



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 004 023
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 461 638	9 054 064
Sum inntekter		9 461 638	9 054 064
Kostnader			
Lønnskostnad		1 236 749	1 274 463
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 273	
Annen driftskostnad		6 327 059	7 422 718
Sum kostnader		7 573 081	8 697 180
Driftsresultat		1 888 557	356 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 039	37 101
Sum finansinntekter		22 039	37 101
Annen finanskostnad		833 607	868 061
Sum finanskostnader		833 607	868 061
Netto finans		-811 568	-830 960
Ordinært resultat før skattekostnad		1 076 989	-474 077
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 076 989	-474 077
Årsresultat		1 076 989	-474 077
Totalresultat		1 076 989	-474 077
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 076 989	-474 077
Sum overføringer og disponeringer		1 076 989	-474 077



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		67 726 288	67 726 288
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		83 458	
Sum varige driftsmidler		67 809 746	67 726 288
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		67 809 746	67 726 288
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 100
Andre fordringer		305 088	612 674
Sum fordringer		305 088	618 774
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 378 934	3 991 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 378 934	3 991 973
Sum omløpsmidler		3 684 022	4 610 748
SUM EIENDELER		71 493 768	72 337 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 800	20 800
Sum innskutt egenkapital		20 800	20 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 714 958	22 637 969
Sum opptjent egenkapital		23 714 958	22 637 969
Sum egenkapital		23 735 758	22 658 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 033 118	29 255 920
Øvrig langsiktig gjeld		19 350 100	19 350 100
Sum annen langsiktig gjeld		47 383 218	48 606 020
Sum langsiktig gjeld		47 383 218	48 606 020
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		172 674	174 350
Leverandørgjeld		7 530	759 605
Skyldige offentlige avgifter		54 847	50 516
Annen kortsiktig gjeld		139 741	87 777
Sum kortsiktig gjeld		374 792	1 072 247
Sum gjeld		47 758 010	49 678 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 493 768	72 337 036



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Aspehaugen AL 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 22.03.21
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 26.03.21

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 avgj 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 Borettslaget Aspehaugen AL blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.03.21 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 26.03.21

Selskapsnummer: 6544 **Selskapsnavn** Borettslaget Aspehaugen AL

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:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Reidun Rønneberg og Egil Løkka velges som protokollvitner

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

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	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 200 000.

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

Opparbeiding av parkering til bobil mellom blokk 10 og Vika terrasse

Saksfremstilling, se side 21

Forslag til vedtak: Opparbeide 8-10 bobilplasser på grøntareal mellom blokk 10 og Vika terrasse samt mulighet til strøm som den enkelte betaler for.

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



Salg av tomt gnr. 25 og bnr. 204

Saksfremstilling, se side 22

Forslag til vedtak: Styret ber om fullmakt til å gjennomføre salg av tomt på gnr. 25 og bnr. 204 til minimum kr 7 000 000.

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

Omdisponering av grøntareal Vestre Aspehaug

Saksfremstilling, se side 34

Forslag til vedtak: Jordvollen og vegen fra Moa Øst ned til gjerdet ved garasjer legges tilbake som før. Resten av den provisoriske vegen med asfalt langs garasjene sørover blir liggende og brukes som et tilleggsareal for parkering til borettslaget.

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

Infrastruktur EL-billading i garasjer

Saksfremstilling, se side 35

Forslag til vedtak: Styret utreder og klargjør infrastruktur for EL-billading til hver enkelt garasje.

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

Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Som medlemmer i valgkomiteen for 1 år foreslås Marius Sander Ødegaard, Nina Kathrin Henden og Harald Korneliussen.

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

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

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Øyvind Rødal	
Styremedlem	Bård Oksavik	
Styremedlem	Randi Kalvatsvik	
Varamedlem	Elise Karlsmoen	
Varamedlem	Egil Løkka	
Varamedlem	John Magnar Wikstrøm	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Øyvind Rødal	
Varadelegert	Runar Øksenvåg	

Skjemaset leveres i postkassen utenfor blokk 9 i borettslaget.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Aspehaugen AL. Avstemningen åpner 22. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6544>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Opparbeiding av parkering til bobil mellom blokk 10 og Vika terrasse
6. Salg av tomt gnr. 25 og bnr. 204
7. Omdisponering av grøntareal Vestre Aspehaug
8. Infrastruktur EL-billading i garasjer
9. Valg av valgkomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Aspehaugen AL

