



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 984 818
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VÅGEDALEN
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 945 107	3 874 826
Sum inntekter		3 945 107	3 874 826
Kostnader			
Lønnskostnad		93 585	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 582	5 194
Annen driftskostnad		2 235 215	2 655 685
Sum kostnader		2 344 382	2 752 159
Driftsresultat		1 600 725	1 122 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 175	14 124
Sum finansinntekter		8 175	14 124
Annen finanskostnad		173 764	226 181
Sum finanskostnader		173 764	226 181
Netto finans		-165 589	-212 057
Ordinært resultat før skattekostnad		1 435 136	910 610
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 435 136	910 610
Årsresultat		1 435 136	910 610
Totalresultat		1 435 136	910 610
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 435 136	910 610
Sum overføringer og disponeringer		1 435 136	910 610



Balanse

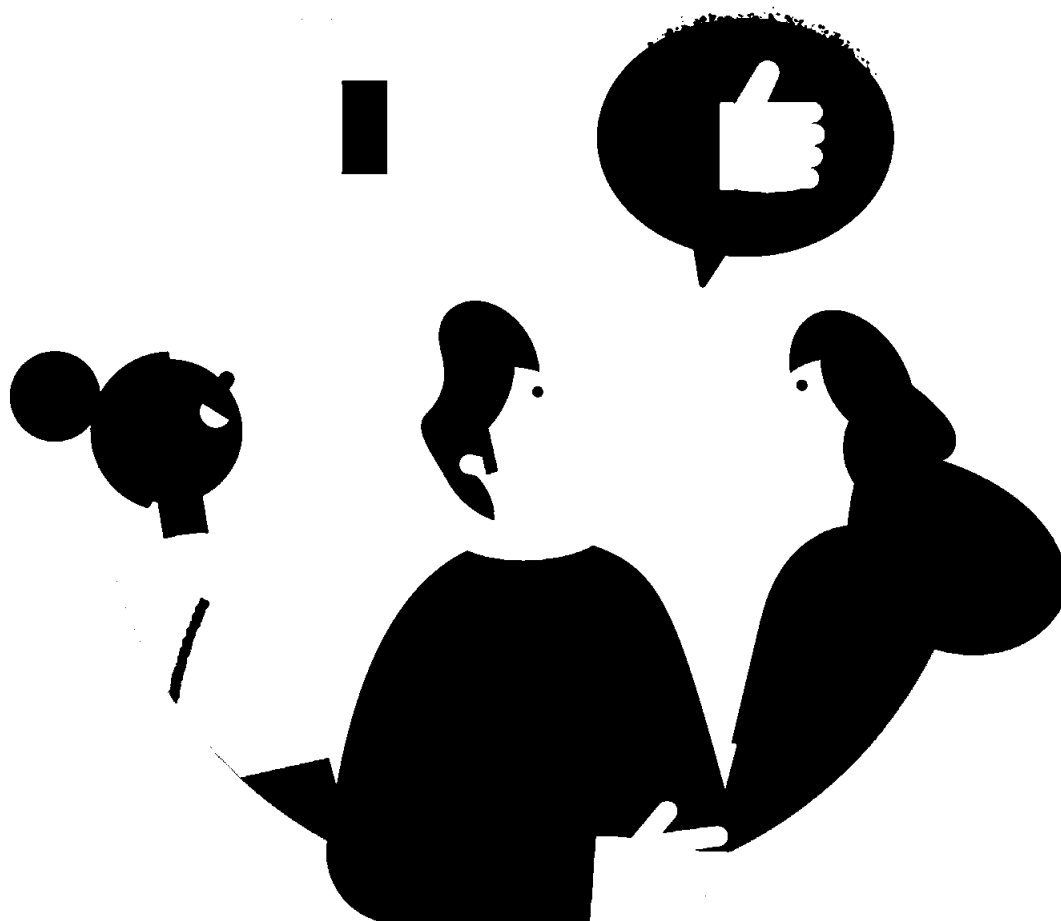
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 010 557	37 010 557
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		797 837	813 419
Sum varige driftsmidler		37 808 394	37 823 976
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 808 394	37 823 976
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		156 619	172 808
Sum fordringer		156 619	172 808
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 693 421	1 998 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 693 421	1 998 455
Sum omløpsmidler		2 850 040	2 171 263
SUM EIENDELER		40 658 435	39 995 239

