



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 071 884	3 346 434
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 071 884</b>	<b>3 346 434</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		174 228	188 375
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 631
Annen driftskostnad		1 890 917	10 024 074
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 065 145</b>	<b>10 215 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 006 739</b>	<b>-6 868 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 902	12 439
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 902</b>	<b>12 439</b>
Annen finanskostnad		927 233	570 128
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>927 233</b>	<b>570 128</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-913 331</b>	<b>-557 689</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 093 407</b>	<b>-7 426 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 093 407</b>	<b>-7 426 335</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 093 407</b>	<b>-7 426 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 093 407	-7 426 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 093 407</b>	<b>-7 426 335</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 820 808	4 820 808
Sum varige driftsmidler		4 820 808	4 820 808
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		215 477	212 502
Sum finansielle anleggsmidler		215 477	212 502
Sum anleggsmidler		5 036 285	5 033 310
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 019	37 278
Andre fordringer		109 308	67 818
Sum fordringer		116 327	105 096
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 872 394	1 438 598
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 872 394	1 438 598
Sum omløpsmidler		1 988 721	1 543 694
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 025 006</b>	<b>6 577 004</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 510 040	10 603 448
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 510 040</b>	<b>-10 603 448</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 505 240</b>	<b>-10 598 648</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 942 818	16 381 535
Øvrig langsiktig gjeld		444 000	444 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 386 818</b>	<b>16 825 535</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 386 818</b>	<b>16 825 535</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 399	43 760
Leverandørgjeld		93 703	270 601
Skyldige offentlige avgifter		472	2 546
Annen kortsiktig gjeld		43 854	33 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 428</b>	<b>350 117</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 530 246</b>	<b>17 175 652</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 025 006</b>	<b>6 577 004</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434436

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 953 665 115  
ØVRE DALEN BORETTSLAG I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 071 884	3 346 434
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 071 884</b>	<b>3 346 434</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		174 228	188 375
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 631
Annen driftskostnad		1 890 917	10 024 074
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 065 145</b>	<b>10 215 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 006 739</b>	<b>-6 868 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 902	12 439
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 902</b>	<b>12 439</b>
Annen finanskostnad		927 233	570 128
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>927 233</b>	<b>570 128</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-913 331</b>	<b>-557 689</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 093 407</b>	<b>-7 426 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 093 407</b>	<b>-7 426 335</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 093 407</b>	<b>-7 426 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 093 407	-7 426 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 093 407</b>	<b>-7 426 335</b>



Organisasjonsnr: 953 665 115  
ØVRE DALEN BORETTSLAG I

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 820 808	4 820 808
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		215 477	212 502
Sum anleggsmidler		5 036 285	5 033 310
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		7 019	37 278
Sum fordringer		109 308	67 818
Sum fordringer		116 327	105 096
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 872 394	1 438 598
Sum omløpsmidler		1 872 394	1 438 598
Sum omløpsmidler		1 988 721	1 543 694
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 025 006</b>	<b>6 577 004</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 510 040	10 603 448
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 510 040</b>	<b>-10 603 448</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 505 240</b>	<b>-10 598 648</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 942 818	16 381 535
Øvrig langsiktig gjeld	444 000	444 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 386 818</b>	<b>16 825 535</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 386 818</b>	<b>16 825 535</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 399	43 760
Leverandørgjeld	93 703	270 601
Skyldige offentlige avgifter	472	2 546
Annen kortsiktig gjeld	43 854	33 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>143 428</b>	<b>350 117</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 530 246</b>	<b>17 175 652</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 025 006</b>	<b>6 577 004</b>



Organisasjonsnr: 953 665 115  
ØVRE DALEN BORETTSLAG I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6198

ØVRE DALEN BORETTSLAG I



## Velkommen til årsmøte i ØVRE DALEN BORETTSLAG I

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

### Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 17:30, Storetveit Kirkes Menighetshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Servering, formelt årsmøte og uformelt beboer møte etterpå

Det vil bli servert kaffe, te, kaker, frukt

Årsmøtet vil inneholde en formell del og når den er avsluttet kan vi fortsette med et uformelt beboer møte der vi diskuterer ting som vi ikke trengte å gå i detaljer i på årsmøtet og drøfte diverse ting som man lurer på. Det skal være god takhøyde.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fellesutgifter
8. Utvendig solskjerming □□□
9. Oppdaterte Dyrehold og Husordensregler
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE DALEN BORETTSLAG I



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret er innstilt på å la vår Obos kontakt Alexander Lilleskare, (rådgiver eiendomsforvaltning) være møteleder på dette årsmøtet

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Lilleskare foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6198 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 145 000kr  
Dette er en økning på 5 000 kr fra forrige periode.

Styrets innstilling  
Styret mener dette er en naturlig økning av honoraret for i år.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 145 000kr

Sak 7

## Fellesutgifter

Forslag fremmet av:

Richard Minde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en fordobling av fellesutgiftene i løpet av de 10 siste årene.

