



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 958 019
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 10 AL
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 951 029	3 818 410
Sum inntekter		3 951 029	3 818 410
Kostnader			
Lønnskostnad		148 452	242 185
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 958	
Annen driftskostnad		2 058 384	2 162 455
Sum kostnader		2 228 793	2 404 640
Driftsresultat		1 722 235	1 413 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 102	23 616
Sum finansinntekter		12 102	23 616
Annen finanskostnad		991 360	1 070 560
Sum finanskostnader		991 360	1 070 560
Netto finans		-979 258	-1 046 944
Ordinært resultat før skattekostnad		742 977	366 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		742 977	366 826
Årsresultat		742 977	366 826
Totalresultat		742 977	366 826
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		742 977	366 826
Sum overføringer og disponeringer		742 977	366 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 719 691	17 719 691
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		980 667	
Sum varige driftsmidler		18 700 358	17 719 691
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 700 358	17 719 691
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	1 000
Andre fordringer		7 306	69 420
Sum fordringer		7 411	70 420
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 402 745	3 483 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 402 745	3 483 754
Sum omløpsmidler		2 410 155	3 554 174
SUM EIENDELER		21 110 513	21 273 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		6 500	6 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 010 333	7 753 310
Sum opptjent egenkapital		-7 010 333	-7 753 310
Sum egenkapital		-7 003 833	-7 746 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 888 326	23 763 102
Øvrig langsiktig gjeld		4 886 720	4 886 720
Sum annen langsiktig gjeld		27 775 046	28 649 822
Sum langsiktig gjeld		27 775 046	28 649 822
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		256 033	214 607
Leverandørgjeld		33 596	118 044
Skyldige offentlige avgifter		105	11 657
Annen kortsiktig gjeld		49 566	26 545
Sum kortsiktig gjeld		339 301	370 853
Sum gjeld		28 114 347	29 020 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 110 513	21 273 865



Digital avstemning med møte ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 17. mars kl. 14:00 og lukker 25. mars kl. 14:00. Det holdes også et valgfritt møte 17. mars i I kjelleren. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/6540/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Nye husordensregler
6. Nye gulvbelegg samt nye gulvlister i fellesarealene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite
9. Valg av delegater til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Gunnar Arne Jansen

Ellbjørg Eggesbø

Kristin Peggy Fagerlid

Finn Knutsen

Morten Nakken



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 17.03.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 25.03.21.
- Det vil bli gjennomført et fysisk møte 17.03.21 kl 18:00, sted: i kjelleren.

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 avgi 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.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



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

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 6540 **Selskapsnavn** Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.

Ole Marius Ringdal og Gunnar Jansen velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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



Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000,-.

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

Nye husordensregler:

Styret har i samarbeid med OBOS laget nye husordensregler for borettslaget. Disse er vedlagt i sin helhet.

Husordensreglene blir vedtatt som de foreligger.

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

Nye gulvbelegg samt nye gulvlister i fellesarealene

Foreslår at det blir vedtatt å legge nye gulvbelegg samt nye gulvlister i fellesarealene utenfor leilighetene samt i begge heisene.

Styret er enig i forslaget fra familien Tomren utskifting av gulvbelegg i alle boligetasjene med følgende endring. Styret innhenter tilbud fra tre mulige leverandører. Årsmøtet gir styret full makt til å sette i gang arbeid med å skifte gulvbelegg så snart økonomiske forhold ligger til rette for det.

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

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

Det skal velges 2 Styremedlemmer og 4 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Elbjørg Eggesbø	
Styremedlem	Finn Hatlebakk	
Varamedlem	Gunnar Pettersen	
Varamedlem	Roger Knudsen	
Varamedlem	Heidi Domaas	
Varamedlem	Sigurd Dybvik	

Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Roger Knudsen	
Valgkomite	Sigurd Dybvik	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Gunnar Jansen	
Varadelegert	Kristin Fagerlid	

