
Forsikringer		-214 252	-188 317	-217 000	-240 000
Festeavgift		-116 962	-116 962	-120 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-619 657	-577 796	-608 000	-661 000
Energi/fyring		-98 523	-123 255	-175 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 363	-203 574	-205 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-199 650	-158 925	-169 500	-153 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 225 080</b>	<b>-2 421 659</b>	<b>-4 150 500</b>	<b>-2 976 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 878 646</b>	<b>683 126</b>	<b>-905 500</b>	<b>1 183 700</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 438	3 547	0	0
Finanskostnader	12	-570 128	-255 021	-224 000	-899 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-557 690</b>	<b>-251 474</b>	<b>-224 000</b>	<b>-899 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 436 336</b>	<b>431 652</b>	<b>-1 129 500</b>	<b>284 700</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-7 436 336	0		
Reduksjon udekket tap		0	431 652		



**ØVRE DALEN BORETTSLAG I**  
**ORG.NR. 953 665 115, KUNDENR. 6198**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 769 256	4 769 256
Tomt		51 552	51 552
Andre varige driftsmidler	14	0	2 631
Øremerkede bankinnskudd		212 502	209 583
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 033 310</b>	<b>5 033 022</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		37 278	5 608
Forskuddsbetalte kostnader		51 841	94 789
Andre kortsiktige fordringer	15	15 977	15 482
Driftskonto OBOS-banken		1 429 506	1 640 910
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 524	5 397
Innestående i andre banker		7 568	16 611
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 543 694</b>	<b>1 778 797</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 577 004</b>	<b>6 811 819</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	16	-10 603 448	-3 167 112
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 598 648</b>	<b>-3 162 312</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 381 535	9 275 706
Borettsinnskudd	18	444 000	444 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 825 535</b>	<b>9 719 706</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		29 236	50 740
Leverandørgjeld		270 601	154 895
Skyldige offentlige avgifter	19	2 546	8 293
Påløpte renter		7 149	3 073
Påløpte avdrag		36 611	32 988
Annen kortsiktig gjeld	20	3 974	4 435
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>350 117</b>	<b>254 424</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 577 004</b>	<b>6 811 819</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	22 872 000	14 872 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Øvre Dalen Borettslag I

Erlend A. Evenstad

Jørgen Barth

Ida Hilton Losnegard

Bendik Vedvik Mildestveit

Jørn Reikerås Davidsen

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	3 162 048
Dugnad	86 400
Strøm El -biler	43 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 291 848</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	14 023
ENOVA - TILSKUDD TIL PROSJEKT	40 563
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>54 586</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 086
Påløpte feriepenger	-3 012
Arbeidsgiveravgift	-23 278
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-48 375</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 063, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 910.

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

OBOS Prosjekt AS	-73 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 563
Andre konsulenthonorarer	-19 009
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-102 321</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-7 924 029
Drift/vedlikehold VVS	-7 062
Drift/vedlikehold elektro	-29 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 870
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 317
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-32 301
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-344 426
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-1 855
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 373 001</b>

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

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

Eiendomsskatt	-157 493
Vann- og avløpsavgift	-281 781
Feieavgift	-23 101
Renovasjonsavgift	-157 281
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-619 657</b>

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

Container	-21 077
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-73 103
Verktøy og redskaper	-100
Driftsmateriell	-13 322
Lyspærer og sikringer	-163
Renhold ved firmaer	-74 480
Andre fremmede tjenester	-1 999
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-913
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 860
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 063
Andre kontorkostnader	-2 654
Drivstoff Hekksaks, maskiner osv.	-190
Vedlikehold /maskiner osv.	-1 377
Bank- og kortgebyr	-4 268
Velferdskostnader	-82
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-199 650</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 588
Renter bank	2 350
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	499
Andre renteinntekter	1
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 438</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-152 140
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-411 143
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 755
Handelsbanken	-90
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-570 128</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1952/overdratt 2005	2 118 239
Tilgang 1999	2 487 060
Baron Trådløs detektor tilgang 2009	163 958
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 769 256</b>

Gnr.13/bnr.755

Tomten er festet av Storetveit Gård i 99 år fra 1952

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil nr 2**

Tilgang 2018	19 725	
Avskrevet tidligere	-17 095	
Avskrevet i år	-2 631	

-1

**Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2018	121 625	
Avskrevet tidligere	-121 624	

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 0****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -2 631****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	15 977
--	--------

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 15 977****NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,24 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2022 -9 162 308

Nedbetalt tidligere 155 786

Nedbetalt i år 261 752

-8 744 770

**Handelsbanken**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,24 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023 -7 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-7 500 000

**Husbanken**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2001 -2 452 596

Nedbetalt tidligere 2 183 412

Nedbetalt i år 132 419

-136 765

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-16 381 535**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -444 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -444 000**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 524

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 022

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 546**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -3 012

Fakturagebyr -245

INNBET -850

Gebyrer 133

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 974**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	444 000
Pantelån	16 381 535
Påløpte avdrag	36 611
<b>TOTALT</b>	<b>16 862 146</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 769 256
Tomt	51 552
<b>TOTALT</b>	<b>4 820 808</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602237. 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 6198 Selskapsnavn: Øvre Dalen Borettslag I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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