Styrets innstilling

Styret har gjort undersøkelser og har gått tilbake til kontoutskrift fra April 2015 og da lå fellesutgiftene på 3956kr

Dvs at verdien på fellesutgifter i 2015 er 5382kr i dagens penger om vi tar høyde for inflasjon, altså har fellesutgiftene økt med 1635kr i praksis.

(Gjennomsnittlig årlig inflasjon i perioden fra 2015 til i dag er 3,1%

$7014kr - 5382kr = 1635kr$

$1635 \text{ Delt på } 7014 \text{ ganger hundre er } 23.2$ )

Altså i praksis 23.2 prosent økning av fellesutgiftene på ti år om vi tar høyde for inflasjon og ikke ser på rene tall.

Da er det i praksis mye mindre økning enn dette innspillet kanskje skulle tilsi.

Det er likevel en viss økning som styret og resten av beboere synes er leit, men det er mange forskjellige årsaker til dette, blant annet at borettslaget har foretatt Rehabilitering av tak og fasade, samt installert balansert ventilasjon og gravd fibernett med bindingstid og fikset rør-system og avløp.

Dette har vært dyre prosjekter som også beboere har vært med å ta avgjørelser på, så det er rett og slett litt utenfor styrets evner å ikke måtte øke fellesutgiftene som følge av dette.

Skal også sies at kronekursen er mye lavere i Norge enn for ti år siden, som gjør at arbeidskraft er dyrere nå enn for 10 år siden.

Strøm, Lån og kommunale avgifter har også steget en god del.

Men styret ønsker alltid beboere velkommen til styremøter om noen beboere vil ha mer innsikt i hvordan borettslaget driftes og økonomi eller om noen har ide til hva vi kan gjøre for å spare penger.

Det er ikke all kortsiktig sparing som lønner seg på lang sikt og styret har plikt til å tenke på verdi økning på andelsleilighetene og at nedbetaling av lånet skal være rettferdig og jevnt fordelt år etter år slik at man betaler sin rettferdige del av utgifter selv om man bor i borettslaget kort tid eller lang tid.

Styret ønsker ikke en slik Komité og mener at dette burde være unødvendig etter dagens redegjørelsen på årsmøte.

Men om beboere likevel føler det er nødvendig så ønsker i så fall styret samarbeid velkommen.



NB: Selv om vi ikke tar med inflasjon så har fortsatt ikke fellesutgiftene fordoblet seg, de ligger nå på 7014kr som er under 3956kr ganger to (selv om det riktig nok ikke er så langt unna). Vi må gå tilbake til 2009 før vi har doblet fellesutgiftene rent tallmessig.

Skal også sies at hver måned er det øremerket 150kr (økt fra 100kr for ti år siden) som dugnads penger som beboere kan tjene tilbake ved å delta i dugnad og skrive dugnadstimer.

Økningen skyldes også delvis rentøkning på det nye lånet.

#### Forslag til vedtak

Opprette en komité som prøver å undersøke nærmere årsakene til dette, og komme med en grundig redegjørelse.

Sak 8

#### Utvendig solskjerming ☐☐☐

Forslag fremmet av:

Zoran Nastic

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

På tide er vurdere om utvendig solskjerming for vårt borettslag.

Bergen er ikke det samme vær messig som i forrige år hundre. ☐☐Sol, sol kom igjen solen er min beste venn ☐☐(fiende).☐☐ Nok om sola.☐☐

Havelan markize bir på to utvendige solskjerming som vil passe perfekt hos oss.

Valg nr. 1 er "zip screen" .

Stilrent som integreres i fasaden.☐☐☐☐

Valg nr:2 er "utvendig persiener".

Lett å integrere i fasaden.

Skjult i kassetten som tilpasses fasades farge.☐☐☐☐

På tide å bidra til "grønne skiftet". ☐☐☐

Mindre varme, bedre inn klima. ☐☐☐

Happy beboere.☐☐

#### Styrets innstilling

Styret mener forslaget høres interessant ut og kan absolutt se hensikten med dette, men dette forslaget er for lite oversiktlig per nå til at vi kan bare innføre uten flere undersøkelser for å se om det er hensiktsmessig for



borettslaget vårt og med en konkret plan.

Styret vil gjerne høre flere innspill om noen beboere har erfaring med denne løsningen og vil gjerne ha de med på styremøte for å diskutere dette videre.

Eventuelt diskutere dette videre på vibbo i felleskap. Kanskje ha fagfolk på befaring.

Dette er uansett ikke noe vi kan se som nødvendig å godkjenne på et årsmøte og kan gjøres utenom dersom aktuelt.

Vi kan også eventuelt stemme over dette med håndsopprekning på vibbo om det skulle være nødvendig når vi har en mer konkret plan og oversikt.

Kanskje dette er noe vi heller kan åpne for at folk kan gjøre på egen regning og initiativ i stede for på felles skap slik som med varmpumpene?

Styret er også litt skeptisk til å feste for mye i veggene, og dette er nok mest aktuelt for de som bor i 3etg.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utvendig solskjerming
- Mot Utvendig solskjerming

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Betaler for utvendig solskjerming med glede.

