



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 891 710
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKANSEDAMMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 144 590	2 710 470
Sum inntekter		4 144 590	2 710 470
Kostnader			
Lønnskostnad		82 575	104 001
Annen driftskostnad		965 740	1 591 598
Sum kostnader		1 048 315	1 695 599
Driftsresultat		3 096 275	1 014 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 668	4 902
Sum finansinntekter		2 668	4 902
Annen finanskostnad		295 680	355 678
Sum finanskostnader		295 680	355 678
Netto finans		-293 012	-350 776
Ordinært resultat før skattekostnad		2 803 263	664 095
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 803 263	664 095
Årsresultat		2 803 263	664 095
Totalresultat		2 803 263	664 095
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 803 263	664 095
Sum overføringer og disponeringer		2 803 263	664 095



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		53 200 000	53 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		53 200 003	53 200 003
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 200 003	53 200 003
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			368
Andre fordringer		517 148	99 469
Sum fordringer		517 148	99 837
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 478 413	946 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 478 413	946 558
Sum omløpsmidler		1 995 560	1 046 395
SUM EIENDELER		55 195 563	54 246 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 769 685	1 966 422
Sum opptjent egenkapital		4 769 685	1 966 422
Sum egenkapital		4 904 685	2 101 422
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 126 141	14 952 040
Øvrig langsiktig gjeld		37 105 000	37 105 000
Sum annen langsiktig gjeld		50 231 141	52 057 040
Sum langsiktig gjeld		50 231 141	52 057 040
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 219	2 075
Leverandørgjeld		12 231	80 447
Annen kortsiktig gjeld		46 287	5 414
Sum kortsiktig gjeld		59 737	87 936
Sum gjeld		50 290 878	52 144 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 195 563	54 246 398



Årsmøte 2021

Skansedammen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. mars - 26. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Skansedammen Borettslag. Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6186>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av protokoll fra ekstraordinært årsmøte 17.08.2020
6. Skap i fellesareal
7. Avlønning vaktmestertjenester
8. Oppussing av fellesareal og uterom
9. Facebook/Messenger gruppe
10. Vedtektsendring
11. Valg av tillitsvalgte
12. Delegert og varadelegert til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Skansedammen Borettslag

Bjørg Høyland

Inger Marie Aralt

Sidsel Faye Warberg



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

Jonny Djuvstad

Claes Werdenhoff



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000

Styrets innstilling

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 75 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000



Sak 4

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. Inkalling 6186 - ferdig.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Björg Høyland	Skansegaten 14
Styremedlem	Inger Marie Aralt	Skansegaten 14
Styremedlem	Sidsel Faye Warberg	Morviksanden 32
Varamedlem	Heidi Sætre	Skansegaten 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Björg Høyland	Skansegaten 14

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Skansedammen Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Skansedammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990891710, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Skansegaten 14

På

Gårds- og bruksnummer :

167 1191

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Skansedammen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Styret har hatt 6 styremøter. Det har vært gjennomført 1 generalforsamling, 1 ekstraordinær generalforsamling, 1 budsjettmøte, og 1 beboermøte. På vegne av styret har Claes solgt vinduer. Treningsrommet, toalett i 1. og 2. etasje har fått et strøk med maling. Vi har reklamert på maling og rengjøring av karnapp og holdt tilbake siste faktura, venter på tilbakemelding fra byggherre. Styret har brukt mye tid og energi på å håndtere smittevern reglene i forbindelse med Covid-19. I god dialog med Jurgita renhold har vi hatt ekstra fokus på renhold, og de har utført arbeid meget bra. Ved hovedinngangen har vi montert antibac dispenser. Beboer konflikt har også dette året tatt mye av tiden til styret. Hovedkonflikten som har pågått over flere år, ble avvist både i tingretten og i konfliktrådet. Saken står som uløst. Spyling av innvendige rør har blitt utsatt to ganger i 2020, og vi håper å få gjennomført det i 2021. HMS arbeidet har fått gode rutiner, vernerunde har blitt gjennomført to ganger. Styret har gjennomført budsjett- og regnskapsmøte med god rådgiving av forvaltningskonsulenten i 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 2 763 293. Dette er kr 409 293 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetaling på IN lån. Innkrevde felleskostnader er omtrent som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra hybel og stue.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -1 048 315. Dette er kr 527 453 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at der er brukt mindre på drift og vedlikehold enn budsjettet for.

