



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 774 899  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKEIE BRL  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 410 002	15 794 897
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 410 002</b>	<b>15 794 897</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		538 979	633 473
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 276	18 257
Annen driftskostnad		38 312 261	27 438 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 875 516</b>	<b>28 089 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20 465 513</b>	<b>-12 294 903</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		262 482	159 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>262 482</b>	<b>159 408</b>
Annen finanskostnad		3 244 646	1 289 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 244 646</b>	<b>1 289 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 982 164</b>	<b>-1 130 046</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 447 677</b>	<b>-13 424 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-23 447 677</b>	<b>-13 424 948</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-23 447 677</b>	<b>-13 424 948</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 447 677	-13 424 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-23 447 677</b>	<b>-13 424 948</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		73 672 743	73 672 743
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 010	42 731
Sum varige driftsmidler		73 712 754	73 715 475
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		358 563	251 046
Sum finansielle anleggsmidler		358 563	251 046
Sum anleggsmidler		74 071 317	73 966 521
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		417 722	877 874
Sum fordringer		417 722	877 874
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 815 398	6 839 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 815 398	6 839 086
Sum omløpsmidler		16 233 120	7 716 960
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 304 437</b>	<b>81 683 481</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		23 300	23 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 300</b>	<b>23 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			538 844
Udekket tap		22 908 833	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 908 833</b>	<b>538 844</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-22 885 533</b>	<b>562 144</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		86 965 197	58 984 960
Øvrig langsiktig gjeld		20 393 718	20 293 796
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>107 358 915</b>	<b>79 278 756</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 358 915</b>	<b>79 278 756</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		516 453	11 473
Leverandørgjeld		2 288 439	1 262 914
Skyldige offentlige avgifter		7 110	3 715
Annen kortsiktig gjeld		3 019 052	564 478
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 831 055</b>	<b>1 842 580</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 189 970</b>	<b>81 121 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 304 437</b>	<b>81 683 481</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543072

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 774 899  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKEIE BRL  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 954 774 899  
SKEIE BRL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 410 002	15 794 897
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 410 002</b>	<b>15 794 897</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		538 979	633 473
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 276	18 257
Annen driftskostnad		38 312 261	27 438 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 875 516</b>	<b>28 089 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20 465 513</b>	<b>-12 294 903</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		262 482	159 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>262 482</b>	<b>159 408</b>
Annen finanskostnad		3 244 646	1 289 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 244 646</b>	<b>1 289 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 982 164</b>	<b>-1 130 046</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 447 677</b>	<b>-13 424 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-23 447 677</b>	<b>-13 424 948</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-23 447 677</b>	<b>-13 424 948</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 447 677	-13 424 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-23 447 677</b>	<b>-13 424 948</b>



Organisasjonsnr: 954 774 899  
SKEIE BRL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		73 672 743	73 672 743
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 010	42 731
Sum varige driftsmidler		73 712 754	73 715 475
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		358 563	251 046
Sum finansielle anleggsmidler		358 563	251 046
Sum anleggsmidler		74 071 317	73 966 521
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		417 722	877 874
Sum fordringer		417 722	877 874
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 815 398	6 839 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 815 398	6 839 086
Sum omløpsmidler		16 233 120	7 716 960
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 304 437</b>	<b>81 683 481</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		23 300	23 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>23 300</b>	<b>23 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		538 844
Udekket tap	22 908 833	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-22 908 833</b>	<b>538 844</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-22 885 533</b>	<b>562 144</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	86 965 197	58 984 960
Øvrig langsiktig gjeld	20 393 718	20 293 796
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>107 358 915</b>	<b>79 278 756</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>107 358 915</b>	<b>79 278 756</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	516 453	11 473
Leverandørgjeld	2 288 439	1 262 914
Skyldige offentlige avgifter	7 110	3 715
Annen kortsiktig gjeld	3 019 052	564 478
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 831 055</b>	<b>1 842 580</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>113 189 970</b>	<b>81 121 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>90 304 437</b>	<b>81 683 481</b>



Organisasjonsnr: 954 774 899  
SKEIE BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3419  
Skeie Brl



## Velkommen til årsmøte i Skeie Brl

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

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Skeie Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Farge på gjerdet
8. Farge på takstein
9. Avstemming om endring vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Skeie Brl



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Lennart Jonassen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Linda Helland foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

**Vedlegg**

1. 3419 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400.000



Sak 7

## Farge på gjerder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Et utvalg av andelseiere dannet en fargevalgs-gruppe, og har fremlagt tre forslag til farger på beis til gjerder. I tillegg vil nåværende maling og farge være et alternativ.

### Styrets innstilling

Avstemming for valg av farger legges inn til avstemming.

Styret sin innstilling er at vi bør gå for en selvrensende Maling/dekkbeis. (Akrylmaling) da dette gir den beste pris mot holdbarhetstid, i forhold til beis. Beis må gjøres hvert 6. år, mens maling hvert 12. år.