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		7 800	7 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 983 025	14 547 888
Sum opptjent egenkapital		15 983 025	14 547 888
Sum egenkapital		15 990 825	14 555 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 828 869	7 725 292
Øvrig langsiktig gjeld		17 494 000	17 494 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 322 869	25 219 292
Sum langsiktig gjeld		24 322 869	25 219 292
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		739	1 333
Leverandørgjeld		340 691	218 926
Annen kortsiktig gjeld		3 311	
Sum kortsiktig gjeld		344 741	220 259
Sum gjeld		24 667 610	25 439 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 658 435	39 995 239



Årsmøte 2021

Bri Vågedalen

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 10. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Vågedalen. Avstemningen åpner 7. april kl. 12:00 og lukker 10. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3423>

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. Godta Telia-tilbud for ny tv-avtale som innebærer full oppdatering av kabel til ny Docsis protoll med økt hastighet, uten ekstra kostnad for beboere
6. Tilrettelegge el-billading i tråd med lovforslag
7. Reevaluering av boder i Sara Berges Gate 31 inkl. alternativ løsning
8. Oppdatering av husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av en delegert med vara til Obos generalforsamling
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Vågedalen

Petter Nordhus

Anne Berit Askeland

Inger Johanne Hatløy

Henrik Hestenes Lundahl

Jan Louis Sandhåland



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

Lasse Nordhus og Andreas Vollen 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. Årsrapport-årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Nordhus	Kari Lofthus Gate 32
Styremedlem	Anne Berit Askeland	Kari Lofthus Gate 32
Styremedlem	Inger Johanne Hatløy	Sara Berges Gate 33
Styremedlem	Henrik Hestenes Lundahl	Vågedalsstubben 14 D
Styremedlem	Jan Louis Sandhåland	Sara Berges Gate 31
Varamedlem	Øyvind Gjøvåg	Kari Lofthus Gate 30 A
Varamedlem	Eirik Andre Lervik	Kari Lofthus Gate 34

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Petter Nordhus

Kari Lofthus Gate 32

Varadelegert

Henrik Hestenes Lundahl

Vågedalsstubben 14 D

Valgkomiteen

Liv Nielsen

Einar Sanstøl

Knut Erik Tonning

Kari Lofthus Gate 30

Kari Lofthus Gate 34

Kari Lofthus Gate 32

Utvalg/komiteer

[navn] [Adresse]

[navn] [Adresse]

[navn] [Adresse]

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Brl Vågedalen

Borettslaget består av 78 andelsleiligheter.

Brl Vågedalen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954984818, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Kari Lofthusg. 30-34

Sara Bergesgt. 31-35

Gårds- og bruksnummer :

16 794 795 796

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.

Brl Vågedalen 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 PWC Oslo.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i løpet av 2020 har naturligvis blitt påvirket av den pågående pandemien, men vi har opprettholdt månedlige møter gjennom hele perioden med fokus på smittevern. Det ble gjennomført åpning av treningsrom og oppgradering av fellesrom noe som har sett betydelig økt bruk på tross av restriksjoner og tidvise nedstegninger. Styret har også i 2020 tilrettelagt for oppgradering av brannstiger og det vil i 2021 bli satt opp nye, bredere og tryggere brannstiger. Det har også vært et gjennomgående fokus gjennom 2020 å redusere svartid på henvendelser, noe vi i stor grad har klart på tross av private fulltidsjobber.

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 3 945 107.
Dette er kr 5 893 lavere enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 344 382.
Dette er kr 621 511 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 435 136 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 2 505 299 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 819 000 til vedlikehold som omfatter både løpende og fremtidig.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 3% alle postene.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 304. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Vågedalen.