Resultat

Årets resultat på kr 2 803 263 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 381 297 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 421 966



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 935 823 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2021”.

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 235 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettert til kr 293 900.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 48 000 for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr 59 050. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skansedammen Borettslag.

Lån

Skansedammen Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånene vil etter planen være innfridd 30.03.39 og 30.09.34

Fra slutten av 2021 vil der løpe både renter og avdrag på begge lånene.

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 er budsjettert til kr 64 500.

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



Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skansedammen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skansedammen Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 2 803 263. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, den 25. februar 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SKANSEDAMMEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 891 710, KUNDENR. 6186

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.	958 459	1 133 198	958 459	1 935 823
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 803 263	664 095	778 232	823 158
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-444 602	-441 992	-696 000	-549 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-1 381 297	-396 842	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	977 364	-174 739	82 232	274 158
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 935 823	958 459	1 040 691	2 209 981

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 995 560	1 046 395
Kortsiktig gjeld	-59 737	-87 936
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 935 823	958 459



SKANSEDAMMEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 891 710, KUNDENR. 6186

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 123 355	693 321	682 920	638 964
Innkrevde felleskostnader	2	1 631 838	1 609 889	1 663 080	1 662 036
Andre inntekter	3	8 100	10 418	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 763 293	2 313 628	2 354 000	2 309 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 575	-16 501	-22 500	-8 000
Styrehonorar	5	-75 000	-87 500	-80 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 243	-6 065	-6 000	-6 450
Forretningsførerhonorar		-63 005	-61 230	-63 005	-64 500
Konsulenthonorar	7	-21 968	-100 654	-205 000	-75 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	8	-192 291	-578 754	-473 000	-253 000
Forsikringer		-57 322	-52 123	-54 730	-59 050
Kommunale avgifter	9	-284 213	-280 307	-288 800	-293 900
Energi/fyring		-42 261	-69 478	-67 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 976	-121 161	-129 300	-136 000
Andre driftskostnader	10	-161 062	-316 426	-181 033	-217 542
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 048 315	-1 695 599	-1 575 768	-1 241 842
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 714 978	618 029	778 232	1 067 158
Innbetalt andel fellesgjeld		1 381 297	396 842	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 096 275	1 014 871	778 232	1 067 158
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 668	4 902	0	0
Finanskostnader	12	-295 680	-355 678	0	-244 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-293 012	-350 776	0	-244 000
ÅRSRESULTAT		2 803 263	664 095	778 232	823 158
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0 664 095		
Til annen egenkapital		2 803 263	0		



SKANSEDAMMEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 891 710, KUNDENR. 6186

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 200 000	53 200 000
Andre varige driftsmidler	14	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		53 200 003	53 200 003
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	368
Forskuddsbetalte kostnader		43 026	97 433
Andre kortsiktige fordringer	15	474 122	2 036
Håndkasse		482	482
Driftskonto OBOS-banken		971 208	438 819
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 250
Sparekonto OBOS-banken		506 186	503 760
Innestående i andre banker		537	1 247
SUM OMLØPSMIDLER		1 995 560	1 046 395
SUM EIENDELER		55 195 563	54 246 398
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Annen egenkapital	16	4 769 685	1 966 422
SUM EGENKAPITAL		4 904 685	2 101 422
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 126 141	14 952 040
Borettsinnskudd	18	37 105 000	37 105 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 231 141	52 057 040
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 231	80 447
Påløpte renter		1 219	2 075



	10	Skansedammen Borettslag	
Annen kortsiktig gjeld	19	46 287	5 414
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 737	87 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 195 563	54 246 398
Pantstillelse	20	57 605 000	57 605 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24.02.2021
Styret i Skansedammen Borettslag

Bjørn Høyland /s/

Inger Marie Aralt /s/

Sidsel Faye Warberg /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 348 296
Kabel-Tv	129 276
Andel Finans	112 176
Utleie	72 096
Andre overfør./anvendelser	-30 006
Kapitalkostnader på IN-lån	655 700
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	467 655
Overført til kapitalkostnader	-1 123 355
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 631 838

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leieinntekt hybel	5 800
Leieinntekt stue	2 300
SUM ANDRE INNTEKTER	8 100

