



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 404 384  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

### 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, 06.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 404 305	1 104 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 404 305</b>	<b>1 104 588</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 092 327	642 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 092 327</b>	<b>642 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 311 978</b>	<b>462 008</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		391	84 875
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>391</b>	<b>84 875</b>
Annen finanskostnad		1 267 638	192 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 267 638</b>	<b>192 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 267 247</b>	<b>-107 611</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 044 731</b>	<b>354 397</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			77 967
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 044 731</b>	<b>276 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 044 731</b>	<b>276 430</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 044 731	276 430
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 044 731</b>	<b>276 430</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		62 424 075	62 424 075
Sum varige driftsmidler		62 424 075	62 424 075
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 424 075	62 424 075
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		129 024	1 988 951
Sum fordringer		129 024	1 988 951
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 297	185 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 297	185 090
Sum omløpsmidler		296 321	2 174 041
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 720 396</b>	<b>64 598 116</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		180 000	185 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>180 000</b>	<b>185 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 326 162	276 430
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 326 162</b>	<b>276 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 506 162</b>	<b>461 430</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 697 779	1 001 523
Øvrig langsiktig gjeld		14 453 100	61 396 873
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 150 879</b>	<b>62 398 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 150 879</b>	<b>62 398 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 967	
Leverandørgjeld		19 049	
Betalbar skatt			1 727 689
Annen kortsiktig gjeld		40 340	10 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 356</b>	<b>1 738 289</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 214 235</b>	<b>64 136 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 720 397</b>	<b>64 598 115</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 674214

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 404 384  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 06.09.2021



Organisasjonsnr: 923 404 384  
VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 404 305	1 104 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 404 305</b>	<b>1 104 588</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 092 327	642 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 092 327</b>	<b>642 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 311 978</b>	<b>462 008</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		391	84 875
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>391</b>	<b>84 875</b>
Annen finanskostnad		1 267 638	192 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 267 638</b>	<b>192 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 267 247</b>	<b>-107 611</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>5 044 731</b>	<b>354 397</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 044 731</b>	<b>276 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 044 731</b>	<b>276 430</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 044 731	276 430
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 044 731</b>	<b>276 430</b>



Organisasjonsnr: 923 404 384  
VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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		62 424 075	62 424 075
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 424 075	62 424 075
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		129 024	1 988 951
Sum fordringer		129 024	1 988 951
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 297	185 090
Sum omløpsmidler		296 321	2 174 041
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 720 396</b>	<b>64 598 116</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		180 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	185 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 326 162	276 430



Sum opptjent egenkapital	5 326 162	276 430
Sum egenkapital	5 506 162	461 430
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	42 697 779	1 001 523
Øvrig langsiktig gjeld	14 453 100	61 396 873
Sum annen langsiktig gjeld	57 150 879	62 398 396
Sum langsiktig gjeld	57 150 879	62 398 396
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 967	
Leverandørgjeld	19 049	
Betalbar skatt		1 727 689
Annen kortsiktig gjeld	40 340	10 600
Sum kortsiktig gjeld	63 356	1 738 289
Sum gjeld	57 214 235	64 136 685
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>62 720 397</b>	<b>64 598 115</b>



Organisasjonsnr: 923 404 384  
VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Vågedalen 31-35 Borettslag  
Digitalt årsmøte avholdes 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Vågedalen 31-35 Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6790>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vågedalen 31-35 Borettslag**

Helge Minge

Jorunn Nerheim

Stig Solstad



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 en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Marit Johannessen 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. 6790 Årsrapport til generalforsamling .pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Vågedalen 31-35 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.06.2021 kl 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.06.2021 kl 09.00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Vågedalen 31-35 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.06.2021 kl 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.06.2021 kl 09.00

**Selskapsnummer:** 6790 **Selskapsnavn** Vågedalen 31-35 Borettslag

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### Valg av protokollvitner:

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

Marit Johannessen velges som protokollvitne

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helge Minge
Styremedlem	Jorunn Nerheim
Styremedlem	Stig Solstad

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Vågedalen 31-35 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Vågedalen 31-35 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923 404 384, og ligger i Bergen kommune med følgende adresse:

Vågedalen 31-35

Gårds- og bruksnummer:

151 84 89 90

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vågedalen 31-35 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 7 404 305,- mot budsjettet kr 3 781 000,-.