En prissjekk lokalt, viser følgende:

Maling (12 år) - 1849kr for 9 liter

Beis (6år) - 1149kr for 9 liter (2298kr for 12 år)

Siden dette gjelder nytt treverk, bør vi også anskaffe grunning for de som skal males for første gang.

Styrets valg faller også ned på at flere har allerede malt, og det vil kreve at de må slipe dette ned om det skal beises.

Perlegrå finnes ikke som beis. Om valget faller på denne blir det maling.

### Forslag til vedtak 1

Fargeforslag 1 - Jotun Funkissort (beis)

### Forslag til vedtak 2

Fargeforslag 2 - Jotun Jernvitrol (beis)

### Forslag til vedtak 3

Fargeforslag 3 - Jotun naturlig eldet (beis)

### Forslag til vedtak 4

Fargeforslag 4 - Perlegrå (maling)

Sak 8

## Farge på takstein

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



I forbindelse med utbedringen av takene på rekkehusene må Generalforsamlingen bestemme hvilken farge det skal være på taksteinen som skal legges. Valgte farge vil gjelde for hele feltet.

## Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytral i saken.

## Forslag til vedtak 1

Rød

## Forslag til vedtak 2

Sort

## Sak 9

### Avstemming om endring vedtekter

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag om å forkaste gjeldende vedtekter og vedta en ny revidert versjon, med en 2 måneders karenstid.

Grunnlaget for å reinskrive vedtektene, er å gjøre de enklere å forstå, fjerne smutthull og feil, legge nye relevante punkter, og legge til vedtatte saker fra tidligere Generalforsamlinger som av ukjent grunn mangler i de vi har i dag.

Nye vedtekter skal:

- Tydeliggjøre hva borettslaget/andelseier kan/skal gjøre iht vedlikehold
- Tydeliggjøre hva andelseier skal forvente av borettslaget iht vedlikehold
- Fjerne smutthull hvor felleskapet kan bli økonomisk ansvarlig for enkeltandelers feil/mislighold.
- Innføre «sikkerhetsventiler» for andelseierne ovenfor styret, for å unngå at et styret under mistillit kan inngå nye avtaler utenfor normal drift, så lenge tvisten er ubehandlet.
- Sette krav ovenfor at styret innhenter fagkompetanse ved prosjektering og inngåelse av avtaler, som de ikke er fag-kompetente til å vurdere selv.
- Reinskrive og tydeliggjøre vedtektene, og sortere punktene mer iht hva de gjelder
- Spesifisere hva som gjelder kun for rekkehus/blokkleiligheter
- Nytt paragrafsystem for å gjøre det enklere å henvise til et enkelt punkt. Samt når de enkelte punktene ble vedtatt og endret.
- Legge til nye vedtekter som gjelder ventilasjon, låsesystem, maling etc.

Styret har full forståelse for at det kan være enkelte punkter som folk kan være uenige i, og vi tenker ikke å ta fra noen muligheten til å fremlegge ønske om å få noe endret, men det framstår som umulig på en produktiv måte å skulle behandle og stemme over hvert enkelt punkt, hver for seg under en Generalforsamlingen. Både på grunn av tiden dette ville ta, men også administrativt sett.



Styret vil derfor, om vedtaket blir gjeldene, innføre en 2 måneders karenstid på de nye vedtektene. Hvor styret ved behandling av saker, vil vektlegge de gamle vedtektene. I løpet av disse to månedene kan andelseiere melde forslag til endringer. Vi gjennomføres så en digital eller fysisk EGF for å behandle disse enkeltsakene. Etter EGF, er de nye vedtektene fullt aktive.

#### **NB!**

Punkt 1 til og med 8.2 er iht standardisert mal fra OBOS, og er iht borettslagsloven.

Punkt 9 til og med 30 er forslaget lagt fram av styret, basert på de gjeldende vedtektene, nye regler og lover, samt revidert for å tilpasse seg dagens situasjon.

PS: Husk at iht loven vil eventuelle endringer **IKKE** ha tilbakevirkende kraft. Så man trenger ikke å være bekymret for dette.

#### **Styrets innstilling**

Styret ber andelseierne vedta forslaget om nye vedtekter.

#### **Forslag til vedtak**

Vedta og innføre nye vedtekter med en to måneders karenstid.

#### **Vedlegg**

2. Skeie BRL - Forslag til nye Vedteker 2024.pdf

Sak 10

## **Valg av tillitsvalgte**

#### **Innstilling**

Styret har ingen kommentar/innstilling. Valget av tillitsvalgte faller helt til borettslagets andelseiere. Styret henviser alle til å lese innstillingen fra valgkomiteen.

Notis: Lennart Jonassen har selv kontaktet styret, med ønske om å kun stille for 1års verv. Styret har derfor plassert han annerledes enn innstillingen til valgkomiteen etter kandidatens eget ønske.

Valgkomiteens innstilling vedlagt.