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



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Marius Ringdal og Gunnar Jansen 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. 6540 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Arne Jansen	Sjømannsvn. 10
Styremedlem	Ellbjørg Eggesbø	Sjømannsvegen 10
Styremedlem	Kristin Peggy Fagerlid	Sjømannsvegen 10
Styremedlem	Finn Knutsen	Sjømannsvegen 10
Styremedlem	Morten Nakken	Sjømannsvegen 10
Varamedlem	Sigurd Kristoffer Dybvik	Sjømannsvegen 10
Varamedlem	Finn Marius Viddal Hatlebakk	Sjømannsvegen 10
Varamedlem	Roger Knudsen	Sjømannsvegen 10
Varamedlem	Gunnar Pettersen	Sjømannsvegen 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Gunnar Arne Jansen Sjømannsvn. 10

Varadelegert

Sigurd Kristoffer Dybvik Sjømannsvegen 10

Valgkomiteen

Sigurd Kristoffer Dybvik Sjømannsvegen 10
Roger Knudsen Sjømannsvegen 10

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954958019, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Sjømannsvegen 10

Gårds- og bruksnummer:

133 348

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL 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 E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter i 2020 og 2 styremøter i 2021 i tillegg til noen felles møter i blokkens møterom.

Styret har behandlet 2 framleiesaker.

Vaktmesterstillingen er opphørt.

Lys i fellesarealene fra 2. – 12 etg. er skiftet til LED armaturer med bevegelsessensorer.

Elektrisk infrastruktur til installasjon av ladebokser for elbil er installert i garasjene.

Automatisk felles brannvarslingsanlegg er montert.

Utført orientering etasje for etasje om hvordan man forholder seg når alarmen går i egen leilighet.

Vasking av fellesarealer er overlatt til rengjøringsseksjon som også besørger håndtering av restavfall, glass og plast. De kontrollerer restavfallsdunker hver fredag. Kontrolleres også jevnlig av styret.

Styret har fått to søknader om dyrehold, en om kattehold og en om hundehold. Begge fikk avslag med henvisning til særskilte vedtekter som er bestemt for borettslaget.

Dugnadsarbeid

Plenklipping er utført av Finn Knutsen og Gunnar Petersen.

Luking av blomsterbed er utført av Marie Meex.

Fjerning av løv er utført av Finn Knutsen, Gunnar Petersen og Gunnar Jansen.

Rengjøring uteareal er utført av Gunnar Pettersen.

Rengjøring garasjer er utført av Gunnar Pettersen og Finn Knutsen.

Rengjøring av berøringsflater i fellesareal, korona desinfisering er utført av Gunnar Pettersen.

Tetting av sprekker i gesims over garasjer er utført av Finn Knutsen.

Fjerning av snø som ikke er tatt av brøytepløgg er fjernet av Finn Knutsen.

Strøing av gangparti er besørget av Finn Knutsen.

Organisering og oppfølging av utleieleiligheten for beboere er Sigurd Dybvik ansvarlig for.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 951 029,-.
Dette er kr 66 471 lavere enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 228 793,-.
Dette er kr 793 847,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 742 977,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 070 854,- 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 315 000,-.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 467,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL.

Lån

Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL har lån i Nordea.

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,15 %. Løpetiden er 40 år.

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

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 redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke



Building a better
working world

2

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 23. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL ^{11 av 40}

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: LCBKZ-ASZGS-WLKLZ-G2VUX-1MF7U-ZYDBZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-02-23 15:05:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: LCBKZ-ASZGS-WLKLZ-G2VUX-1MF7U-ZYDBZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 10 AL ORG.NR. 954 958 019, KUNDENR. 6540

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 183 321	3 293 393	3 183 321	2 070 855
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		742 977	366 826	52 860	32 880
Tilbakeføring av avskrivning	16	21 958	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-1 002 625	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-874 776	-476 898	-801 000	-801 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 112 466	-110 072	-748 140	-768 120
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 070 854	3 183 321	2 435 181	1 302 735
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 410 155	3 554 174		
Kortsiktig gjeld		-339 301	-370 853		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 070 854	3 183 321		



BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 10 AL ORG.NR. 954 958 019, KUNDENR. 6540