Øyvind Røyset Rødal

Runar Øksenvåg

Mildrid Irene Bakken

Björg Enebakk Heinze



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Reidun Rønneberg og Egil Løkka er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6544 Årsrapport og regnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Røyset Rødal	Hestholmvegen 18 A
Nestleder	Runar Øksenvåg	Vestre Aspehaug 1
Styremedlem	Mildrid Irene Bakken	Inste Holen 21 B
Styremedlem	Bjørg Enebakk Heinze	Vestre Aspehaug 2
Varamedlem	Egil Holger Løkka	Østre Aspehaug 10
Varamedlem	Bård Oksavik	Vestre Aspehaug 5
Varamedlem	John Magnar Wikstrøm	Østre Aspehaug 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Valgkomiteen

Marius Sander Ødegaard	Østre Aspehaug 12
Nina Kathrin Henden	Østre Aspehaug 13
Harald Korneliussen	Østre Aspehaug 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Aspehaugen AL

Borettslaget består av 208 andelsleiligheter.

Borettslaget Aspehaugen AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954004023, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Vestre Aspehaug 1-5,2-6
Østre Aspehaug 9-15,10-14

Gårds- og bruksnummer :
25 203 205

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.

Borettslaget Aspehaugen AL har to vaktmestere i henholdsvis 80 % og 100 % stilling.



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 E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

- Kjøpt nytt leikeapparat, blir montert 2021.
- Skifte av brannluker i alle blokker.
- Vedlikehold av garasjeanlegg.
- Jobbet med Amfi angående salg av tomt ved vika terrasse.
- Vedlikeholdsnøkkel OBOS.

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 9 461 638. Dette er kr 34 362 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 573 081. Dette er kr 831 981 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og økte kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 1 076 989 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 309 230 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 800 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med prisøkning på de kommunale avgiftene.

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 endre som en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Aspehaugen AL.

Lån

Borettslaget Aspehaugen AL har lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med halvårlig termin, rente 2,87 % og innfrielsesdato 01.06.2038. 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

Forretningsførerhonoraret blir regulert med KPI fra 01.07.2021.

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.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Aspehaugen AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Aspehaugen AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 4. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Aspehaugen AL¹⁰ av 44

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 2Z0GZ-HL83O-631HL-LFWCA-ZV7CK-V7EEW



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."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-03-04 20:13:44Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2Z0GZ+HL83O-631HL-LFWCA-ZV7CK-17EEW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

11 av 49



Borettslaget Aspehaugen AL

BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL ORG.NR. 954 004 023, KUNDENR. 6544

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.		3 538 501	5 195 132	3 578 501	3 309 230
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 076 989	-474 077	1 853 900	1 518 400
Endringer i andre langsiktige poster		0	8 926	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 273	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-92 731	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 222 802	-1 191 481	-1 195 000	-1 257 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-229 271	-1 656 632	658 900	261 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 309 230	3 538 501	4 237 401	3 570 630

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 684 022	4 610 748
Kortsiktig gjeld	-374 792	-1 072 247
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 309 230	3 538 501



Borettslaget Aspehaugen AL

BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL ORG.NR. 954 004 023, KUNDENR. 6544

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 455 688	9 047 964	9 456 000	9 456 000
Andre inntekter	3	5 950	6 100	40 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 461 638	9 054 064	9 496 000	9 456 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 036 749	-1 074 463	-1 208 000	-1 135 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-9 273	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 478	-22 253	-22 600	-27 000
Forretningsførerhonorar		-408 325	-419 070	-425 000	-416 500
Konsulenthonorar	7	-90 774	-735 419	-100 000	-100 000
Kontingenter		-41 600	-41 600	-41 600	-41 600
Drift og vedlikehold	8	-1 442 519	-2 307 269	-760 000	-800 000
Forsikringer		-331 718	-299 313	-310 000	-348 300
Kommunale avgifter	9	-2 342 389	-1 882 525	-1 977 000	-2 377 800
Energi/fyring		-177 795	-240 899	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 141 726	-1 061 497	-1 078 000	-1 158 400
Andre driftskostnader	10	-325 736	-412 873	-438 900	-352 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 573 081	-8 697 180	-6 741 100	-7 136 600
DRIFTSRESULTAT		1 888 557	356 884	2 754 900	2 319 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 039	37 101	5 000	0
Finanskostnader	12	-833 607	-868 061	-906 000	-801 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-811 568	-830 960	-901 000	-801 000
ÅRSRESULTAT		1 076 989	-474 077	1 853 900	1 518 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 076 989	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-474 077		