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Henriksen  
Terje Vigens Vei 78

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

Følgende stiller til valg som styremedlem (2år):

- Jone Alsvik Larsen  
Ulabrandsvei 57



- June Helen Tjensvold  
Ulabrandsvei 27
- Linda Helland  
Terje Vigens Vei 71
- Trond-Kristian Danielsen  
Terje Vigens Vei 37

**Valg av 2 styremedlem (1år)** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem (1år):

- Jone / June / Linda / Trond .  
De som ikke får 2års styremedlems verv, settes opp som kandidater for 1års verv.
- Lennart Jonassen  
Terje Vigens Vei 100

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andri Fridjonsson  
Terje Vigens Vei 72
- Åse Johansen  
Ulabrandsvei 37
- Fitsum Haile  
Terje Vigens Vei 5
- Hakin Abas  
Terje Vigens Vei 37
- Lennart, Jone, Linda, June, Trond .  
De som ikke får 1års styremedlems verv, settes opp som kandidater for 1års varamedlems verv.

#### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - Skeie BRL pdf.pdf

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Henriksen



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Andreas Henriksen	Terje Vigen Vei 78
Nestleder	Lennart Jonassen	Terje Vigen Vei 100
Styremedlem	Linda Helland	Terje Vigen Vei 71
Styremedlem	Jone Alsvik Larsen	Ulabrands Vei 57
Styremedlem	June Tjensvold	Ulabrands Vei 27
Varamedlem	Hilde Skjerping Dahl	Terje Vigen Vei 43
Varamedlem	Trond Kristian Danielsen	Terje Vigen Vei 9
Varamedlem	Henrik Hellevik	Ulabrands Vei 13

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Andreas Henriksen Terje Vigen Vei 78

##### Varadelegert

*Etter styrets fullmakt*

#### Valgkomiteen

Elin Carslöv Terje Vigen Vei 74  
Kirsten J. R. Kristiansen Terje Vigen Vei 84  
Kjetil Lande Terje Vigen Vei 56

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret har kontor i Styrommet med kontortid mandager i partallsuker mellom kl. 17:30 og kl. 18:30. Styret har e-post [post@skeiebrl.no](mailto:post@skeiebrl.no). Se Brl Skeie`s hjemmeside for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

##### Vibbo

Vibbo er styret primære kommunikasjonskanal ut til beboerne. Her kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, vedtekter, husordensregler, finans, vedlikehold, søknadsplikter og mye annen nyttig informasjon.

#### Utvalg/komiteer

[navn] [Adresse]

[navn] [Adresse]

[navn] [Adresse]

#### Generelle opplysninger om Skeie Brl

Borettslaget består av 233 andelsleiligheter.

Skeie Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954774899, og ligger i Stavanger kommune



Gårds- og bruksnummer:

0 0  
6 380

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.

Skeie Brl har 1 ansatt. ( Nøkkelansvarlig)

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

### **Styrets arbeid**

I perioden siden forrige Generalforsamling har det blitt avholdt 14 styremøter, i snitt har det medgått vært 5-6 timer per styremøte. I tillegg har det vært flere mindre møter rundt pågående prosjekter. I tillegg kommer ukentlige befaringer/møter med entreprenører på de pågående prosjektene. Totalt 376 saker har blitt behandlet i løpet av perioden.

Denne store mengden med ekstra arbeid hadde ikke vært mulig om det ikke var for den gode dynamikken og kjemien som har vært i styret. Det har vært et styre med aktive medlemmer/vara, som har vært spørrende og utfordrerne opp mot sakene vi har behandlet; og gjennom dette bidratt til god dialog og diskusjoner.

Enkelte av styremedlemmer har strukket seg langt utover det som kunne forventes av dem, og gjort seg tilgjengelige både for entreprenører, håndverker og beboere. Jeg som styreleder hadde aldri klart å gjennomføre dette året, om det ikke hadde vært for dette styret.

Perioden har også dratt med seg en tyngre runde i retten, som vi dessverre tapte. Selv om vi er sterkt uenige i rettens konklusjon, eksisterte ikke de nødvendige dokumentene for å kunne anke saken på en måte som vi er sikre på ville gi oss en fordel.

Vi har også sett en vesentlig økning i utgifter, gjennom økning av kommunale avgifter, forsikring, renter og materialprøver. Dette har spist av midlene til borettslaget, men vi har klart å unngå å øke felleskostnadene så langt i år.

Borettslaget har vært i en situasjon med et stort vedlikeholdsetterslep. Blokkene har stått med et ventilasjonsanlegg som burde ha vært byttet så tidlig som 1995, hvor vi nå endelig er i gang, og har kommet oss igjennom 6 av de 11 oppgangene. Dette inkluderer også utskiftning av et lekkasjepreget tak, og ny isolasjon.

Dreneringsprosjektet fortsetter også for fullt, med å bytte ut gamle og dårlig anlagt drenering med ny, og samtidig legge til ny isolasjon. Som en del av dette prosjektet tilbakestilles også borettslaget til en helhetlig standard.