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 807 420	3 718 648	3 983 000	3 783 000
Andre inntekter	3	143 609	99 762	34 500	35 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 951 029	3 818 410	4 017 500	3 818 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-68 452	-162 185	-156 300	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	16	-21 958	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 816	-9 833	-10 200	-11 200
Forretningsførerhonorar		-148 790	-144 310	-148 700	-152 000
Konsulenthonorar	7	-87 799	-253 801	-150 000	-50 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	8	-451 636	-547 669	-1 252 500	-315 000
Forsikringer		-175 341	-165 080	-170 900	-182 500
Kommunale avgifter	9	-618 178	-422 965	-437 000	-654 600
Energi/fyring	10	-181 729	-281 342	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 838	-281 838	-279 240	-279 240
Andre driftskostnader	11	-89 257	-42 618	-45 000	-127 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 228 793	-2 404 640	-3 022 640	-2 156 120
DRIFTSRESULTAT		1 722 235	1 413 770	994 860	1 661 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 102	23 616	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-991 360	-1 070 560	-952 000	-1 639 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-979 258	-1 046 944	-942 000	-1 629 000
ÅRSRESULTAT		742 977	366 826	52 860	32 880
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		742 977	366 826		



BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 10 AL
ORG.NR. 954 958 019, KUNDENR. 6540

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	17 310 417	17 310 417
Tomt		150 000	150 000
Leiligheter/lokaler	15	259 274	259 274
Andre varige driftsmidler	16	980 667	0
SUM ANLEGGSMIDLER		18 700 358	17 719 691
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		105	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	44 420
Andre kortsiktige fordringer	17	7 306	25 000
Driftskonto OBOS-banken		527 281	989 111
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 106
Sparekonto OBOS-banken		1 846 534	2 484 923
Innestående i andre banker		28 930	3 614
SUM OMLØPSMIDLER		2 410 155	3 554 174
SUM EIENDELER		21 110 513	21 273 865

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Udekket tap	18	-7 010 333	-7 753 310
SUM EGENKAPITAL		-7 003 833	-7 746 810

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	22 888 326	23 763 102
Borettsinnskudd	20	4 886 720	4 886 720
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 775 046	28 649 822

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		33 596	118 044
Skyldige offentlige avgifter	21	105	11 657
Påløpte renter		116 359	141 709
Påløpte avdrag		139 674	72 898
Annen kortsiktig gjeld	22	49 566	26 545
SUM KORTSIKTIG GJELD		339 301	370 853

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 110 513	21 273 865
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	34 251 720	34 251 720
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 22.02.2021

Styret i Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Gunnar Arne Jansen /s/

Ellbjørg Eggesbø /s/

Kristin Peggy Fagerlid/s/

Finn Knutsen /s/

Morten Nakken /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 359 928
Kabel TV	279 240
Uteleie	158 112
Utleie lokale	62 712
Garasjeleie	39 284

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **3 899 276**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-8 000
Felleskostnader	-79 560
Kabel TV	-4 296

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **3 807 420**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie garasje prisregulering	2 392
Utleie lokale	-400
Leie antenneplass	28 447
Bruksrett	10 000
Strøm	38 170
Tilskudd fra OBOS	64 000
Felles utleierom	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	143 609

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 843
Påløpte feriepenger	-5 741
Arbeidsgiveravgift	-18 695
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 072
Yrkesskadeforsikring	-1 244
SUM PERSONALKOSTNADER	-68 452

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 816.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-77 356
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 443
SUM KONSULENTHONORAR	-87 799

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

Drift/vedlikehold bygninger	-9 996
Drift/vedlikehold VVS	-21 352
Drift/vedlikehold elektro	-299 346
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 421
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 219
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 304
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-451 636

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-153 154
Kommunale avgifter	-465 024
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-618 178

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-88 275
Fjernvarme	-93 454
SUM ENERGI / FYRING	-181 729

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 150
Verktøy og redskaper	-7 290
Driftsmateriell	-7 138
Renhold ved firmaer	-42 324
Snørydding	-7 379
Andre fremmede tjenester	-6 100
Kontor- og datarekvista	-5 056
Kopieringsmaterieill	-1 114
Trykksaker	-637
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kontorkostnader	-365
Telefon, annet	-1 363
Porto	-1 870
Bank- og kortgebyr	-2 472
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-89 257

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	466
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 611
Renter bank	25
SUM FINANSINNTEKTER	12 102

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-991 360
SUM FINANSKOSTNADER	-991 360

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980	17 310 417
SUM BYGNINGER	17 310 417

Tomten ble kjøpt i 1979 for 150 000.