Dette er kr 3 623 305,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten andre inntekter.

Andre inntekter, på kr 3 500 000,-, består av ekstraordinær innbetaling fra Storbergen Boligutleie AS.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 092 327,- mot budsjettet kr 1 323 400,-. Dette er kr 231 073,- lavere enn budsjettet og skyldes at postene drift og vedlikehold og energi og fyring er lavere enn budsjettet. I tillegg er posten kommunale avgifter og forsikring noe høyere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 5 044 731,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt noe på IN-ordningen. Årsresultatet korrigert for innbetalinger tilsvarer derfor årets resultat som fremkommer i resultatregnskapet, kr 5 044 731,-.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 232 966,- 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 200 000,- til ordinært vedlikehold.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 397 000,-.

### **Energikostnader**

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

### **Lån**

Vågedalen 31-35 Borettslag har et lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet er et annuitetslån, med flytende rente nominell p.t. på 1,65 % (effektiv 1,67 %). Lånet er løper frem til mai 2050.



For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

- Driftskonto 0,00 % p.a.
- Sparekonto 0,20 % p.a.

#### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 2020 til 2021.

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

#### **Felleskostnader**

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

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vågedalen 31-35 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Vågedalen 31-35 Borettslags 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



Uavhengig revisors beretning – Vågedalen 31-35 Borettslag



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 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, 01. juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG ORG.NR. 923 404 384, KUNDENR. 6790

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>435 752</b>	<b>0</b>	<b>435 752</b>	<b>232 966</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 044 731	276 430	2 146 600	1 220 800
Andelskapital leil. 37	5 000	0	0	0
Kjøp av bygninger og tomt	0	-62 424 075	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	13 44 250 000	1 001 523	0	0
Mellomværende SBBUL	-46 646 873	46 646 873	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -2 553 744	0	0	-1 152 000
Innb. borettsinnskudd	0	14 750 000	0	0
Tilbakebet. av borettsinnskudd	14 -307 500	0	0	0
Ovf. fra kortsiktig gjeld, depositum	10 600	0	0	0
Andelskapital	-5 000	185 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-202 786</b>	<b>435 752</b>	<b>2 146 600</b>	<b>68 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>232 966</b>	<b>435 752</b>	<b>2 582 352</b>	<b>301 766</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	296 321	2 174 041		
Kortsiktig gjeld	-63 356	-1 738 289		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>232 966</b>	<b>435 752</b>		



## VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG ORG.NR. 923 404 384, KUNDENR. 6790

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		939 811	0	2 333 454	1 884 996
Innkrevde felleskostnader	2	2 964 494	103 523	1 447 546	1 408 004
Andre inntekter	3	3 500 000	1 001 065	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 404 305</b>	<b>1 104 588</b>	<b>3 781 000</b>	<b>3 293 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	-6 000	-6 000
Styrehonorar		0	0	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	4	-8 500	-9 357	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-69 750	-319 773	-75 000	-72 000
Konsulenthonorar		0	-40 557	-15 000	-15 000
Kontingenter		-7 400	0	-7 400	-7 200
Drift og vedlikehold	5	-24 560	-47 185	-230 000	-200 000
Forsikringer		-101 827	-17 441	-70 000	-97 000
Kommunale avgifter	6	-406 723	-126 683	-355 000	-397 000
Energi/fyring		-159 186	-50 124	-210 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 880	-28 430	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	7	-198 500	-3 030	-185 000	-205 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 092 327</b>	<b>-642 580</b>	<b>-1 323 400</b>	<b>-1 339 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>6 311 978</b>	<b>462 008</b>	<b>2 457 600</b>	<b>1 953 800</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 311 978</b>	<b>462 008</b>	<b>2 457 600</b>	<b>1 953 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	391	84 875	0	0
Finanskostnader	9	-1 267 638	-192 486	-311 000	-733 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 267 247</b>	<b>-107 611</b>	<b>-311 000</b>	<b>-733 000</b>
Skattekostnad		0	-77 967	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 044 731</b>	<b>276 430</b>	<b>2 146 600</b>	<b>1 220 800</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 044 731	276 430		