2. Styret tar kontakt med fagfolk for å få litt mer info om hvordan dette kan løses best mulig.

Sak 9

## Oppdaterte Dyrehold og Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i samarbeid med Obos laget en oppdatert dyrehold regel og Husordensregler for Øvre Dalen Borettslag 1

### Styrets innstilling

Styret mener det er på tide å oppdatere disse reglene i borettslaget og er innstilt på å innføre dem.

Dette er også ønsket av flere beboere på tidligere tidspunkt.

### Forslag til vedtak

Oppdaterte Dyrehold og Husordensregler godkjennes



## Vedlegg

3. UTKAST Husholdensregler ØDB1 (2).pdf

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Vi har 3 kandidater.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år Vi har 2 kandidater.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørn Reikerås Davidsen

Jørn Reikerås Davidsen bor i oppgang C og har sittet i styret som nestleder i de siste to årene og styret har vært godt fornøyd med ham.

Han stiller til gjenvalg for en ny 2 års periode som styremedlem.

- Linn Cecilie Gjelseng

Linn Cecilie bor i oppgang D og har tidligere erfaring med å sitte i fagforening og stiller som kandidat til Styret i Øvre Dalen borettslag 1 for en 2 års periode som styremedlem

- Maia Torp Hart

Maia Torp Hart Bor i oppgang D og stiller som styremedlem i Øvre Dalen Borettslag 1. for en 2 års periode som styremedlem

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Byberg

Annelise har vært vara i mange år og gjør en fabelaktig jobb, spesielt som dugnads ansvarlig og er en god pådriver til mye bra som skjer i borettslaget.

- Trym Akselberg

Tidligere styremedlem og varamedlem med bred kompetanse



## Styrets årsrapport

### 1. Innledning

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært: Styret Leder: Erlend A. Evenstad Conrad Mohrs Veg 34 G  
Nestleder: Jørn Reikerås Davidsen Conrad Mohrs Veg 34 C  
Styremedlem og Økonomiansvarlig: Bendik Vedvik Mildestveit Conrad Mohrs Veg 34 C  
Styremedlem: Jørgen Barth Conrad Mohrs Vei 34 H  
Styremedlem: Ida Hilton Losnegard Conrad Mohrs Veg 34 C

Varamedlem Trym Akselberg Conrad Mohrs Veg 34 D  
Varamedlem Anne Lise Byberg Conrad Mohrs Vei 34H

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Øvre Dalen Borettslag I

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

13 755

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### 2. Styrets arbeid

Styret holder styremøter cirka en gang hver måned og de pleier å ta ca 2 til 3 timer hver gang.

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



## Rehabilitering av tak og fasade

Styret har i perioden 2024-2025 fulgt opp gjenstående arbeider/reklamasjoner på utført arbeid i tak-og fasadeprosjektet som ble gjennomført 2023-24. Samarbeidet med entreprenør ansvarlig for arbeid på fasade og balkonger har vært utfordrende. Lovnader om oppstart av arbeid har blitt brutt gjentatte ganger, arbeid har stoppet opp uten at styret har blitt informert osv. Etter mye oppfølging og til slutt bruk av tilgjengelig maktmiddel iht. kontrakt, ble arbeidet ferdigstilt i april 2025 og overtatt etter ferdigbefaring 25.04.2025.

## Utbedringer på det elektriske anlegget

Styret har engasjert Håvardstun elektro til å gjøre diverse reparasjoner på det elektriske anlegget ettersom kontroll har påvist visse ting som ikke er helt i stand, blant annet har flere sikringer hatt større varmeutvikling enn det skal og var moden for utbedring, men vi regner ikke dette som et veldig stort prosjekt.

Det er også planer om å legge ny kurs i oppgangene, dette gjøres i samarbeid med BKK og Håvardstun elektro og er etter planen ment å gjøres nå i vår. Dette er allerede gjort i oppgang H.

## Drenering utenfor oppgang A-B.

Styret har i 2024 fått gjennomført dreneringsarbeider på fremsiden av oppgang A og B. Arbeidet var nødvendig grunnet et langvarig problem med vannansamling på plenen foran denne blokken. Det ble hentet inn tilbud fra 2 tilbydere, AOG Bygg, og Tertnes Entreprenør. (en tredje tilbyder ble kontaktet, men denne var ikke interessert i oppdraget). Oppdraget gikk til Tertnes, både fordi de tilbød lavest pris og fordi vi hadde god erfaring med dem fra tidligere ifm. vannledningsbrudd. Det ble gravet en grøft ned til sokkelen av bygget langs hele forsiden, lagt dreneringsrør, grunnmur ble belagt med knotteplast og grøften fylt igjen med drenerende masser. Det ble oppdaget at en underjordisk vannåre er ledet i kisteveit under bygningen fra øst til vest, og et ekstra rør ble lagt ned i bunnen av grøften for å lede den betydelige vannmengden herfra nærmeste overvannskum. Da hovedvannledningen til hver av oppgangene ble eksponert ifm. gravearbeidet, benyttet vi anledningen til å få disse skiftet ut. Her benyttet vi rørelegger fra Unik.