Borettslaget Aspehaugen AL

BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL
ORG.NR. 954 004 023, KUNDENR. 6544

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 952 988	64 952 988
Tomt	13	920 300	920 300
Leiligheter/lokaler	14	1 853 000	1 853 000
Andre varige driftsmidler	15	83 458	0
SUM ANLEGGSMIDLER		67 809 746	67 726 288
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	6 100
Forskuddsbetalte kostnader		300 291	607 878
Andre kortsiktige fordringer	16	4 796	4 796
Driftskonto OBOS-banken		467 947	1 103 924
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 971	23 350
Sparekonto OBOS-banken		1 872 276	1 863 303
Sparekonto OBOS-banken II		1 013 261	1 000 917
Innestående i andre banker		479	479
SUM OMLØPSMIDLER		3 684 022	4 610 748
SUM EIENDELER		71 493 768	72 337 036



Borettslaget Aspehaugen AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 208 * 100		20 800	20 800
Opptjent egenkapital		23 714 958	22 637 969
SUM EGENKAPITAL		23 735 758	22 658 769

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 033 118	29 255 920
Borettsinnskudd	18	19 350 100	19 350 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 383 218	48 606 020

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		7 530	759 605
Skyldige offentlige avgifter	19	54 847	50 516
Påløpte renter		68 612	71 786
Påløpte avdrag		104 062	102 564
Annen kortsiktig gjeld	20	139 741	87 777
SUM KORTSIKTIG GJELD		374 792	1 072 247

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 493 768	72 337 036
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	86 980 000	86 980 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 04.03.2021
Styret i Borettslaget Aspehaugen AL

Øyvind Røyset Rødal /s/

Mildrid Bakken /s/

Björg E. Heinze /s/

Runar Øksenvåg /s/

Egil Løkka /s/ (vara)



Borettslaget Aspehaugen AL

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 564 616
Telenor	891 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 455 688

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Brøyting Kildehagen	5 950
SUM ANDRE INNETEKTER	5 950



Borettslaget Aspehaugen AL

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-679 621
Påløpte feriepenger	-88 117
Arbeidsgiveravgift	-154 763
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	13 164
Pensjonskostnader	-108 677
Pensjonskostnader innskudd	2 235
AFP-pensjon	-6 893
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 150
Yrkesskadeforsikring	-5 269
Gaver til ansatte	-4 026
Arbeidsklær	-3 632

SUM PERSONALKOSTNADER -1 036 749

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket utlegg til julemiddag for kr 611, jf. noten om andre driftskostnader

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 478.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-85 734
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 040

SUM KONSULENTHONORAR -90 774

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-180 274
Drift/vedlikehold VVS	-20 480
Drift/vedlikehold elektro	-289 166
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-828 260
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 891
Egenandel forsikring	-35 737

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 442 519

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



Borettslaget Aspehaugen AL

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-628 922
Kommunale avgifter	-1 713 467
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 342 389

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 278
Diverse leiekostnader/leasing	-10 481
Verktøy og redskaper	-3 059
Telefon-/kontormaskiner	-649
Driftsmateriell	-8 645
Lyspærer og sikringer	-12 985
Renhold ved firmaer	-205 018
Kontor- og datarekvisita	-1 264
Kopieringsmaterieill	-5 873
Andre kostnader tillitsvalgte	-611
Andre kontorkostnader	-4 764
Telefon, annet	-6 160
Porto	-2 350
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 422
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-32 962
Forsikringer/avgifter biler	-1 831
Kontingenter	-1 900
Bank- og kortgebyr	-3 485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-325 736

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	722
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 317
Renter Nordea	0
SUM FINANSINNTEKTER	22 039

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-833 607
SUM FINANSKOSTNADER	-833 607



Borettslaget Aspehaugen AL

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1972	57 757 188
Rehabilitering 2006	7 195 800
SUM BYGNINGER	64 952 988

Tomten ble kjøpt i 1972 for kr 920 300.

Gnr.25/bnr.203 og 205

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

NOTE: 14

LEILIGHETER

Lokaler	1 853 000
SUM LEILIGHETER	1 853 000

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat	
Tilgang 2020	92 731
Avskrevet i år	-9 273
	83 458
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	83 458

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-9 273**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 796
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 796

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2033.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,88 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-36 500 000
Nedbetalt tidligere	7 244 080
Nedbetalt i år	1 222 802
	-28 033 118
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-28 033 118



Borettslaget Aspehaugen AL

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1972	-19 350 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-19 350 100

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 971
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 876
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-54 847

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-88 117
Påløpte kostnader	-51 625
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-139 741

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 350 100
Pantelån	28 033 118
Påløpte avdrag	104 062
TOTALT	47 487 280

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

Bygninger	64 952 988
Tomt	920 300
Lokaler	1 853 000
TOTALT	67 726 288



Annem informasjon om borettslaget

Henvendelser til styret

Dersom du har saker du ønsker å ta opp med styret, skal disse sendes som melding på vibbo.no, til styret sin e-postadresse: aspehaugen@styrommet.no eller pr. post til styreleder sin adresse.