Lån

Brl Vågedalen har lån i Obos banken.

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

Det er budsjettert med et honorar på kr 140 300.

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.

Innkommne forslag

Sak 1: Godta Telia tilbud for ny TV avtale som innebærer full oppdatering av kabel til ny Docsis protokoll med økt hastighet, uten ekstra kostnad for beboere

Forslagsstiller : Styret

Saksinformasjon: Den nåværende avtalen vil gå ut i løpet av 2021 og borettslaget har fått mulighet til å bli blant de første i Norge til å bli oppgradert til Telias nye Docsis protokoll for kabelbredbånd og tv. Den nye avtalen vil innebære at kostanden for borettslaget vil øke fra 349kr til 398kr for borettslagets del, men har den samme fleksibiliteten som i den nåværende avtalen, dog betydelig oppgradert med hastigheter opp til 1250 mbs. Tilbud vil bli vedlagt. Hvis ikke tilbud blir godtatt vil styret gjennomføre et anbudsrunde og velge det beste alternativet.

Forslag til vedtak: Starte forhandlinger med Telia om godkjenning av tilbud fram mot avslutning av avtale, men med det forbehold at hvis det ikke er mulig å få i stand en ennå bedre avtale så vil borettslaget godta tilbudet som forelagt.

Styrets innstilling: Styret forselår å beslutning i tråd med vedtak

Sak 2: Tilrettelegge el-billading i tråd med lovforslag.

Forslagsstiller : Styret

Saksinformasjon:

Ny lov om el-billading som tredte i kraft 1.1.2021 skal borettslag tilrettelegge for lading av elbil på borettslaget eiendom. Inkluderte i loven er det en seksjon om laderett.

Hva er laderett?

Laderetten gir følgende rettigheter for deg som seksjonseier og andelseier i sameie og borettslag:

Enten alt. 1:

- dersom du disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget eller eierseksjonssameiet, så har du med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Eller alt. 2:

- dersom du bare har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan du kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Ettersom andelseiere i Vågedalen borettslag ikke får tildelt egen, fast parkeringsplass, gjelder alternativ 2 for oss. Styret har i forkant av styremøte sendt søknad til Stavanger kommune om støtte til oppgradering av infrastruktur.

Forslag til vedtak: Styret gjennomfører en oppgradering av infrastruktur for å tilrettelegge for felles ladepunkter på borettslagets eiendom med støtte fra Stavanger kommune. En eventuell beslutning om antall ladepunkter, type og betalingstruktur vil bli tatt på ekstraordinær generalforsamling på et senere tidpunkt.

Styrets innstilling: Styret foreslår å godkjenne i tråd med forslag.

Sak 3: Reevaluering av boder i Sara Berges Gate 31 inkl. Alternativ løsning

Forslagsstiller : Victoria Marthinsen

Saksinformatjon: Oppbevaringsboder i kjeller og utendørs er både dårlig merket og framstår som vilkårlig tildelt noe som har gjort at det er enkelte som har to boder, mens andre kun har en og at det kan være på tide med en gjennomgang av bodene. Beboer ønsker å ved dette å undersøke muligheten til å få ekstra lagring i kjelleren eller utendørs. I dialog med styrets leder har det blitt foreslått et alternativ til full refordeling/reevaluering av boder ved at beboer får tillatelse til å sette opp en liten, fjernbar redskapsbod på baksiden av bygget på et område hvor den er til lite bry for andre beboere. Denne redskapsboden vil er vurdert som en fasadeendring på tross av plassering og vil derfor trenger 2/3 flertall for å bli godkjent.

Forslag til vedtak: Foreslår at beboer får godkjenning til å sette opp en liten redskapsbod på baksiden av bygget for oppbevaring av leker, sykler etc.

Styrets innstilling: Styret foreslår at beboer får tillatelse til å sette opp bod, men ønsker å understreke at andre andelseiere vil måtte søke på samme måte og vil måtte få samme flertall for å bli godkjent.