## Økning i fellesutgifter.

Styret valgte i utgangspunktet å ikke øke fellesutgiftene denne perioden, det ble likevel en økning på 50 kr i 2025 pga økning av internett og TV tjenesten vår med samme beløp.

## Filterskifte

Styret har sagt opp avtalen med R. Torgersen om filterskift grunnet stor prisøkning på

denne. Har etter å ha innhentet tilbud fra 3 tilbydere inngått ny filterskiftavtale med

Sandviken Center. Etter anbefaling fra fagfolk har vi også nedjustert antall ganger vi skifter

filter på de nye viftene til ventilasjonsanlegget i hver leilighet og i fellesområdene fra to

ganger i året til 1 gang i året. Styret har også organisert lister og publisert tider arbeidet og stiller seg disponibel til å sjekke at dører til beboere er låst dersom ønskelig.

gjøres i hver oppgang i samarbeid med arbeiderne.

Styret har også engasjert Sandviken Center til å reparere motorer på begge luftavfukterne i oppgang G og H loft, pluss litt diverse reparasjoner.

## Vaskeri



Vi har sagt opp serviceavtalen hos Electrolux AS, og har inngått en ny vedlikeholdsavtale med Petter Tellefsen AS. Det gjennomføres service én gang i året og nødvendige reparasjoner ved behov.

De som trenger mynt til vaskemaskinen, kan kjøpe dette via en betalingslink på Vibbo.

## Røykvarslere

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

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

Styret oppfordrer alle som mangler røykvarslere om å gi beskjed. Det skal være minst én i gangen og én i stuen.

## Forsikring

Styret har i løpet av 2024 gjennomført en omfattende undersøkelse av priser og dekningsgrad hos tre alternative forsikringstilbydere: Gjensidige, Storebrand og IF. Prosessen har vært tidkrevende, blant annet på grunn av behovet for å fremskaffe riktige og fullstendige dokumenter fra vår side.

Etter en samlet vurdering av både prisnivå og produkttilbud, konkluderer styret med at Tryg Forsikring tilbyr den beste kombinasjonen av pris og dekning for borettslaget.

Det er samtidig viktig å bemerke at vi har hatt flere forsikringssaker, særlig i 2021, knyttet til vannlekkasjer. Dette historiske skadebildet har medført at forsikringsselskapene i vurderingen har lagt til grunn en høyere risikoprofil, noe som igjen reflekteres i premieprisene.

IF Forsikring var den leverandøren som kom nærmest Tryg i sine tilbudsvurderinger. De ga imidlertid uttrykk for at dersom det går fem år uten nye skader fra 2021, vil tidligere saker anses som foreldet. Etter dette tidspunktet vil selskapet kunne tilby mer konkurransedyktige priser.

Styret vil derfor følge utviklingen nøye fremover og vurdere nye muligheter for reforhandling eller bytte av leverandør i løpet av de kommende årene.

## Varmepumper

Styret har besluttet å åpne opp for at beboere selv kan skaffe seg varmpumper i borettslaget. Det er utbedret regler for montering.

Grunnen til at borettslaget åpner for det nå, er at varmpumper er blitt mindre i størrelse og mer effektive enn tidligere, samt mer stillegående enn før, noe som er viktige kriterier for at det skal fungere bra i et borettslag og være til minst mulig sjenanse for hverandre. Samt at det ikke skal bryte det helhetlige bildet av utseendet på blokkene.

Beboere er pliktig til å sende søknad til styret og få godkjent installasjon på forhånd. Det står mer info på Vibbo.

## Skilt

Styret har fått satt opp skilt med A-H på kortsiden av blokk A. Disse har refleks så de kan sees i mørket og vil forhåpentligvis føre til mindre adresse forvirring.

## Dugnad

Det har vært avholdt to dugnader i 2024, samt vårdugnad i 2025. Innsatsen på dugnaden kan bli bedre. Styret gjør oppmerksom på at hver time på dugnaden belønnes med kroner 150,- hvorav 10 timer er skattefrie. Vær



med å ta i et tak for å spare laget for penger og for å gjøre det trivelig rundt oss. Styret jobber med å organisere dugnad og legge ut info og timelister.

Obs.

Styret vurderer å øke lønnen for å øke interessen rundt dugnad.

#### Sosiale sammenkomster

Styret har avholdt grilling på lekeplassen for å oppmuntre alle i borettslaget til å treffes og bli kjent, samt oppfordre til å bli med på dugnad med medbrakte dugnadslister i tillegg til vibbo oppslag.

Styret ønsker å holde flere sosiale sammenkomster i borettslaget dersom det er stemning for det. Vi har gode muligheter til å bruke lekeplassen til dette, men påpeker at ting som grilling må gjøres forsvarlig og med tilsyn pga barn.

#### Internett

Borettslaget har "Frihet S" pakken fra Telenor som vi i hadde bestilt da vi bygget fibernett i starten av 2022.

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

Prisen på Frihet S pakken vår økte med 50 kr i 2025 og fellesutgiftene ble justert etter dette.

I starten av 2027 vil avtalen vår med 5 års bindingstid med Telenor være ferdig og vi vil enten kunne skifte leverandør av internett og TV, eller forhandle bedre pris med Telenor om vi ønsker å fortsette, (kanskje vi kan betale mindre om vi går ned i hastighet etc?).