Styret retter nå også fokuset mot å starte arbeidet på å utbedre takene på rekkehusene, og har allerede vært i dialog om mulige løsninger. Disse rehabiliteringsprosjektene er



kritisk nødvendige for å opprettholde verdien på andelene, og for bomiljøet til andelseierne. Selv om dette medfører store kostnader, ser vi også at dette fører til en reduksjon i vedlikeholdsutgiftene, men styret ser det som høyst sannsynlig at det vil kunne skje en økning av felleskostnadene, før vi på sikt vil få en reduksjon.

I perioden har vi skiftet vaktmester, fra Gorgon til Viden, noe som har fungert meget godt. De har gått inn i en veldig aktiv, preaktiv rolle, og avdekket mye som burde ha vært tatt under normalt vedlikehold for flere år siden, men som av ukjente grunner har gått under radaren.

Borettslaget har også i perioden avholdt julelys-konkurranse og Lucia feiring. Vi fikk ikke gjennomført Sankthans som vi ønsket, på grunn av bål-forbud. Vi håper å kunne ha disse arrangementene videre, og kanskje tilføre noen nye.

#### Fremtidige planer:

##### Pågående:

- Fullføre utskiftning av ventilasjon og tak på blokkene
- Fullføre drenering av samtlige andeler, og tilbakeføre i.h.t. vedtak.
- Starte utskiftning av tak på rekkehus og energikartlegge

##### Planlagte:

- Kledning rekkehus og blokker

##### Langsiktig mål for borettslaget:

- Rehabilitering av grus-plassen til flere typer ballspill
- Fellesthus (for eksempel barnehagen om den fristilles av kommunen)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Husbanken og oppgjør forsikringsaker.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til konsulenthonorar og drift og vedlikehold enn det som var budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader som følge av økt lån i 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 22 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak og ventilasjonsanlegg.

### Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettert med en økning på ca 6%

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skeie Brl. Det er budsjettert med ca 10% økning.

### Lån

Skeie Brl har lån i Obos banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og månedlige avdrag.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning av forretningsførerhonoraret på ca 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## 3419 SKEIE BRL

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>5 874 380</b>	<b>12 297 361</b>	<b>5 874 380</b>	<b>10 402 065</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-23 447 677	-13 424 948	-7 846 422	6 627 308
Tilbakeføring av avskrivning	14 24 276	18 257	0	15 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -21 555	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 29 240 000	59 181 541	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 259 763	-52 196 581	-1 221 000	-1 115 000
Innsk. øremerk. bankkto	-7 595	-1 250	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>4 527 686</b>	<b>-6 422 981</b>	<b>-9 067 422</b>	<b>5 527 308</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>10 402 065</b>	<b>5 874 380</b>	<b>-3 193 042</b>	<b>15 929 373</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	16 233 120	7 716 960
Kortsiktig gjeld	-5 831 055	-1 842 580
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>10 402 065</b>	<b>5 874 380</b>





**SKEIE BRL**  
**ORG.NR. 954 774 899, KUNDENR. 3419**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 746 092	15 454 182	17 761 000	17 761 000
Ladeinntekter EL-bil		166 745	91 388	0	150 000
Andre inntekter	3	497 165	249 327	50 000	26 481 004
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>18 410 002</b>	<b>15 794 897</b>	<b>17 811 000</b>	<b>44 392 004</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-140 979	-213 473	-130 344	-144 636
Styreonorar	5	-398 000	-420 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	14	-24 276	-18 257	0	-15 000
Revisjonshonorar	6	-14 375	-13 625	-12 750	-14 500
Forretningsførerhonorar		-267 990	-257 680	-270 565	-281 400
Konsulenthonorar	7	-7 171 459	-2 839 244	-800 000	-800 000
Kontingenter		-46 600	-46 600	-46 600	-46 600
Drift og vedlikehold	8	-23 454 082	-16 960 745	-13 941 000	-24 580 000
Forsikringer		-1 189 737	-1 036 392	-1 140 031	-1 308 715
Kommunale avgifter	9	-2 994 544	-2 859 334	-3 180 185	-3 175 782
Ladekostnader EL-bil		0	-1 092	0	0
Energi/fyring		-554 903	-641 049	-660 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 172 954	-1 207 875	-1 258 312	-1 064 500
Andre driftskostnader	10	-1 445 616	-1 574 434	-1 652 635	-1 399 563
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-38 875 516</b>	<b>-28 089 800</b>	<b>-23 492 422</b>	<b>-33 830 696</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-20 465 513</b>	<b>-12 294 903</b>	<b>-5 681 422</b>	<b>10 561 308</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	262 482	159 408	0	100 000
Finanskostnader	12	-3 244 646	-1 289 454	-2 165 000	-4 034 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 982 164</b>	<b>-1 130 046</b>	<b>-2 165 000</b>	<b>-3 934 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-23 447 677</b>	<b>-13 424 948</b>	<b>-7 846 422</b>	<b>6 627 308</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-538 844	-13 424 948		
Udekket tap		-22 908 833	0		