Sak 4: Oppdaterte ordensregler

Forslagstiller: Styret

Saksinformatjon: Ordensreglene som er gjeldene fra 2013 har behov for enkelte presiseringer spesielt i forbindelse med parkeringsplasser og fellesareal. Oppdatert ordensregler er vedlagt med endringer i rødt

Forslag til vedtak: Vedta oppdaterte, vedlagte ordensregler med de endringene som er gjort

Styrets innstilling: Styret foreslår å vedta oppdaterte, vedlagte ordensregler



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post: vagedalen@styrerommet.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Styret har fra 2019 engasjert Gorgon for å ta seg av vaktmestertjenestene. Ta kontakt med styret ved identifiserte behov for utbedringer og styret vil kontakte Gorgon.

Parkering

Borettslaget har garasje plasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan bestilles hos Obos.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FRENDE SKADEFORSIKRING AS med polisenummer 792152. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



BORETTSLAGET VÅGEDALEN ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423

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.		1 951 004	1 974 321	1 951 004	2 505 299
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 435 136	910 610	768 107	764 155
Tilbakeføring av avskrivning	13	15 582	5 194	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-77 911	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-896 423	-861 210	-872 000	-929 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		554 295	-23 317	-103 893	-164 845
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 505 299	1 951 004	1 847 111	2 340 454
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 850 040	2 171 263		
Kortsiktig gjeld		-344 741	-220 259		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 505 299	1 951 004		



BORETTSLAGET VÅGEDALEN
ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 945 107	3 874 410	3 951 000	3 945 000
Andre inntekter		0	416	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 945 107	3 874 826	3 951 000	3 945 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 585	-11 280	-11 985	-11 985
Styrehonorar	4	-85 000	-80 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	13	-15 582	-5 194	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 031	-5 250	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-136 205	-133 010	-137 660	-140 300
Konsulenthonorar	6	-2 531	-30 470	-10 000	-10 000
Kontingenter		-15 600	-15 600	-15 600	-15 600
Drift og vedlikehold	7	-435 991	-883 865	-819 000	-819 000
Forsikringer		-229 416	-215 851	-226 643	-252 400
Kommunale avgifter	8	-587 296	-554 860	-571 505	-605 000
Energi/fyring		-24 370	-34 374	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-347 385	-336 820	-347 000	-357 800
Andre driftskostnader	9	-450 390	-445 586	-608 500	-622 760
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 344 382	-2 752 159	-2 965 893	-3 052 845
DRIFTSRESULTAT		1 600 725	1 122 667	985 107	892 155
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 175	14 124	0	0
Finanskostnader	11	-173 764	-226 181	-217 000	-128 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-165 589	-212 057	-217 000	-128 000
ÅRSRESULTAT		1 435 136	910 610	768 107	764 155
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 435 136	910 610		



BORETTSLAGET VÅGEDALEN
ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	36 062 659	36 062 659
Tomt		947 898	947 898
Andre varige driftsmidler	13	797 837	813 419
SUM ANLEGGSMIDLER		37 808 394	37 823 976
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		156 619	151 865
Energiavregning		0	20 943
Driftskonto OBOS-banken		1 020 893	333 943
Sparekonto OBOS-banken		1 672 528	1 664 512
SUM OMLØPSMIDLER		2 850 040	2 171 263
SUM EIENDELER		40 658 435	39 995 239
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 78 * 100		7 800	7 800
Opptjent egenkapital		15 983 025	14 547 888
SUM EGENKAPITAL		15 990 825	14 555 688
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 828 869	7 725 292
Borettsinnskudd	15	17 494 000	17 494 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 322 869	25 219 292
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		340 691	218 926
Påløpte renter		739	1 333
Annen kortsiktig gjeld	16	3 311	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		344 741	220 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 658 435	39 995 239
Pantstillelse	17	27 194 000	27 194 000
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 08.03.2021