#### Vibbo og øvrig kommunikasjon med styret

Borettslaget har hatt avtale med Obos i mange år og har nettside tjenesten "Vibbo" som beboere og styret tar flittig i bruk for å kommunisere innad i borettslaget.

Styret får mange henvendelser på vibbo og hyppigheten av meldinger har tatt seg opp de siste årene, spesielt ting som angår rehabiliteringsprosjektet og slikt, det er bra og styret setter pris på at beboere hovedsakelig tar kontakt gjennom vibbo i stedet for e-post og styrepostkassen, men vi ønsker forståelse for at det er en relativt stor oppgave i en travel hverdag for styret å holde oversikt, besvare og behandle alle henvendelser som kommer inn.

Styret har også mange instanser å kommunisere med ellers, og får mange henvendelser på telefon og mail.

Styret får relativt mange telefoner og mail fra kjøpere og meglere etc med spørsmål som burde være mulig for andelseier å besvare selv.

Husordensregler, dyreordenshold, e-postadresse, fakturaadresse, selskapsopplysninger, vedtekter er offentlig tilgjengelig på vibbo nettsiden vår.

Nye eiere og leietakere må registrere seg på Vibbo og må følge med hva som blir lagt ut der, samt for å motta sms. Det er mulig å reservere seg mot digital kommunikasjon om ønskelig.

#### Nye dyrehold og Husordens regler

Styret har i samarbeid med Obos brukt en del arbeid på å lage nye regler rundt dyrehold og husordensregler, styret mener det trengtes ettersom det er lenge siden de gamle reglene ble skrevet.



## Nøkkelsystem/Porttelefon

Ettersom det har vært innbrudd i kjelleren til A-B har vi undersøkt muligheter for nytt nøkkelsystem og/eller porttelefon. Vi har innhentet tilbud fra flere leverandører. Slik våre ytterdører/låser er per dags dato, lar det seg ikke gjøre å installere Obos-nøkkel, f. eks.

Styret avventer videre undersøkelse mtp. porttelefon når vi ser hva budsjettet tillater.

## 3. Økonomisk oversikt

Styret synes regnskapet ser greit ut.

## 4. Framtidsplaner

### Nye postkasser

Styret ser på muligheten for å kjøpe nye postkasser i borettslaget, de vi har er gamle, slitte og delvis defekte og mange har mistet nøkler.

Selv om det ikke er like mye post man mottar i dag siden digitale tjenester er blitt mer aktuelle, er det likevel viktig at man har orden på post.

Det kan derfor være ønskelig å skaffe større postkasser slik at det blir lettere med netthandel og man kan få ting direkte i postkassen og slippe å hente post på utleveringssteder fordi pakken ikke fikk plass i postkassen.

Vi mener det er plass til større postkasser i oppgangen, men vi kan heller ikke ha så store at det går for mye ut over dørplass og entre.

En aktuell løsning ville gjøre det mulig å bruke leilighetsnøkkelen til å åpne postkassene.

### Elbilladere

Dersom det blir flere beboere som flytter inn med elbil eller hvis nåværende beboere går fra bil med fossilt drivstoff til elbil, kan det bli nødvendig for styret å skaffe flere ladeplasser. Men slik situasjonen er i dag har vi valgt å utsette dette og kan ikke gi et konkret svar på når dette blir aktuelt. Styret har allerede sett på flere tilbydere og løsninger.

Vi har fått ladebrikker i stedet for ladekort.

### Aktuell rehabilitering i årene som kommer

Styret planlegger ikke større rehabiliteringsprosjekter det neste året. Rehabilitering av tak, fasade, rør og ventilasjon er nå gjennomført, i tråd med anbefalingene fra tilstandsrapporten utarbeidet av Sweco i 2018. De vanlige store rehabiliteringsprosjektene som mange borettslag nå har foran seg, har vi altså bak oss.

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på rehabiliterings behov som styret per nå ikke oppfatter som akutte, men som kan måtte vurderes ilt de neste årene. Dette gjelder drenering og det gjelder inntak av strøm til blokkene.

Dreneringen rundt blokkene er gammel, utdatert og utilstrekkelig i lengden. Det har som nevnt over blitt gjort en del forbedringer av dreneringen rundt blokk A/B i året som har gått, og for et drøyt tiår siden ble det utført forbedring (om enn nokså provisorisk) av dreneringen på baksiden av hver av blokkene. Dette virker å holde noenlunde foreløpig, men status er ikke optimal, særlig da blokkene våre er bygget i en fuktig dal og det renner en underjordisk bekk fra sør til nord på tomten. Med klimaendringer i tillegg, som forventes å gi våtere og mer intenst vær over tid, forventes at det vil bli behov for å få utført videre dreneringsarbeider innen overskuelig fremtid.

Inntaket av strøm til borettslaget er fra byggeåret (1957), og er også egentlig modent for utskiftning. Foreløpig virker det å fungere noenlunde greit, vi har etter internkontroll måttet gjøre noen mindre oppgraderinger det siste året, men behovet for utskiftning av hele det gamle anlegget har ikke blitt vurdert som presserende så langt.