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på tlf. 47892622 fra klokken 07:30 til 15:00 mandag til torsdag, fredag klokken 07:30 til 14:30. Lørdag og søndag stengt. Utenfor arbeidstid henvises til kontaktpersoner på oppslagstavle.

Parkering

Borettslaget har parkering i garasje og uteareal, også gjesteparkering. Utleie av garasje må søkes om til styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Nordvest.
Skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6706795. 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 – 2020	Nytt brannvarslingsanlegg og røyk-luker.	
2016 - 2017	Rehabilitering av ganger	Maling og legging av nytt gulvbelegg
2014 - 2014	Rehabilitering garasjeanlegg	
2013 - 2013	Lagt inn fibernet TV og data	
2013 - 2013	Rep. av tak blokk 6	
2012 - 2012	Dreneringsarbeid blokk 10	
2010 - 2011	Skiftet hovedinngangsfelt inngangsdører	Solgt vaktmesterleilighet
2008 - 2008	Skiftet tak på garasjene	
2005 - 2006	Rehabilitering av alle blokker	Skiftet vinduer, verandadører, entredører. Foretatt etterisolering og ny kledning.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.



Sak 5

Opparbeiding av parkering til bobil mellom blokk 10 og Vika terrasse

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret ønsker å opparbeide 8-10 bobilplasser på grøntareal mellom blokk 10 og Vika terrasse samt mulighet til strøm som den enkelte betaler for. Dette er et søknadspliktig tiltak.

Forslag til vedtak

Opparbeide 8-10 bobilplasser på grøntareal mellom blokk 10 og Vika terrasse samt mulighet til strøm som den enkelte betaler for.



Sak 6

Salg av tomt gnr. 25 og bnr. 204

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret har i lengre tid mottatt henvendelser fra Amfi Bygg Moa AS vedrørende salg av tomt på gnr. 25 bnr. 204 tilhørende borettslaget (se markert på kart nedenfor).

Borettslaget har fått tilbud fra Amfi Bygg Moa AS for dette området på kr 7 000 000,- Styret har i tillegg vært i dialog med næringsmegler for å se på muligheten for å få mer for tomten.

Styret vil i etterkant av vedtak utrede hvorvidt salget av tomten utløser skatteplikt.

Dersom det gjør det, vil skatten fordeles på andelseierne i henhold til felleskostnadsbrøk. Skatten den enkelte andel må betale vil i så fall overføres fra borettslaget til andelseierne i god tid før innbetaling.

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt til å gjennomføre salg av tomt på gnr. 25 og bnr. 204 til minimum kr 7 000 000,-

Vedlegg

1. Takstrappport.pdf



VERDIVURDERING TOMTEGRUNN

Matrikkel: **Gnr 25: Bnr 204**
Kommune: **1507 ÅLESUND KOMMUNE**
Adresse: **Spjelkavikvegen, 6011 ÅLESUND**



Dato befaring: 09.07.2020
Utskriftsdato: 09.09.2020
Oppdrag nr: 2020155

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ingeniør Rune Stavseng
Nesvegen 59, 6010 ÅLESUND
Telefon: 906 58 660

Sertifisert takstmann:

Rune Stavseng
Telefon: 906 58 660
E-post: rune@stavseng.no
Rolle: Uavhengig takstmann





Matrikkel: Gnr 25: Bnr 204
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Spjelkavikvegen, 6011 ÅLESUND

Ingeniør Rune Stavseng
Nesvegen 59, 6010 ÅLESUND
Telefon: 906 58 660



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmansens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Taksten gjelder verdifuldering av tomtegrunn som angitt/beskrevet nedenfor.
Taksten er basert på gitte opplysninger ved befaringen, fremlagte dokumenter og gjeldende planstatus.
Det forutsettes at tekniske anlegg er/kan fremføres til eiendommene, og at tomten etter søknad kan bebygges.
Refusjon for tekniske anlegg og/eller tilknytningsavgifter er ikke medregnet i taksten og kommer eventuelt i tillegg.