Petter Nordhus /s/

Anne Berit Askeland /s/

Inger Johanne Hatløy /s/

Henrik Hestenes Lundahl /s/

Jan Louis Sandhåland /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	3 842 256
Garasje	108 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 950 460

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 353
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 945 107

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 585

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 85 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 031.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 520
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
SUM KONSULENTHONORAR	-2 531

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-125 861
Drift/vedlikehold VVS	-20 711
Drift/vedlikehold elektro	-3 324
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-236 985
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 551
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 716
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-435 991

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-112 678
Vann- og avløpsavgift	-120 600
Avløpsavgift	-204 699
Renovasjonsavgift	-149 319
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-587 296

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-102 827
Lyspærer og sikringer	-813
Vaktmestertjenester	-290 033
Renhold ved firmaer	-17 356
Snørydding	-5 125
Andre fremmede tjenester	-7 870
Kontor- og datarekvisita	-1 358
Trykksaker	-1 585
Andre kontorkostnader	-298
Porto	-2 165
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-18 511
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-450 390

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	159
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 016
SUM FINANSINTEKTER	8 175

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 636
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-77 203
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-80 925
SUM FINANSKOSTNADER	-173 764

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	35 363 078
Sjøppelanlegg 2008	699 581
SUM BYGNINGER	36 062 659

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.16/bnr.794 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Aktivitetsrom		
Tilgang 2019	77 911	
Avskrevet tidligere	-5 194	
Avskrevet i år	-15 582	
		57 135
Garasjeanlegg, avskrives ikke		
Tilgang 1990	740 702	
		740 702
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		797 837

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 582****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	369 150	
Nedbetalt i år	218 909	
		-511 941

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018	-8 130 511	
Nedbetalt tidligere	1 136 069	
Nedbetalt i år	677 514	



	-6 316 928
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 828 869

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-17 494 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 494 000

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-3 311
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 311

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 494 000
Pantelån	6 828 869
TOTALT	24 322 869

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

Bygninger	36 062 659
Tomt	947 898
TOTALT	37 010 557



Til generalforsamlingen i Borettslaget Vågedalen

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Vågedalens årsregnskap som 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 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 International Standards on Auditing (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 plikter 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 konkluderer 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 (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.



Sak 5

Godta Telia-tilbud for ny tv-avtale som innebærer full oppdatering av kabel til ny Docsis protoll med økt hastighet, uten ekstra kostnad for beboere

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Den nåværende avtalen vil gå ut i løpet av 2021 og borettslaget har fått mulighet til å bli blant de første i Norge til å bli oppgradert til Telias nye Docsis protokoll for kabelbredbånd og tv. Den nye avtalen vil innebære at kostanden for borettslaget vil øke fra 349kr til 398kr for borettslagets del, men har den samme fleksibiliteten som i den nåværende avtalen, dog betydelig oppgradert med hastigheter opp til 1250 mbs. Tilbud vil bli vedlagt. Hvis ikke tilbud blir godtatt vil styret gjennomføre et anbudsrunder og velge det beste alternativet.

Styrets innstilling

Styret foreslår beslutning i tråd med vedtak

Forslag til vedtak

Starte forhandlinger med Telia om godkjenning av tilbud fram mot avslutning av avtale, men med det forbehold at hvis det ikke er mulig å få i stand en ennå bedre avtale så vil borettslaget godta tilbudet som forelagt.

Vedlegg

1. Tilbud fra Telia (1).pdf



TILBUD FRA TELIA

TIL BORETTSLAGET VÅGEDALEN
v/ Petter Nordhus





TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Flex Premium 50**
- **Service og vedlikehold**
- **Bygging av ny infrastruktur**
- **Markedets råeste TV og Strømmeboks med opptak**

Flex Premium 50 gir beboere TV & Strømming – 50 poeng sammen med 50 Mbps bredbånd. Beboere som ønsker, kan velge bort tv og få mer bredbånd (750 Mbps) eller velge bort bredbånd og i stedet få mer TV (110 poeng).