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 575

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 243.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 468
SUM KONSULENTHONORAR	-21 968

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 445
Drift/vedlikehold elektro	-45 135
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 181
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 783
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 456
Kostnader dugnader	-5 291
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-192 291

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-95 494
Vann- og avløpsavgift	-126 544
Feieavgift	-353
Renovasjonsavgift	-61 823
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-284 213

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 376
Vaktmestertjenester	-18 753
Vakthold	-25 755
Renhold ved firmaer	-94 527
Kontor- og datarekvisita	-1 139
Trykksaker	-308
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 605
Porto	-609
Bank- og kortgebyr	-3 169
Velferdskostnader	-9 321
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 062

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 426
SUM FINANSINNTEKTER	2 668

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-90 003
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-205 677
SUM FINANSKOSTNADER	-295 680

NOTE: 13**BYGNINGER**

Reversering av nedskrivning bygning	6 000 000
Bygninger	47 200 000
SUM BYGNINGER	53 200 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.167/bnr.1191

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varmepumpe		
Tilgang 2011	29 400	
Avskrevet tidligere	-29 399	
		1
Varmepumpe nr. 2		
Tilgang 2012	29 400	
Avskrevet tidligere	-29 399	
		1
Varmepumpe nr. 3		
Tilgang 2013	24 600	
Avskrevet tidligere	-24 190	
Avskrevet i år	-409	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-409****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	474 122
-----------------	---------



SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER **474 122**

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 551 286
Egenkapital fra IN tidligere	2 955 355
Egenkapital fra IN 2020	1 381 297
Reduksjon EK fra IN	-1 118 253
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 769 685

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-4 500 000

Handelsbanken

Renter 31.12: 2,35, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2014	-15 960 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 552 605	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	444 602	
Nedbetalt tidligere, IN	2 955 355	
Nedbetalt i år, IN	1 381 297	
		-8 626 141

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 126 141**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene



skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2021	Første avdrag er 30/12-2021
12, 14, 19, 21		700
9		800
1, 2, 5, 10, 11		850
6, 15, 16, 17, 18, 22		900
23, 24		900
3, 25		1 000
13, 20		1 050
8		1 100
4		1 200
7		1 250
26		1 850
27		2 000

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-37 105 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 105 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Finansavregning	-35 420
Påløpte kostnader	-10 867
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-46 287

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 105 000
Pantelån	13 126 141
Beregnete IN-forpliktelser	3 218 399
TOTALT	53 449 540

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

Bygninger	53 200 000
TOTALT	53 200 000



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har mailadresse skansegaten@styrerommet.no
Informasjon til styret kan også legges i styrets postkasse.

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

Borettslaget har brukt frivillige på huset til å utføre vaktmesteroppdrag.

Parkering

Borettslaget har noen felles parkeringsplasser som kan benyttes av alle andelseierne. Andel 26 og 27 har to fast parkeringsplass **på øverste nivå på nordsiden** disse kan ikke benyttes av andre.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles av styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601789. 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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



Sak 5

Godkjenning av protokoll fra ekstraordinært årsmøte 17.08.2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Protokollen fra ekstraordinært møte ble ikke signert av et protokollvitne.

Det signeres på at protokollen er korrekt ført, og det er ønskelig å få dette på plass og styret ber derfor årsmøte om å godkjenne protokollen.

Styrets innstilling

Godkjenne protokollen fra ekstraordinært møte 17.03.2020

Forslag til vedtak

Godkjenne protokollen



Sak 6

Skap i fellesareal

Forslag fremmet av: Lill Ann Lund og Sverre Viddal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag fremmet av Lill Ann.

Ønsker å fjerne skap i gangen på grunn av brannfare, fører med seg dårlig lukt og støv. Generelt rotete interiøruttrykk som trekker ned verdien av bokkvaliteten på huset.

Forslag fremmet av Sverre Viddal

Saksinformasjon: Vedr. Fjerning av garderobeskap i gangene.

1. "Generalforsamlingen vedtar at garderobeskapene kan bli stående. Eventuelle mer brannfarlige gjenstander flyttes etter samtale med aktuell beboer."