Rapportdata	
Kunde:	Amfi Bygg Moa AS
Takstmann:	Rune Stavseng
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.07.2020. - Øyvind Rødal. B/L Aspehaugen A/L. Tlf. 412 16 936 - Dagfinn Storvik. Amfi Bygg Moa AS. Tlf. 913 46 408

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1507 ÅLESUND Gnr: 25 Bnr: 204
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 622,6 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	B/L Aspehaugen A/L
Adresse:	Spjelkavikvegen, 6011 Ålesund

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dagfinn Storvik					
Situasjonskart					Ja
Reguleringsplan					Ja
Notat Slyngstad Aamlid arkitekter	27.05.2020			1	Ja
Kommuneplan, arealdelen					Ja
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Ja
Øyvind Rødal					

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på vestsiden og grensende til Spjelkavikvegen, like syd for rundkjøringen ved ESSO. God adkomst på felles tilkomstveg til området; vegen går over tomten.

Om tomten

Grunnen antas å bestå av mold- og løsmasser over fast grunn/fjell.
Prøvegraving ev grunnboring anbefales for å kunne fastslå grunnforhold og byggegrunn.

Parsellen har god tilkomst og vurderes lett bebyggelig.

Bruk i dag: asfaltert p-plass ca 530m², ellers en del større løvtrær og noe grøntareal.

Adkomstveg til området ligger over del av tomten mot syd.

Helt mot syd, mellom adkomstvegen og boligblokk for Vika terrasse, er opparbeidet plen som naturlig vil kunne tilfalle Vika terrasse.



Matrikkel: Gnr 25: Bnr 204
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Spjelkavikvegen, 6011 ÅLESUND

Ingeniør Rune Stavseng
Nesvegen 59, 6010 ÅLESUND
Telefon: 906 58 660



Bygninger på eiendommen

Ingen.

Mulig bebyggelse

Det vises til Notat av 27.05.2020 fra Slyngstad Aamlid arkitekter AS og til opplysninger fra Storvik og Rødal på befaringen.

I ht til Notatet som bygger på gjeldende reguleringsbestemmelser, vil en kunne oppføre et bygg på 3 etasjer.

Forutsatt dispensasjon fra gjeldende regulering, vil en kunne oppføre et boligbygg inntil 4 etasjer. En slik dispensasjon vil imidlertid kreve uttegning og gode illustrasjoner (perspektiver) og kostnaden med slik dispensasjon vil bli å trekke fra verdi på tomten, forutsatt at utnyttelsen beregnes for et bygg i 4 etasjer. Det er også en risiko for at kommunen vil kreve omregulering i en slik situasjon.

Dersom ytterligere areal ut over 4 etasjer skal tillegges, vil det kreve full omregulering og en må også påregne rekkefølgebestemmelser og kanskje noe mindre BYA, pga større krav til parkering og uteoppholdsareal.

BYA er iht reguleringsbestemmelser på 40%. BYA er bebygd areal, som er summen av bebygd areal for bygget og nødvendig areal for biloppstillingsplasser.

Eksakt hvor mye en kan få tillatelse til å bygge, vet en først når det legges frem et konkret prosjekt for bygningsmyndighetene.

Slik tomtesituasjonen er, med byggelinje og adkomstveg over søndre del, og sett hen til reguleringsplanen og tenkt mulig omregulering/dispensasjon, kan en anta et det vil være mulig å oppføre et boligbygg med grunnflate ca 300 m² i 4 etasjer.

Dette vil gi ca 1 200 m² samlet brutto gulvflate for alle etasjene, og inntil ca 1 000 m² salgbar bruksareal, såkalt BRA-S.

Konsesjonsplikt.

Ikke konsesjonspliktig (antatt).

Regulering

Regulert område, tomten ligger innenfor området SBV. 2 som er regulert til bolig/kontor.

Adkomstveg

Privat felles adkomstveg fra Spjelkavikvegen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet vann.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet avløp.



Matrikkel: Gnr 25: Bnr 204
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Spjelkavikvegen, 6011 ÅLESUND

Ingeniør Rune Stavseng
Nesvegen 59, 6010 ÅLESUND
Telefon: 906 58 660



Andre forhold

- påregnelig utnyttelse
Boligblokk inntil 4 etasjer.

- støysonekrav
Ikke opplyste eller kjente.
På grunn av nærhet til sterkt trafikkert veg, antas at det ved utbygging til bolig vil komme krav om støyreducerende tiltak.