**SKEIE BRL**  
**ORG.NR. 954 774 899, KUNDENR. 3419**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	72 757 411	72 757 411
Tomt		915 332	915 332
Andre varige driftsmidler	14	40 010	42 731
Miljøbankkonto, øremerket		358 563	251 046
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>74 071 317</b>	<b>73 966 521</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		405 980	455 663
Andre kortsiktige fordringer	15	11 742	422 211
Driftskonto OBOS-banken		13 735 215	836 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 607	93
Sparekonto OBOS-banken		1 421 356	6 002 752
Sparekonto OBOS-banken II		655 219	0
Innestående i andre banker		0	242
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>16 233 120</b>	<b>7 716 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 304 437</b>	<b>81 683 481</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 233 * 100		23 300	23 300
Opptjent egenkapital		0	538 845
Udekket tap	16	-22 908 833	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-22 885 533</b>	<b>562 145</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	86 965 197	58 984 960
Borettsinnskudd	18	20 044 000	20 044 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	349 718	249 796
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>107 358 915</b>	<b>79 278 756</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 288 439	1 262 914
Skyldige offentlige avgifter	20	7 110	3 715
Påløpte renter		368 208	11 473
Påløpte avdrag		148 245	0
Annen kortsiktig gjeld	21	3 019 052	564 478





<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 831 055</b>	<b>1 842 580</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 304 437</b>	<b>81 683 481</b>

Pantstillelse	22	121 947 000	121 947 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 09.04.2024  
Styret i Skeie BRL

Andreas Henriksen /s/

Jone Alsvik Larsen /s/

Lennart Jonassen /s/

Linda Helland /s/

June Tjensvold /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	17 581 932
Trappevask	164 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 746 092</b>

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

Antenneleie	42 921
Brannslukningsapparat	475
Oppgjør skadesaker	180 441
Tilskudd Eiendomsmegler Vest	10 000
Nettinnbetalinger	1 405
Salg av nøkler	1 840
Nøkler	9 360
Oppgjør rettshjelpforsikring	1 348
Tilskudd Husbanken	249 375
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>497 165</b>

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



Ordinær lønn, fast ansatte	-66 350
Påløpte feriepenger	-7 962
Arbeidsgiveravgift	-66 588
Yrkesskadeforsikring	-80
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-140 979</b>

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 2022/2023, og er på kr 398 000.  
I tillegg har styret fått dekket julebord og servering på styremøter for kr 5 269, jf. noten om andre driftskostnader.

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 712 429
OBOS Prosjekt AS	-8 482
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 850
Rudolf Hagen	-189 760
Husebø Bygg	-408 860
Multiconsult	-132 421
Norconsult	-455 589
Ravi Rådgivning	-5 434
Schmidt AS	-8 500
Stav Arkitekter	-894 421
Stikningsservice AS	-5 906
Takst og Uavhengig Kontroll AS	-172 806
Viden	-150 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 171 459</b>

#### NOTE: 8

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse OBOS Prosjekt	-502 116
Per Arvid Erga	-7 651 235
Viden	-625 000
Kaph Entreprenør	-8 968 070

##### **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 991 999
Drift/vedlikehold VVS	-163 584
Drift/vedlikehold elektro	-451 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 235 981
Drift/vedlikehold brannsikring	-688 158
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 950
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-78 125





Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 496
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 454 082</b>

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

### NOTE: 9

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-439 716
Vann- og avløpsavgift	-538 350
Avløpsavgift	-811 109
Feieavgift	-27 388
Renovasjonsavgift	-1 177 981
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 994 544</b>

### NOTE: 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 105
Telefon-/kontormaskiner	-7 290
Vaktmestertjenester	-854 015
Vakthold	-437 563
Snørydding	-11 125
Andre fremmede tjenester	-12 382
Trykksaker	-6 192
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 269
Andre kontorkostnader	-14 758
Telefon, annet	-4 036
Porto	-5 561
Gaver	-7 641
Bank- og kortgebyr	-3 761
Velferdskostnader	-15 938
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 445 616</b>

### NOTE: 11

#### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 536
Renter av sparekonto i OBOS-banken	140 574
Kundeutbytte fra Gjensidige	114 372
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>262 482</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 104 881
Renter på leverandørgjeld	-6 252
Andre rentekostnader	-133 513
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 244 646</b>



**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	65 229 979
Tilgang 1985	505 456
Tilgang 1994	7 021 976
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>72 757 411</b>

Tomten ble kjøpt i 1979.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Audio-/videoutstyr		
Tilgang 2017	34 224	
Avskrevet tidligere	-34 223	1
Hjertemaskin		
Tilgang 2023	21 555	
Avskrevet i år	-7 185	
		14 370
Kontormøbler		
Tilgang 2017	17 500	
Avskrevet tidligere	-17 499	1
WIFI trådløst nettverk		
Tilgang 2020	85 456	
Avskrevet tidligere	-42 727	
Avskrevet i år	-17 091	
		25 638
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>40 010</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-24 276</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil desember	11 742
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 742</b>

**NOTE: 16****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: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-59 181 541
Økning i år	-29 240 000
Nedbetalt tidligere	196 581
Nedbetalt i år	1 259 763
	-86 965 197
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-86 965 197</b>

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979 -20 044 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -20 044 000**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -349 718

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -349 718**

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -3 607

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 503

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -7 110**

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -7 962

Erstatning rettsak -3 011 090

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 019 052**

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 044 000
Pantelån	86 965 197
Påløpte avdrag	148 245
<b>TOTALT</b>	<b>107 157 442</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:





Bygninger	72 757 411
Tomt	915 332
<b>TOTALT</b>	<b>73 672 743</b>





Til generalforsamlingen i Skeie BRL

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skeie Brl som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

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

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

Oslo, 25. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90045947. 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](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.