Gnr.133/bnr.348

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Leiligheter	259 274
SUM LEILIGHETER	259 274

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****Brannvarslingsanlegg**

Tilgang 2020	988 125
Avskrevet i år	-21 958
	966 167

Ladestasjon Utleieleilighet

Tilgang 2020	14 500
	14 500

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	980 667
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-21 958
--------------------------------	----------------

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm	7 306
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 306

**NOTE: 18****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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA (SWAP)**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,15 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2009	-26 240 000
Nedbetalt tidligere	2 476 898
Nedbetalt i år	874 776
	<hr/>
	-22 888 326
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-22 888 326

Rentebytteavtale 16.11.2012 - 15.11.2027

Innvilget pantelån er 26 240 000. Det er i låneavtalen inngått fast rente for halvparten av lånet, 13 120 000. Renteavtalen går fram til nov. 2027. Resten av lånet har flytende 3 mnd. Nibor rente. Begge avtalene har p.t. en rentemargin på 1,10%.

Renteswap avtalen (fast rente) har en negativ markedsverdi på kr. 3 375 567,- pr. 31.12.20. Mindreverdien er ikke bokført som forpliktelse. Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantegjelden.

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-4 886 720
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 886 720

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-105
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-105

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-744
Midlertidig deposita	-12 000
Påløpte kostnader	-36 823
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-49 566

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 886 720
Pantelån	22 888 326
Påløpte avdrag	139 674
TOTALT	27 914 720

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

Bygninger	17 310 417
Tomt	150 000
Leiligheter	259 274
TOTALT	17 719 691



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120121. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Innhenting av mer info på prosjekter.	
2020 - 2020	Brannalarm og nødlys	montering av komplett brannvarslingsanlegg Komplett nødlys og branntettinger.
2009 - 2010	Ventilasjonsanlegg	- Totalrehabilitering av ventilasjonsanlegg. - Alle horisontale og vertikale kanaler renses og reparert. - Vertikale kanaler har ikke vært tettet
2008 - 2009	Fasaderehabilitering	- Utskifting av alle vinduer. - Etterisolering av fasade. - Innsetting av nye ventiler. - Ny fasadekledning.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-



Sak 5

Nye husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

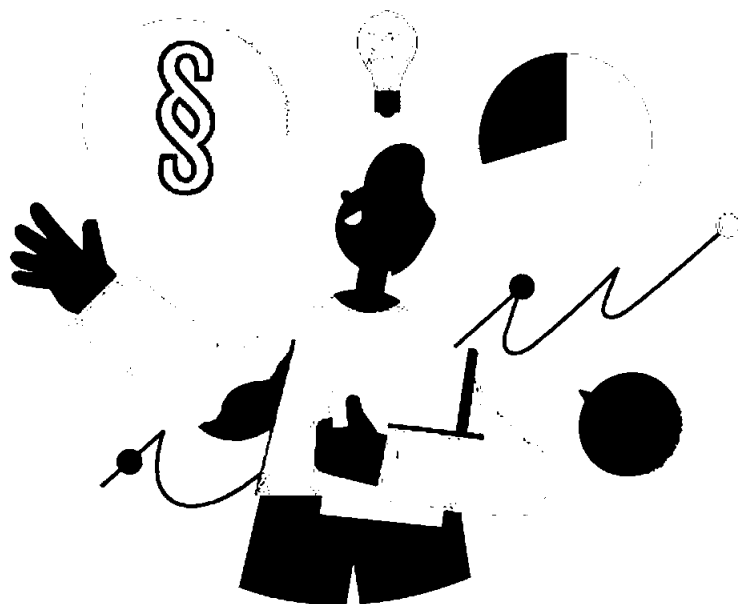
Styret har i samarbeid med OBOS laget nye husordensregler for borettslaget. Disse er vedlagt i sin helhet.

Forslag til vedtak

Husordensreglene blir vedtatt som de foreligger.

Vedlegg

1. 6540 Forslag til nye husordensregler.pdf



HUSORDENSREGLER

Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling _____



- 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 lage 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.