Vågedalen 31-35 Borettslag

**VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 923 404 384, KUNDENR. 6790**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	46 194 075	62 424 075
Tomt		16 230 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>62 424 075</b>	<b>62 424 075</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	103 523
Forskuddsbetalte kostnader		121 414	35 722
Andre kortsiktige fordringer	11	7 610	1 849 706
Driftskonto OBOS-banken		167 297	185 090
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>296 321</b>	<b>2 174 041</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 720 396</b>	<b>64 598 116</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 5000		180 000	185 000
Annen egenkapital	12	5 326 162	276 430
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 506 162</b>	<b>461 430</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	42 697 779	1 001 523
Borettsinnskudd	14	14 442 500	14 750 000
Annen langsiktig gjeld	15	10 600	46 646 873
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>57 150 879</b>	<b>62 398 396</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	10 600
Leverandørgjeld		19 049	0
Betalbar skatt		0	1 727 689
Påløpte renter		3 967	0
Annen kortsiktig gjeld	16	40 340	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>63 356</b>	<b>1 738 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 720 396</b>	<b>64 598 116</b>



Vågedalen 31-35 Borettslag

Pantstillelse	17	58 692 500	68 335 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 25.05.2021  
Styret i Vågedalen 31-35 Borettslag

Helge Minge /s/

Jorunn Nerheim /s/

Stig Solstad /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.

### **INNTEKTER**

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.

### **ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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



Vågedalen 31-35 Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 423 243
Kapitalkostnader	1 539 538
Garasje	1 920
Kapitalkostnader på IN-lån	987 491
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-47 680
Overført til kapitalkostnader	-939 811

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 2 964 701**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-207
---------	------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 2 964 494**

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Bidrag fra SBBUL	3 500 000
------------------	-----------

**SUM ANDRE INNTEKTER 3 500 000**

**NOTE: 4**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.  
Kr 4 250 gjelder 2019.

**NOTE: 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 126
Drift/vedlikehold brannsikring	-547
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 100

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -24 560**

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

**NOTE: 6**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-107 738
Vann- og avløpsavgift	-212 219
Renovasjonsavgift	-86 766

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -406 723**



Vågedalen 31-35 Borettslag

**NOTE: 7**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 844
Driftsmateriell	-980
Lyspærer og sikringer	-4 969
Vaktmestertjenester	-85 108
Renhold ved firmaer	-68 760
Gressklipping	-27 414
Andre kontorkostnader	-6 401
Bank- og kortgebyr	-2 026
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-198 500</b>

**NOTE: 8**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	391
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>391</b>

**NOTE: 9**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-429 106
Renter på mellomfinansiering til SBBUL	-838 532
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 267 638</b>

**NOTE: 10**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	46 194 075
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>46 194 075</b>

Tomten ble anskaffet i 2019.  
Gnr.151/bnr.84 M. flere

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

Borettslagets datterselskap Vågedalen Utleieboliger AS ble endelig avviklet i desember 2019 som følge av opphør av utleievirksomheten og beslutning om overføring av selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser, herunder eiendommen til borettslaget gjennom en ulovfestet skattefri fusjon.

**NOTE: 11**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalte kapitalkostnader	1 400
For lite innkrevde felleskostnader	6 210
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 610</b>



Vågedalen 31-35 Borettslag

**NOTE: 12**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 326 162	
Egenkapital fra IN tidligere	0	
Egenkapital fra IN 2020	0	
Reduksjon EK fra IN	0	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 326 162</b>	

**NOTE: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken		
Opprinnelig 2019	-1 001 523	
Nedbetalt i år	1 001 523	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-44 250 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 552 221	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-42 697 779</b>	
-----------------------------------	--------------------	--

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 14**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020	-14 750 000	
Tilbakebetalt innskudd	307 500	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 442 500</b>	

**NOTE: 15**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-10 600	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 600</b>	

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-11 370	
Gjeld til SBBUL	-28 970	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-40 340</b>	



Vågedalen 31-35 Borettslag

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 442 500
Pantelån	42 697 779
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>57 140 280</b>

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

Bygninger	46 194 075
Tomt	16 230 000
<b>TOTALT</b>	<b>62 424 075</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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.

### **Parkering**

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

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 7269360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 lekkeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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



Vågedalen 31-35 Borettslag

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## 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: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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