Alternativt, dersom dette skulle bli nedstemt foreslår jeg følgende vedtak:

2. "Generalforsamlingen ber styret kontakte Bergen Brannvesen for å få denne undersøkelsen gjennomført på nytt. Rapporten fremlegges beboermøte for diskusjon og eventuelle vedtak bør godkjennes med flertall av beboerne."

Styrets innstilling

HMS informasjonen side 23 sier at styret skal vurdere, utføre og ivareta sikkerheten i forbindelse med brannvern. Det vil si at det er styret som står ansvarlige dersom det skjer en ulykke i forbindelse med en brann. FireSafe som har hatt inspeksjon har ikke pålagt borettslaget å fjerne skap, men uttrykt at de medfører en ekstra fare i forbindelse med røyk og brannutvikling. Bergen brannvesen tar ikke på seg den type oppdrag i private boenheter/borettslag.

Det vil også skape plassproblem viss alle leiligheten skal ha skap i gangene.

Styret vil legge til rette for oppstilling av ekstra skap i kjelleren dersom skap i etasjene blir fjernet.

Forslag til vedtak

1. Redusere antall skap til ett skap med dobbeltdører pr leilighet.

2. Fjerne skapene i sin helhet fra gangene.

Alternativ 1 = stemme JA

Alternativ 2 = stemme NEI



Sak 7

Avlønning vaktmestertjenester

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Etter at avtalen med Eiendomsservice AS ble oppsagt har vi ikke hatt vaktmestertjeneste på huset. Det gjør at vi sparer fellesskapet for over kr 200 000 i vaktmestertjenester, men på den andre siden er det noen av husets beboere som gjør tjenester gratis. Styret mener det rimelig at de som tar på seg faste oppgaver får en økonomisk kompensasjon for arbeidet. De som ønsker kan ta på seg oppgaver etter avtale med styre, og vi trenger bemanning til er spyling og vask av bosscontainer, kosting utenfor inngangsparti etter behov, snømåking og generelt vedlikehold på huset. Alternativt blir å få et firma som utfører oppgavene.

Styrets innstilling

Avtalte vaktmestertjenester avlønnes med kr 250 pr time.

Forslag til vedtak

Vaktmestertjenester som er avtalt med styret avlønnes med kr 250 pr time.



Sak 8

Oppussing av fellesareal og uterom

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppgradere fasilitetene i storstuen og inngangspartiet. I storstuen trengs det å male tak og vegger, endre belysning, rydde i bokhyller og møblering. På terrassen må vi sette opp solskjerming, utvide urtehagen og få funksjonell møblering. Bakrommet i 2. etg kan utnyttes, her kan det etableres et koselig uterom og/eller legge til rette for klestørk. Styret ønsker at de som har lyst engasjerer seg melder sin interesse, og at det opprettes en eller to gruppe som henter inn tilbud og lager utkast til oppgradering. Gruppene legger frem sine ideer på et nabomøte, der alle får uttale seg og stemme på det alternativ en liker. I to år har vi satt av penger til vedlikehold, som vi vil bruke til dette arbeidet. Kostnadsramme vil bli stemt over når forslag til utbedring legges frem.

Styrets innstilling

Oppretter to grupper som utarbeider forslag og tilbud på oppgradering inne og ute.

Forslag til vedtak

Det opprettes to gruppe på to/tre personer, en som ser på uterom og en på innerom. De får fullmakt til å utarbeide utkast til oppgradering. De 2 foregående årene er det satt av til sammen ca. kr. 500.000 som vi kan ta av til disse prosjektene.



Sak 9

Facebook/Messenger gruppe

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er kommet ønske om å ha en informasjonskanal for å fremme god kommunikasjon mellom naboer, en effektiv måte å nå ut med informasjon for lettere å treffes og ha gode sosiale treff.

Styrets innstilling

Opprette lukket Facebook gruppe.

Forslag til vedtak

Styret fremmer at det opprettes en lukket Facebook profil .

Sak 10

Vedtektsendring

Forslag fremmet av: Sølvi Ljostveit

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i borettslagsloven § 1-5 forbud mot diskriminering bes det om at generalforsamlingen behandler vedtektsendring av borettslagets vedtekt § 2-1 (5) Aldersgrense 40 år for å bli andelseier. § 1-5. Forbud mot diskriminering.