Styret har mål om å handle fornuftig både ift. god ivaretagelse av bygningsmassen og ift. å begrense ulempene det kan medføre for andelseiere når fellesutgifter øker mye på kort tid. Ift. fremtidig rehabilitering etterstreber vi derfor at nye prosjekter så langt det lar seg gjøre startes tidlig nok til at det er forsvarlig, og sent nok til at felleskostnadene ikke øker fortere enn de må.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 193 577</b>	<b>1 524 372</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 093 407	-7 436 336
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	2 631
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 000 000
Innsk. øremerk. Bankkto		-2 975	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-438 717	-394 171
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>651 715</b>	<b>-6 827 876</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 845 293</b>	<b>-5 303 504</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 988 721	1 543 694
Kortsiktig gjeld		-143 428	-350 117
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>23</b>	<b>1 845 293</b>	<b>1 193 577</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 068 634	3 291 848	4 155 000	4 077 000
Vaskeri	10	2 500	14 023	5 000	5 000
Andre inntekter	3	750	40 563	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 071 884</b>	<b>3 346 434</b>	<b>4 160 000</b>	<b>4 082 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-34 228	-48 375	-79 300	-79 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	15	0	-2 631	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 336	-7 910	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-99 440	-94 435	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-17 820	-102 321	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-322 181	-8 363 001	-1 099 000	-1 084 000
Forsikringer		-224 490	-214 252	-240 000	-298 000
Festeavgift		-116 962	-116 962	-122 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-660 305	-619 657	-661 000	-1 339 000
Energi/fyring		-93 560	-98 523	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 481	-207 363	-220 000	-229 000
Andre driftskostnader	11	-131 343	-199 650	-153 500	-159 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 065 145</b>	<b>-10 215 080</b>	<b>-2 976 300</b>	<b>-3 717 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 006 739</b>	<b>-6 868 646</b>	<b>1 183 700</b>	<b>365 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 902	12 439	0	0
Finanskostnader	13	-927 233	-570 128	-899 000	-891 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-913 331</b>	<b>-557 689</b>	<b>-899 000</b>	<b>-891 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 093 407</b>	<b>-7 426 335</b>	<b>284 700</b>	<b>-526 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-7 436 336		
Reduksjon udekket tap		1 093 407	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	4 769 256	4 769 256
Tomt		51 552	51 552
Øremerkede bankinnskudd		215 477	212 502
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 036 285</b>	<b>5 033 310</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 019	37 278
Forskuddsbetalte kostnader		95 211	51 841
Andre kortsiktige fordringer	16	14 097	15 977
Driftskonto OBOS-banken		1 870 177	1 429 506
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 217	1 524
Innestående i andre banker		0	7 568
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 988 721</b>	<b>1 543 694</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 025 006</b>	<b>6 577 004</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	17	-9 510 040	-10 603 448
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 505 240</b>	<b>-10 598 648</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 942 818	16 381 535
Borettsinnskudd	19	444 000	444 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 386 818</b>	<b>16 825 535</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 288	29 236
Leverandørgjeld		93 703	270 601
Skyldige offentlige avgifter	20	472	2 546
Påløpte renter		5 399	7 149
Påløpte avdrag		0	36 611
Annen kortsiktig gjeld	21	-6 434	3 974
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>143 428</b>	<b>350 117</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 025 006</b>	<b>6 577 004</b>



Pantstillelse	22	22 872 000	22 872 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 26.04.2025  
Styret i Øvre Dalen Borettslag I

Erlend A. Evenstad /S/

Jørgen Barth /S/

Bendik Vedvik Mildestveit /S/

Ida Hilton Losnegard /S/

Jørn Reikerås Davidsen /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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 936 384
Dugnadsgebyr	86 400
Elbil infrastruktur	45 850
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 068 634</b>

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

Nettinnbetalinger	750
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>750</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 364
Annen lønn, ikke feriepengar	-10 050
Påløpte feriepengar	-284
Arbeidsgiveravgift	-21 530
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 228</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 593, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 336.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 845
Andre konsulentonorarer	-975
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 820</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-62 313
Drift/vedlikehold VVS	-63 500
Drift/vedlikehold elektro	-97 546
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 285
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 000
Kostnader dugnader	-6 900
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-322 181</b>

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

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

Eiendomsskatt	-162 630
Vann- og avløpsavgift	-312 172
Feieavgift	-29 926
Renovasjonsavgift	-155 577
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-660 305</b>

**NOTE: 10****VASKERI**



### INNETEKTER VASKERI

Inntekter	2 500
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>2 500</b>

### SUM VASKERI

**2 500**

### NOTE: 11

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 627
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 429
Datautstyr	-1 807
Annet driftsmateriale	-562
Renhold ved firmaer	-79 910
Andre fremmede tjenester	-1 375
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 593
Andre kontorkostnader	-8 681
Drivstoff	-389
Vedlikehold biler/maskiner	-1 275
Bank- og kortgebyr	-3 043
Velferdskostnader	-953
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-131 343</b>