### 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.

### 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 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

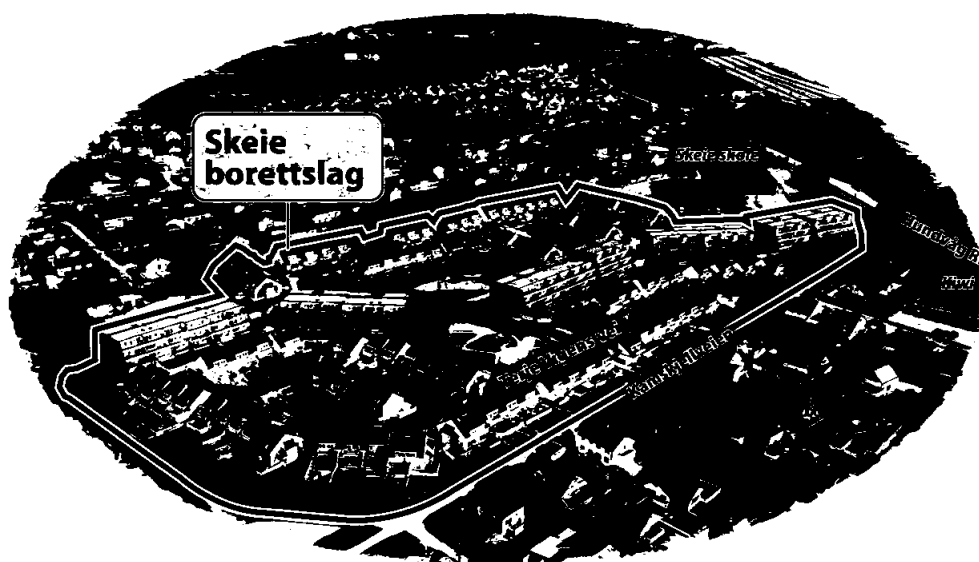
2024-2030	Skifte tak og Energi kartlegge rekkehus	Utbedre og skifte takene på rekkehusene (arbeid utført 2009-2012, ikke utført fullstendig og avdekket mangler)
2023-2024	Skifte tak og Ventilasjon Blokker	Rekkehusene skal Energi kartlegges, og utbedres for å ivare ta krav om energimerking, og ENOVA støtte. Pågående prosjekt med Norconsult, Kaph og Caverion. Skifte tak og isolasjon, pga store lekkasje problemer. (Arbeidet utført 2009-2012, har ikke vært godt nok) Skifte av hele ventilasjonsanlegget på samtlige oppganger.
2023 2019 - 2026	Energikartlegging Blokker Drenering og tilbakeføring	Utført energikartlegging av blokkene Pågående prosjekt med Entreprenør Erga og Norconsult. Samtlige rekker skal dreneres og tilbakeføres i hht



2021 - 2022	Rehabilitering/oppgradering lekeplass	vedtak. Borettslaget nærmer seg halvveis i prosjektet. Oppgradert med nytt dekke og nye apparater
2019 - 2020	Vedlikehold av garasje	Borettslaget gjennomførte vedlikehold av garasjeanlegg. Tømmerarbeid, elektroarbeid og maling av hele garasjen. NSE bygg gjennomførte tømmerarbeidet, Sandnes Elektro og Automasjon elektroarbeidet og RSM Fasade gjennomførte malerarbeidet. I samme prosess ble også dreneringen utbedret av Leif Lende.
2009 - 2012	Fasade	Blokkene: Tekket flate tak, etterisolert 10 cm. Tekket alle terrasser Skiftet alle vinduer Asbestsanert, skiftet isolasjon, ny kledning Skiftet alle dører inn til leilighetene (114 stk) Skiftet ringeanlegg  Rekkehus: Tekket alle flate tak Etablert lufting på alle loft Skiftet beslag og renner Skiftet all dårlig kledning Skiftet alle vinduer Drenert en del boliger, ca. 10-15 stk. Skiftet en del utvendige trapper og altaner pga råte Behandlet (malt)