I vedtektene kan det ikkje setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike omstende kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller brukar eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjeld likestillings- og diskrimineringsloven. Borettslagets vedtekt § 2 -1 (slik de lå på lagets hjemmeside hos OBOS pr. 23.09.2020) (5) Boligene skal forbeholdes personer som har fylt 40 år. Ved første gangs tildeling kan dette fravikes dersom bruker oppfyller 40 års aldersgrense og andelseier er nærmeste familie. Når det gjelder andel nr 26 har denne ikke livsløpsstandard, kriteriet for å bli andelseier er her 40 år. Videre gjelder kriteriet for alder også andel nr. 26 og nr.27 som eies av Stor-Bergen, for utleie til vertsfunksjon. Ved første gangs tildeling har Stiftelsen Korskirkehjemmet rett til

å tildele utover gjeldene ansiennitetsregler etter rekkefølge nr 2,5,8,11,14 og 17.

Bakgrunn: Det har i en årrekke vært praktisert utleie til personer under 40 år og styret selv har henvist til borettslagsloven § 5-5 og § 5-6 som begge sier «Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.» Siden det står kan og ikke må har styret så langt godkjent utleie til personer som ikke kunne blitt andelseiere. Som styreleder selv sa da de leide ut til en som var yngre «Det har vært praksis i borettslaget i mange år å gi tillatelse til slik utleie.»

Dette er en praksis som er sterkt aldersdiskriminerende og som bryter med borettslagsloven § 1-5 forbud mot diskriminering. Diskriminering på alder sidestilles i loven med diskriminering på bakgrunn av f.eks. legning og etnisitet, og borettslaget ville ikke funnet på å ha en vedtekt som f.eks. sa at en person med en annen legning eller etnisitet ikke fikk lov å kjøpe bolig i borettslaget. En slik vedtekt vil også kunne føre borettslaget inn i en lang og kostbar rettsprosess dersom styret nekter salg til en under aldersgrensen. Da jeg tok kontakt med diskrimineringsnemda om denne saken refererte de til en sak de tidligere har hatt i forhold til dette med aldersdiskriminering, Sak 134/2018. Hun jeg snakket

med sa «Dette gir en pekepinn på hvordan aldersdiskriminering vil bli vurdert om vi får en sak vedr. dette i borettslag.» Jeg har bedt styret om saklige grunner for at aldersgrensen blir opprettholdt og den eneste grunnen jeg har fått fra dem var at generalforsamlingen hadde bestemt det. Dette er ikke noen saklig grunn for å beholde vedtekten. Det kan ikke forventes at alle andelseiere har kjennskap



til lovverket og det er styrets oppgave å veilede og gi andelseierne informasjon om dette. Grunnen de oppgir er i realiteten det samme som å si at dersom generalforsamlingen har bestemt det så er det greit at styret og borettslaget bryte loven. Noe som ikke medfører riktighet. En annen uheldig side ved å beholde denne vedtekten er at styret i borettslaget da står fritt til å nekte/godkjenne utleie til yngre alt etter hvem som søker om utleie og hvem som til enhver tid sitter i styret siden det i loven står «kan nekte.» Slike situasjoner har skapt og kan i fremtiden være med på å skape et dårlig miljø i borettslaget og bør unngås.

Styrets innstilling

Det gjøres oppmerksom på at aldersgrense ikke er diskriminerende så lenge det har stått i vedtektene fra borettslaget ble etablert. Det er sjekket ut og informert om til beboerne tidligere. Styret foreslår å opprettholde vedtaket som generalforsamlingen vedtok på ekstra ordinær generalforsamling august 2020. Styrets innstilling er å beholde aldersgrensen for kjøp av leiligheter som er på 40 år. Dersom du ønsker å beholde aldersgrensen stemmes det nei.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 2-1 (5) strykes i sin helhet.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Varamedlem blir behandlet som fullverdig medlem i styre ved at de får innkalling til styremøte og innsikt i alle saker, men de blir ikke avlønnnet og ikke pålagt arbeid

Innstilling

Anna Kristin Lid

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Anna Kristin Lid

Har lyst å engasjere seg i borettslaget.



Sak 12

Delegert og varadelegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Delegert - Bjørg Høyland og varadelegert - Sidsel Faye Warberg

Forslag til vedtak

Delegert - Bjørg Høyland og varadelegert - Sidsel Faye Warberg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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