PRIS PR. HUSSTAND:

389,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming – 110 poeng: 149,- / MND

Se telia.no/flexpremium50 for mer informasjon.

Bredbånd oppkjøpspriser:

For beboere med tv og bredbånd					For beboere med kun bredbånd	
100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1 250 Mbps	750 Mbps	1 250 Mbps
149,-	199,-	289,-	349,-	599,-	0,-	399,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://telia.no) for mer informasjon.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 5 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 måneder av gangen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Maren Tvedt Henrichsen
Key account manager
Telia Norge AS

Kanaloversikt: telia.no/50poeng

Sak 6

Tilrettelegge el-billading i tråd med lovforslag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ny lov om el-billading som trede i kraft 1.1.2021 skal borettslag tilrettelegge for lading av elbil på borettslaget eiendom. Inkluderte i loven er det en seksjon om laderett.

Hva er laderett?

Laderetten gir følgende rettigheter for deg som seksjonseier og andelseier i sameie og borettslag:

Enten alt. 1:

- dersom du disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget eller eierseksjonssameiet, så har du med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Eller alt. 2:

- dersom du bare har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan du kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Ettersom andelseiere i Vågedalen borettslag ikke får tildelt egen, fast parkeringsplass, gjelder alternativ 2 for oss. Styret har i forkant av styremøte sendt søknad til Stavanger kommune om støtte til oppgradering av infrastruktur.

Styrets innstilling

Styret foreslår å godkjenne i tråd med forslag.

Forslag til vedtak

Styret gjennomfører en oppgradering av infrastruktur for å tilrettelegge for felles ladepunkter på borettslagets eiendom med støtte fra Stavanger kommune. En eventuell beslutning om antall ladepunkter, type og betalingsstruktur vil bli tatt på ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt.

Sak 7

Reevaluering av boder i Sara Berges Gate 31 inkl. alternativ løsning**Forslag fremmet av:** Victoria Marthinsen**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Oppbevaringsboder i kjeller og utendørs er både dårlig merket og framstår som vilkårlig tildelt noe som har gjort at det er enkelte som har to boder, mens andre kun har en og at det kan være på tide med en gjennomgang av bodene. Beboer ønsker å ved dette å undersøke muligheten til å få ekstra lagring i kjelleren eller utendørs. I dialog med styrets leder har det blitt foreslått et alternativ til full refordeling/reevaluering av boder ved at beboer får tillatelse til å sette opp en liten, fjernbar redskapsbod på baksiden av bygget på et område hvor den er til lite bry for andre beboere. Denne redskapsboden vil er vurdert som en fasadeendring på tross av plassering og vil derfor trenger 2/3 flertall for å bli godkjent

Styrets innstilling

Styret foreslår at beboer får tillatelse til å sette opp bod, men ønsker å understreke at andre andelseiere vil måtte søke på samme måte og vil måtte få samme flertall for å bli godkjent.

Forslag til vedtak

Foreslår at beboer får godkjenning til å sette opp en liten redskapsbod på baksiden av bygget for oppbevaring av leker, sykler etc.



Sak 8

Oppdatering av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ordensreglene som er gjeldene fra 2013 har behov for enkelte presiseringer spesielt i forbindelse med parkeringsplasser og fellesareal. Oppdatert ordensregler er vedlagt med endringer i rødt

Styrets innstilling

Styret foreslår å vedta oppdaterte, vedlagte ordensregler

Forslag til vedtak

Vedta oppdaterte, vedlagte ordensregler med de endringene som er gjort

Vedlegg

1. Vågedalen borettslag - husordensregler - oppdatert 2021.pdf



HUSORDENSREGLER FOR VÅGEDALEN BORETTSLAG

Gjelder fra 07.04.2021

Et godt miljø er avhengig av toleranse og at alle tar hensyn til hverandre. Den viktigste forutsetningen for et godt miljø er at alle bruker sunn fornuft. Det er verken hensiktsmessig eller mulig å ha ordensregler som dekker alle tenkelige forhold. Nedenfor finner du noen få sentrale regler som vil være med på å gjøre det trivelig å bo i vårt borettslag. Utover disse reglene viser vi til lov om borettslag, som trådte i kraft 15. august 2005.