- tidshorison utbygging
5-10 år ved omregulering
tid til regulering ca 2-3 år, da forhold til igangsatt områderegulering må være avklart
kommunal behandling og godkjenning ca, 0,5 år
utarbeiding bebyggelseplaner, opparbeiding infrastruktur ca 1-2 år
salg/ byggetid: 1-5 år

- rekkefølgebestemmelser: (antatt)
krav til adkomstveg og gangveg, hjemlet i en reguleringsplan
opparbeidelse av lekeareal, ferdig opparbeidet før utbygging er ferdig.

- arkeologisk registrering
det er ikke gitt eller innhentet opplysninger om ev arkeologisk registrering.

Ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Heftelser

Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle tinglyste hefter på eiendommen.

Servitutter

Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle tinglyste servitutter på eiendommen.

Priseksempler

Siste kjente priseeksempel for boligbygg i flere etasjer med leiligheter i området er på kr 8 000,- per m² BRA-S.

Forutsetning for verdivurderingen

Verdisettingen forutsetter dispensasjon, og kostnader til utredning med slik dispensasjon er fratrukket.
Kostnader til støyreducerende tiltak mot Spjelkavikvegen og mot felles adkomstveg vil være verdireducerende.
En viss risiko for kommunalt krav til omregulering er også hensyntatt i vurderingen.
Refusjon for tekniske anlegg og/eller tilknytningsavgifter er ikke medregnet i taksten og kommer eventuelt i tillegg.

KONKLUSJON

På grunnlag av fremlagte og innhentede dokumenter, priseksempel, befaring og under henvisning til foranstående beskrivelse, ansettes:

Markedsverdi byggeklar tomt: kr 7 000,- pr m² BRA-S x 1 000 m² BRA-S = kr 7 000 000,-

ÅLESUND, 09.09.2020

Rune Stavseng
Ingeniør / Takstmann MNTF
Telefon: 906 58 660



Matrikkel: Gnr 25: Bnr 204
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Spjelkavikvegen, 6011 ÅLESUND

Ingeniør Rune Stavseng
Nesvegen 59, 6010 ÅLESUND
Telefon: 906 58 660



Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Sett fra syd/veg til området.



Sett fra øst.



1507-25/204/0/0

1507-25/204/0/0, 6010 ÅLESUND

Copyright © Eiendomsverdi AS, 24.07.2020

Brukerkonto Norsk Takst, Norsk Takst, FYRSTIKKALLEEN 20, 661 OSLO

Norsk Takst

Informasjon

1507-25/204/0/0, 6010 ÅLESUND

1507-25/204/0/0

Egenskaper

Selveier Ubebygd	
Selveier tomt	2622,6 m ²
Byggeår	
P-rom	- m ²
BRA	- m ²
BTA	- m ²
Etasjer	
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	-1 m
Barnehager innenfor 10000 m	0
Nærmeste dagligvare	0 m
Barnefamilier i grunnkretsen	0 %

Salgshistorikk

Ingen historiske salg registrert på denne andelen.

Eiendom

Kilde: Kartverket per 23.07.2020

Bruksnavn	Areal	2622,6 m ²	
Bruk av grunn	Kilde	Beregnet areal	
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	10.04.1973	Sist omsatt	15.08.1980
Antall teiger	1	Kjøpesum	0
Antall bygninger		Omsetningstype	Uoppgitt
Antall adresser		Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	0

... Eiendomsverdi

Copyright © Eiendomsverdi AS, 24.07.2020. Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dets tilknyttede parter. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkaar) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.



1507-25/204/0/0

1507-25/204/0/0, 6010 ÅLESUND

Copyright © Eiendomsverdi AS, 24.07.2020

Brukerkonto Norsk Takst, Norsk Takst, FYRSTIKKALLEEN 20, 661 OSLO

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 23.07.2020

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
ASPEHAUGEN BORETTSLAG A/L		0129	OSLO	1/1	Hjemmelshaver