### NOTE: 12

#### FINANSINNETEKTER

Renter bank	12 244
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 658
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>13 902</b>

### NOTE: 13

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-927 233
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-927 233</b>

### NOTE: 14

#### BYGNINGER

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

Gnr.13/bnr.755

Tomten er festet av Storetveit Gård i 99 år fra 1952

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil nr 2**

Tilgang 2018	19 725	
Avskrevet tidligere	-19 726	
		-1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	121 625	
Avskrevet tidligere	-121 624	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>0</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	15 977	
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 880	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>14 097</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,67 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2001	-2 452 596	
Nedbetalt tidligere	2 452 596	
Nedbetalt i år	34 773	
		34 773
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,24 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2022	-9 162 308	
Nedbetalt tidligere	417 538	
Nedbetalt i år	225 429	
		8 519 341
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,24 %. Løpetiden er 15 år.		



Opprinnelig 2023	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	111 386	7 388 704
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>15 942 818</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-444 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-444 000</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-337
Skyldig arbeidsgiveravgift	-135
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-472</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-284
Annen kortsiktig gjeld	6 718
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>6 434</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	444 000
Pantelån	15 942 818
<b>TOTALT</b>	<b>16 386 818</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



## Resultatanalyse 2024 Øvre Dalen Borettslag I

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	4 068 634	4 155 000	86 366	2 %
Vaskeri	2 500	5 000	2 500	50 %
Andre inntekter	750	0	-750	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4 071 884</b>	<b>4 160 000</b>	<b>88 116</b>	<b>2 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-34 228	-79 300	-45 072	57 %
Styrehonorar	-140 000	-140 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 336	-8 500	-164	2 %
Forretningsførerhonorar	-99 440	-98 000	1 440	-1 %
Konsulenthonorar	-17 820	-30 000	-12 180	41 %
Drift og vedlikehold	-322 181	-1 099 000	-776 819	71 %
Forsikringer	-224 490	-240 000	-15 510	6 %
Festeavgift	-116 962	-122 000	-5 038	4 %
Kommunale avgifter	-660 305	-661 000	-695	0 %
Energi/fyring	-93 560	-125 000	-31 440	25 %
TV-anlegg/bredbånd	-216 481	-220 000	-3 519	2 %
Andre driftskostnader	-131 343	-153 500	-22 157	14 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 065 145</b>	<b>-2 976 300</b>	<b>-911 155</b>	<b>31 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 006 739</b>	<b>1 183 700</b>	<b>-823 039</b>	<b>-70 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	13 902	0	-13 902	100 %
Finanskostnader	-927 233	-899 000	28 233	-3 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-913 331</b>	<b>-899 000</b>	<b>14 331</b>	<b>-2 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 093 407</b>	<b>284 700</b>	<b>-808 707</b>	<b>-284 %</b>



Til generalforsamlingen i Øvre Dalen Borettslag I

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Dalen Borettslag I som viser et overskudd på kr 1 093 407. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Bergen, den 28. april 2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## HUSORDENSREGLER FOR ØVRE DALEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE/ÅRSMØTE DEN .....

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

### § 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.



- Risting av klær, matter og lignende må ikke skje til sjenanse for andre beboere.
  - Unngå støyende aktiviteter(\*) før klokken 09:00 om morgenen og etter 21:00 om kvelden. (\*) så som banking, boring, oppussing, spilling på musikkinstrumenter, vaskemaskiner, osv. Dersom det skulle være høyst nødvendige oppussingsprosjekter utenfor disse tidspunktene må det avtales med naboer i hele blokken.
- Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.
- Varsle dine naboer om fest, større oppussingsprosjekter eller andre ekstraordinære aktiviteter.
  - Ved spyling av altan eller annen aktivitet som kan sjenere dem under, skal det gis beskjed til beboere under. Den som spylar er ansvarlig for eventuelle skader som blir påført beboere under.
  - Ved bruk av utvendig tørkestativ eller tørkeloft må beboerne vise hensyn. Derfor skal tørt tøy tas ned umiddelbart.
  - Vinduer i trappegang skal lukkes før kvelden etter lufting. Eventuelt i låst luften-posisjon i andre og tredje etasje på sommerhalvåret etter behov.
  - Hold orden rundt egen inngang og oppgang. Unngå hensettelse av løsøre. Umerket løsøre hensatt i fellesarealer vil bli kastet på dugnader.
- Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til gjeldende tider, det vil si enhver tid utenom når felles vaskekjellerene er åpne, (kl 08-21 Mandag til lørdag & 11-20 Søndag og helligdager).

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

### § 3. Orden i fellesområdene

Utearealet er felles og disponeres av alle beboerne.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger,



portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Dersom man oppbevarer private eiendeler i tillatte steder som for eksempel "Sykkelbod", skal man merke eiendelen med navn og leilighetsnummer. Ellers kan man risikere at det blir kastet på dugnader.