Bygg og fellesarealer

Når det gjelder ansvar for vedlikehold vises det til borettslagets vedtekter. Meld fra til styret ved oppståtte skader eller feil som er borettslagets ansvar.

Den viktigste årsaken til skader er vann. Finn derfor ut hvor stoppkranen er og rens innvendige og utvendige sluker jevnlig. Videre skal den enkelte påse at brannvernutstyr i boligen fungerer.

Orden i bygninger og fellesarealer er alles ansvar. Privat utstyr skal oppbevares i egen bod. Det er en felles oppgave å skape et trivelig miljø.

Gang og inngangsparti er regnet som fellesareal og skal av helse og miljøgrunner og for å sikre godt renhold holdes fritt for privat utstyr, klær, sko o.l. Det er her viktig å presisere at dette gjelder uavhengig av hvordan gangene i de ulike blokkene er strukturert. Det vil fremdeles være mulig å henge dekorasjoner på egen dør i forbindelse med feiring og så lenge det er snakk om midlertidig.

Husdyrhold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Ifølge politivedtektene for Stavanger kommune skal eier av hund ha full kontroll over hunden og fjerne ekskrementer etter denne.

Avfall

Avfallet skal kildesorteres og behandles etter de reglene som gjelder i Stavanger kommune. Dersom en av de nedgravde avfallskontainerne er fulle, må ikke søppel settes ved siden av disse. Ta enten med søppelet tilbake eller bruk en av de andre kontainerne.

Ro i boligen

Hovedregelen må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres. Av naturlige årsaker er det viktig å være ekstra påpasselig om natten og på helligdager.

Grilling

Det er ikke tillatt med bruk av trekullgrill på balkonger og terrasser. Bare gassgriller og elektriske griller kan brukes.

Beplantning



Det er ikke lov å ha beplantning nær husvegg (eføy og lignende), da dette ødelegger fasaden og vanskeliggjør evakuering via brannstige.

Fellesrom

Fellesrommet i Sara Bergesgate 35 lånes ut vederlagsfritt til andelseiere over 18 år. Det skal rengjøres etter bruk. Den som låner fellesrommet er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå og må ta kostnader for reparasjon. Det skal være ro og lokalet skal være tomt kl. 23. Det må skrives under på egen kontrakt ved lån av fellesrommet.

Treningsrom

Egen kontrakt for bruk av treningsrom må signeres før beboer får tilgang til kode for treningsrom. Denne koden må da ikke deles med andre. Beboere har på generelt basis ansvar for å ta vare på treningsrom for å fortsatt kunne holde det vederlagsfritt. I de tilfeller hvor det er andre aktiviteter i fellesrom vil treningsrommet bli holdt stengt.

Parkeringsplasser og garasjer

Alle andelseiere har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men kun på områder regnet som parkeringsplasser med linjemarkering.

Garasjeplasser tildeles etter skriftlig søknad til kontaktperson for garasjeplasser i styret. Ved overtegning gjelder tidspunkt for søknad. Garasjen eies av borettslaget og leies ut til beboer. Garasjeplass kan ikke videreføres ved arv.

Garasje- eller parkeringsplass skal kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy. Det er ikke tillatt å bruke noen av borettslagets plasser til båter, campingvogner, avskiltede biler, tilhengere, større kjøretøyer eller andre gjenstander.

Dette gjelder også gjesteparkeringsplasser.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Øyvind Gjøvåg

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Eirik Andre Lervik

Jan Louis Sandhåland

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Mette Irene Hvalby

Nina Henriksen Sædberg

Sak 10

Valg av en delegert med vara til Obos generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Øyvind Gjøvåg

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Jan Louis Sandhåland



Sak 11

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 Valgkomitemedlem Velges for 1 år

Liv Nielsen

Petter Nordhus

Einar Sandstøl



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 innkreving 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

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