24.7.2020

Utskrift





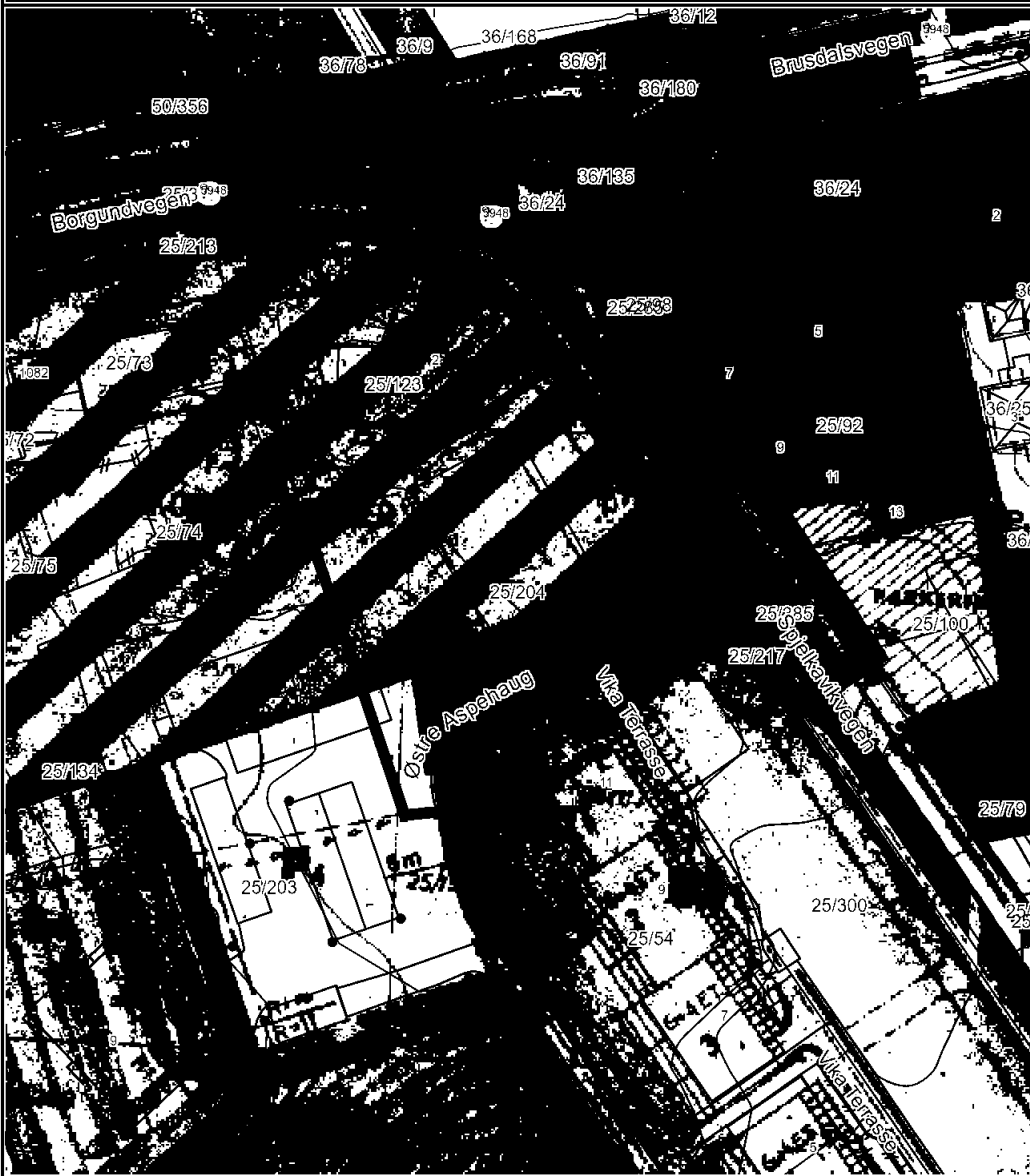
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



24.7.2020

Utskrift

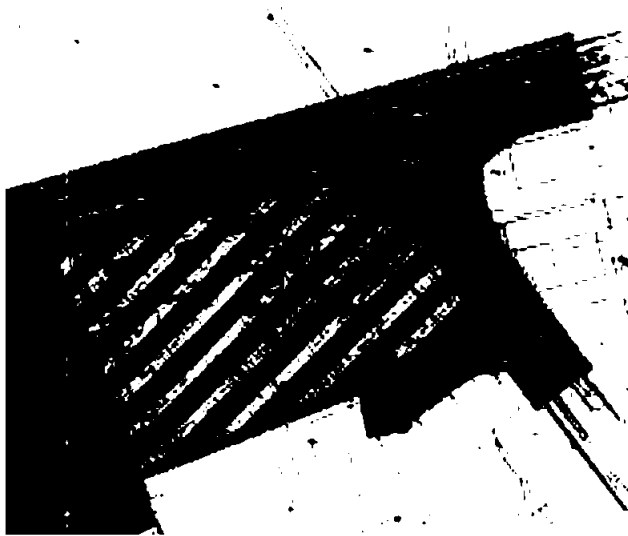
	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 204	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:						
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 24/7-2020 Sign:			Målestokk 1:1000		