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.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00-07:00, alle dager. Det skal være alminnelig ro hele dager på søndager og helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, fortrinnsvis mellom kl. 08:00-20:00 på hverdager og kl. 11:00-18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Dersom det skal utføres arbeid på leiligheten som skaper støy og dersom vann og/eller strøm må stenges, skal dette informeres om til alle beboerne i god tid.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i inngangsparti, trapperom, ganger, lekeområder eller andre fellesareal. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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.

Det er ikke tillatt å mate eller legge ut mat til fugler og andre dyr på borettslagets område. Dette for å unngå mus, rotter og lignende.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Risting og lufting av tøy eller tepper over balkongrekkverk er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

Blomsterkasser må ikke henges utvendig på veranda.



§ 4. Parkering

Det skal parkeres slik at det ikke er til sjenanse eller til hinder for beboerne. Det skal heller ikke sperres for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, brøytebil, drosjer og lignende. Parkering på vestsiden av bygget er forbudt.

Bruker man skøyteledning i garasjen, skal dette være av typen en-til-en.

Beboere er ansvarlig for at besøkende parkerer i henhold til disse reglene. Kjøretøy på gjesteparkering som er avskiltet eller bilvrak blir tauet vekk for eiers regning.

§ 5. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Søppel som kastes i bossjakter skal være innpakket i plastposer og knyttet godt igjen. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Kort til Bingsa kan fås ved henvendelse til styreleder og skal leveres tilbake sammen med kvittering etter bruk.

Det er forbudt å kaste ting i toalettet som kan forårsake tett avløp, som for eksempel ribbefett.

§ 6. 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.

§ 7. 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, film/foliering på innglasset balkong, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

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.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

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

Brannfarlige gjenstander skal ikke oppbevares i garasjen, ei heller skal gassflasker lagres i borettslaget.



§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkong/terrasse.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner talar for det, og dersom dyreholdet ikke er til ulempe 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.

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 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 avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 11. 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 skal rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet.



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 borettslagets 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 karmer, skader på blomster, planter, grønntanlegg 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:



Sak 6

Nye gulvbelegg samt nye gulvlister i fellesarealene

Forslag fremmet av: Torill og Kjell Inge Tomren

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi foreslår at det blir vedtatt å legge nye gulvbelegg samt nye gulvlister i fellesarealene utenfor leilighetene samt i begge heisene. Om ikke alle etasjene kan tas i år foreslår vi at det blir fordelt over flere år, og at de etasjene som trenger det mest blir prioritert.

Bakgrunnen for forslaget er selvsagt at det i løpet av mange år har festet seg svært mye skitt i vinylbeleggene, at de er langt fra dagens standard, og at de gir et svært dårlig inntrykk av blokka vår. Vi har fått vurdert skuring og boning av beleggene av folk i renholdsbransjen, men har fått nei av to årsaker. For det første er det tidligere trolig blitt foretatt boning oppå gammel smuss, altså kapslet inne smusset, noe som gjør at en sannsynligvis ikke vil få bort dette med skuring. Dessuten har skjøtene i linoliumen (i alle fall på gulvet i 11. etasje) sprukket opp, og en nedskuring med væske vil gjøre at dette blir ytterligere ødelagt. Eneste fornuftige løsning vil være å skifte beleggene. Et skifte av gulvbelegg og gulvlister vil gjøre stor forskjell på inntrykket en får av blokka, øke trivselen, og slå gunstig ut for leiligheter som skal selges.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget fra familien Tomren utskifting av gulvbelegg i alle boligetasjene med følgende endring . Styret innhenter tilbud fra tre mulige leverandører. Årsmøtet gir styret full makt til å sette i gang arbeid med å skifte gulvbelegg så snart økonomiske forhold ligger til rette for det.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret full makt til å sette i gang arbeid med å skifte gulvbelegg så snart økonomiske forhold ligger til rette for det.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Elbjørg Eggesbø

Finn Hatlebakk

Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Gunnar Pettersen

Roger Knudsen

Heidi Domaas

Sigurd Dybvik



Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Roger Knudsen

Sigurd Dybvik



Sak 9

Valg av delegater til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Gunnar Jansen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Kristin Fagerlid



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