Det er ikke tillatt å la private eiendeler stå igjen i borettslaget etter man har flyttet, dersom det skjer kan borettslaget fjerne eiendelene til eiers regning og risiko.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

#### **§ 4 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser, ikke ta mer plass enn nødvendig og ikke være til hinder for andre beboere og utrykningskjøretøy, maxi taxi, postbiler etc, spesielt på snuplassen mellom oppgang F og G.

Beboere skal ikke parkere på ladeplasser for elbiler, med mindre de selv har avtale om å lade der med egen ladebrikke. Etter lading er ferdig skal man flytte bilen så neste man får plass til å lade.

#### **§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong**

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier bli nødt til å dekke utbedringskostnadene.

#### **§ 6. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.



Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallscontainer skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen pappcontainer. Store pappesker, kartonger og slikt skal komprimeres godt for å utnytte plassen. Plast legges i egen plastcontainer. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## § 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## § 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Varmepumper har vi egne regler på som enhver som planlegger å installere må følge. Dette skal søkes om til styret via eget skjema på vibbo eller papir.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det er tillatt å installere jordet stikkontakt på egen terrasse dersom det gjøres av godkjent fagfolk og man sender dokumentasjon på arbeidet til styret.

## § 9. Brannforebyggende sikkerhet



Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over og vende de opp-ned hvert kvartal. Det bør være røykvarsler på alle ganger og stuer. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## § 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongen/terrassen. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig på egen terrasse, ikke innendørs noen steder.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen, katt inkludert. Katteiere som lar katter gå utendørs, skal hver uke ta seg en runde rundt blokken og plukke opp katte ekskrementer.



3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
  
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg, urinering m.v.
  
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
  
6. Hund, katt eller andre husdyr som kan være til sjenanse skal ikke anskaffes uten at samtlige i oppgangen er informert.
  
7. Det er ikke tillatt å la katt gå fritt i oppgangene eller fore katten utendørs eller gjennom vinduer.
  
8. Selger man leilighet i borettslaget eller leier ut, er man pliktig til å henvise kjøper/leietager til regler for dyrehold og øvrig husordensregler.

## §12. Fellesvaskeriet

Det er anledning til å reservere vasketimer på tavlene som er oppsatt i vaskekjelleren. Man kan ikke sette seg opp på mer enn maks 4 timer om gangen pr. dag. Oppsatt tid må benyttes senest 30 min etter oppsatt tid. Vaskemaskinene kan benyttes i tidsrommet 08:00-21:00 mandag-lørdag og 11:00 til 20:00 på Søndager/helligdager.

På søndager er det førstemann til møllen og trenger ikke skrive seg opp på tavlen.

Dersom man mot formodning ikke har mulighet å bli ferdig med vasken innen den tiden skal man spørre beboere som har leilighet over vaskekjelleren om det er greit at du går litt over tiden, man skal holde seg innenfor rimelighetens grenser og respektere et nei.

Begge inngangene i en blokk skal ha likeverdig adgang til felles vaskemaskin.

Er man diskre kan beboere også benytte seg av ledige vaskemaskinene i andre oppganger innenfor tillatt tidsrom dersom vaskemaskinen i din oppgang er opptatt, midlertidig ute av drift eller har kø.



Beboere plikter å rydde opp etter seg og skrive seg på tavlen med leilighetsnummer i vaskekjelleren som benyttes.

Dørene inn til selve vaskekjelleren fra oppgangen skal ikke låses slik at noen blir utestengt, og ytterdøren skal også være ulåst i vaskeperioden.

Dersom en beboer skal vaske klær til en avtalt tid og det mot formodning fortsatt er igjen klær fra forrige beboer som vasket der, har man lov til å ta dem forsiktig og hensynsfullt ut for å legge sine egne klær inn.

Dersom det er lagt klar en korg eller noe lignende for å ha rene klær i rett foran maskinen, skal de settes forsiktig i den.

All vask på felles vaskekjeller skal skje på en hygienisk og hensynsfull måte og beboere er pliktig til å rydde opp etter seg.

### **§13 Pliktuke**

Hver leilighet har plikt-uke hver 6. uke. Det henger oppslag i hver oppgang hvilke tider som gjelder for de forskjellige leilighetene.

Alle beboere plikter å ta sin uke, og det er oppgangen selv som må organisere dette.

Dersom noen ikke har anledning til å utføre sin plikt-uke, må vedkommende selv sørge for at pliktene blir utført av andre.

Den som har plikt-uke har ansvar for at det er greit for renholder å komme til.

Klipping av plen foran og bak huset, snømåking og klipp av hekk inngår i pliktuken. Øvrig hagestell er frivillig og inngår ikke i pliktene.

Den som har plikt uke har ansvar for å låse gatedøren kl 21:00. Den enkelte beboer må låse etter gjester som går etter dette tidspunktet.

### **§14. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret gjennom vibbo, mail eller brev, ikke privatmail eller privatelefoner til styremedlemmer.

### **§ 15 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre eller generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endringer av reglene må sendes til styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



### Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boretslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karner, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.



....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeiers underskrift: .....

**Styrets tillatelse/avslag**

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av .....

.....

....., den ...../..... Styrets leder: .....



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 6198 Selskapsnavn: ØVRE DALEN BORETTSLAG I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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