# VEDTEKTER FOR SKEIE BORETTSLAG



Vedtatt på ordinær generalforsamling: 07.Mai.2024

Sist endret på Ordinær generalforsamling: 07.Mai.2024



## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Innledende bestemmelser</b> .....	<b>3</b>
2	Andeler og andelseiere.....	3
3	Forkjøpsrett .....	4
4	Borett og overlating av bruk .....	5
5	Myndighet og Administrasjon.....	7
6	Styret og dets vedtak .....	8
7	Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern .....	9
8	Vedtøktsendringer og forholdet til boretslovene .....	10
	<b>Fellesbestemmelser</b> .....	<b>11</b>
9	Interne andelslag/grupper .....	11
10	Bygningsmessige arbeider .....	11
11	Vedlikehold .....	12
12	Felleskostnader og pantesikkerhet .....	14
13	Mislighold , salgspålegg og fravikelse .....	14
14	Forsikring .....	15
15	Nøkkelsystem .....	15
16	Parkering .....	15
17	El-billading .....	16
18	Husdyrhold .....	16
	<b>Rekkehus spesifikke bestemmelser</b> .....	<b>17</b>
19	Sportsbod/drivhus/vinterhage .....	17
20	Terrasse og platting .....	17
21	Gjerder .....	17
22	Plexiglass tak framsied.....	17
	<b>Blokkleilighets spesifikke bestemmelser</b> .....	<b>18</b>
23	Innglassering av balkong .....	18
24	Varmepumper .....	18
25	Ventilasjon .....	18
26	Boder .....	18
27	Sykkelboder .....	19
28	Blomsterkasser .....	19
29	Brannvarslingssystem .....	19
<b>30</b>	<b>Vedlegg</b> .....	<b>20</b>



## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Formål

Skeie BRL er et samvirkeforetak på 233 andeler, som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1.2.1 Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010. Tidligere Hetland Boligbyggelag.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,- (ETHUNDREKRONER)

2.1.2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

2.1.3 Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.1.4 I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 4 % av andelene. (\*Endret sist ved GF 04.04.2006)

2.1.5 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene

2.1.6 Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

2.1.7 Styret er ansvarlig for å levere ut, et eksemplar av borettslagets vedtekter, husordensregler og annen nyttig informasjon personlig til nye innflyttede andelseiere.

*2.1.7.1 En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.*



## 2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 2.2.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- 2.2.2 Dette kan allikevel bare skje til personer.
- 2.2.3 Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 2.2.4 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- 2.2.5 Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 2.2.6 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 2.2.7 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3 Forkjøpsrett

### 3.1 Forkjøpsberettigede

- 3.1.1 Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- 3.1.2 Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### 3.2 Interne forkjøpsberettigede

- 3.2.1 Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- 3.2.2 Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
  - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen



### 3.3 Behandlingsregler og frister

- 3.3.1 Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- 3.3.2 Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- 3.3.3 Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- 3.3.4 Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- 3.3.5 Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4 Borettslag og overlating av bruk

### 4.1 Borettslaget

- 4.1.1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 4.1.3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4.1.4 Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- 4.1.5 Styret skal fastsette dyreholds reglement for eiendommen. Med utgangspunkt i punkt 18



## 4.2 Overlating av bruk

- 4.2.1 Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- 4.2.2 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- 4.2.4 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- 4.2.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier er fortsatt ansvarlig for bruken og vedlikeholde av boligen, og utbedring av evt skader.
- 4.2.6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 12.1.3



## 5 Myndighet og Administrasjon

### 5.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 5.2 Tidspunkt for generalforsamling

5.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

5.2.2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 5.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

5.3.1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

5.3.2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

5.3.3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### 5.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 5.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### 5.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 5.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én



stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

## 5.8 Vedtak på generalforsamlingen

- 5.8.1 Foruten saker som nevnt i pkt. 5.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 5.8.2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- 5.8.3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 6 Styret og dets vedtak

### 6.1 Styret

- 6.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 medlemmer fra terrasseblokk og 2 medlemmer fra rekkehus, med 3 varamedlemmer, forutsatt at nok kandidater fra blokker/rekkehus stiller til valg.
- 6.1.2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 6.1.3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og faktura behandler blant sine medlemmer.

### 6.2 Styrets oppgaver (\*Endret sist Mai 2024)

- 6.2.1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- 6.2.2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 6.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- 6.2.4 Styret skal utarbeide retningslinjer for styrearbeid i løpet av første kvartal av styreperioden.
- 6.2.5 Ved gjennomføring av anbud, inngåelse av kontrakter eller prosjekteringsarbeid av større karakter, skal styret innhente fagmessig veiledning; igjennom juridisk og/eller byggeteknisk assistanse.



## 6.3 Styrets vedtak (\*Endret sist Mai 2024)

- 6.3.1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 6.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
  - Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
  - Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
  - Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
  - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
  - Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 6.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og signerer i dets navn.

## 6.5 Tvister i/mot styret (\*Vedtatt Mai 2024. Endret sist Mai 2024)

Ved tvister i styret, hvor enkelt flertall av styretsmedlemmer trekker seg fra sine verv, eller hvor det rettes mistillit fra andelseierne mot styret og/eller styreleder. Har ikke styret anledning til å inngå nye kontrakter, avtaler eller lån. Gjenværende styre, skal kun drifte borettslaget til tvisten er løst, ved GF og/eller EGF.