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

**Notat vedr utnyttelse av eiendommen gnr 25 bnr 204**

Eiendommen har et areal på 2622,6 kvm og ligger innenfor område SBK2 som er regulert til bolig/kontor i reguleringsplanen for Moaområdet, stadfestet 1.6.95. Hjemmelshaver er Borettslaget Aspehaugen AL. Deler av eiendommen er beslaglagt av hovedinnkjørselen til området, slik det vedlagte eiendomskartet viser. Arealet nord for avkjørselen utgjør om lag 1700 kvm.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Tillatt utnyttelse er BYA=40%, og det er fastsatt en byggehøyde på 4 etasjer samt underetasje, med gesimshøyde 12 meter. Med dagens krav til byggehøyder tilsvarer dette i praksis bare 3 etasjer.

Tomta gir plass til en bygningskropp på om lag 12x23 meter eller 276 kvm når vi holder oss innenfor byggegrensene slik dette er vist på vedlagte skisse. Etter vår vurdering vil dette gi plass for 3 mindre leiligheter pr etasje, til sammen 9 leiligheter.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om at all parkering skal løses under bakken. En nedkjøringsrampe vil kreve mye plass, og en selvstendig parkeringskjeller vil være en urasjonell løsning. Deler av tomta vil i tillegg bli beskåret av den regulerte fellesavkjørselen til område SBK2. Det skal settes av 36 kvm uteareal pr enhet, som skal være skjermet for støy.

Vår konklusjon er at eiendommen vanskelig kan utnyttes rasjonelt som et selvstendig utbyggingsobjekt.

Ålesund, 27.05.20

Ivar Aamlid



Sak 7

Omdisponering av grøntareal Vestre Aspehaug

Forslag fremmet av: Blokk 5, Lars Gjørsvik

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Når den midlertidige vegen mot Moa Amfi øst skal legges tilbake vil vårt forslag være en fordel både for kommunen og borettslaget.

Kommunen sparer kostnader for tilbakeføring og borettslaget vil få ekstra parkerings-plasser.

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for dette forslaget. Det må imidlertid søkes om bruksendring fra grøntareal til parkeringsplass. Dette er det fylkesmann som avgjør.

Forslag til vedtak

Jordvollen og vegen fra Moa øst ned til gjerdet ved garasjer legges tilbake som før.

Resten av den provisoriske vegen med asfalt langs garasjene sørover blir liggende og brukes som et tilleggsareal for parkering til borettslaget.



Sak 8

Infrastruktur EL-billading i garasjer

Forslag fremmet av: Blokk 5, Lars Gjørsvik

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslag etter borettslag har klargjort for lading av EL-bil, andre forbereder seg for overgangen.

Her ved vårt borettslag har vi transformatorstasjoner i hver garasjegruppe. Dette vil gjøre det enkelt å fremføre infrastruktur til hver garasjerekke og til hver garasje.

Allerede på Årsmøtet for 2016 (avholdt 28.03.2017) kom det fram spørsmål om lading av EL-bil. (Ragnhild Buseth). Styret hadde den gang ikke noe svar.

Styrets innstilling

Styret er positive til å jobbe for muligheten til lading av EL-bil i borettslaget. Styret har undersøkt muligheten for dette i hver enkelt garasje, men dette er såpass kostbart at det ikke er ønskelig. Dersom generalforsamlingen ønsker å stemme for dette vedtaket, må det iberegnes kraftig økning av felleskostnadene. Styret foreslår derfor å stemme mot forslag til vedtak.

Selv om generalforsamlingen stemmer ned dette forslaget, vil styret jobbe videre med å etablere utendørs lading av EL-bil. Dette er en billigere og mer foretrukket løsning.

Forslag til vedtak

Styret utreder og klargjør infrastruktur for EL-bil lading til hver enkelt garasje.



Sak 9

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Som medlemmer i valgkomiteen for 1 år foreslås Marius Sander Ødegaard, Nina Kathrin Henden og Harald Korneliussen.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Styreleder velges for 1 år, styremedlemmene for 2 år og varamedlemmene for 1 år.

Som delegert og varadelegert til OBOS' generalforsamling for 1 år foreslås henholdsvis Øyvind Rødal og Runar Øksenvåg.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Rødal

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Bård Oksavik
- Randi Kalvatsvik

Valg av 3 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Elise Karlsmoen
- Egil Løkka
- John Magnar Wikstrøm