## 7 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 7.1 Inhabilitet

- 7.1.1 Et styremedlem er selv ansvarlig for å melde om forhold som kan medføre inhabilitet i utførelsen av sitt verv.
- 7.1.2 Et styremedlem skal ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- 7.1.3 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.



## 7.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

## 7.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 8 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 8.1 Vedtektsendringer

8.1.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

8.1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12: - - - vilkår for å være andelseier i borettslaget  
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 8.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## Fellesbestemmelser

### 9 Interne andelslag/grupper (\*Vedtatt mai 2024)

Borettslaget åpner for at følgende lag/grupper kan dannes og driftes av andelseiere, og søke om midler fra borettslagets miljø konto. Dannelse og avslutting av lag/grupper varsles styret. Laget/gruppen er regnet aktiv, ved minimum 2 aktiviteter pr år.

- Nyhetsbrev/avis «Ulavigen»
- Aktivitetsklubb for barn/ungdom)
- Hagelag
- Velferdsforening (arrangere aktiviteter for beboerne)

### 10 Bygningsmessige arbeider (\*Vedtatt april 2021, endret mai 2024)

10.1 Alle endringer som påvirker vedlikeholdsplikten til borettslaget, eller endringer på borettslagets eiendom, er søknadspliktig til Styret. Dette gjelder, men ikke begrenset til:

- Oppsetting av bod, drivhus eller vinterhage
- Endring på fasade
- Etablering av plattning
- Tiltak på bærestruktur
- Oppussing/Renovasjon av våtrom
- Montering av Radio, vær og/eller TV antenner
- Endring på ventilasjon

Godkjenning av en søknad gjelder for den enkelte andel. Styret skal ikke nekte en andelseier en endring som andre har fått godkjent, uten saklig grunn.

10.2 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

10.3 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og/eller vedtektene er ikke tillatt. Styret har ikke myndighet til å gi fritak fra disse.

10.4 Andelseiere som skal rehabilitere våtrom, plikter seg til å følge kravspek for våtrom, utarbeidet av borettslaget. Ferdig dokumentasjon og attest på ferdigbefaring av godkjent fagmann skal leveres styret for arbeid som vil bli omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt og/eller forsikringer.

10.5 Andelseier er selv ansvarlig for søknad til kommune eller andre etater relevant for det arbeid som skal gjennomføres på andelen. Ferdig dokumentasjon og attest på ferdigbefaring av godkjent fagmann skal leveres styret for arbeid som vil bli omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt og/eller forsikringer.



## 11 Vedlikehold

### 11.1 Andelseiernes vedlikehold/skadebegrensnings-plikt (\*Endret sist mai 2024)

- 11.1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 11.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 11.1.3 Andelseieren har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- 11.1.4 Andelseier har ansvarlig for å påse god lufting av boligen for å hindre fukt.
- 11.1.5 Andelseier har ansvaret for å påse at boligen holder en gjev temperatur om vinteren, for å hindre dannelse av kondens, is og sprekk i rør. Anbefalt 14 -15 Celsius.
- 11.1.6 Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 11.1.7 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 11.1.8 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 11.1.9 Oppdager andelseieren skade i/på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 11.1.10 Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- 11.1.11 Om uhellet er ute, plikter andelseier å gjøre tiltak for skadebegrensende, samt varsle styret og/eller vaktmester. Så langt det ikke er fare for egen helse.

### 11.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 11.2.1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne (ref 11.1) . Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og dører.



- 11.2.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 11.2.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 11.2.4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 11.2.5 Borettslaget er av Generalforsamling 04.april 2006, pliktig til å dekke kostnadene for skifte av varmtvannsberedere som er fra byggeåret. Denne praksisen frafaller 2026, og punkt 11.2.5 bortfaller.

### 11.3 Utbedringsansvar og erstatning

- 11.3.1 Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Kostnadene for utbedring/reparasjonen tilfaller andelseieren med skyld.
- 11.3.2 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- 11.3.3 Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- 11.3.4 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### 11.4 Bruksendring (\*Vedtatt Aug 1990. Endret sist mai 2024)

Utvidelse av boligens grunnflate, innredning av kjeller og/eller loft eller endring av bruk (endre fra tilleggsdel til hoveddel) er søknadspliktig ovenfor Stavanger kommune. Andelseier plikter å sende kopi av godkjent bruksendring til styret for arkivering.

- 11.4.1 Ved mangel på godkjent registrert bruksendring, skal boligen ved skade, tilbakeføres iht original godkjenning.

### 11.5 Maling (\*Vedtatt mai 2024)

Borettslaget bruker følgende malingskoder:  
Rekkehus: *Perlegrå 0182 - Jotun*  
Trekledning Blokker: *Perlegrå 0182 - Jotun*  
Gjerder og rekkverk: *iht avstemning GF 2024*  
Mur: *Perlegrå 0182 - Jotun*



## 12 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 12.1 Felleskostnader

- 12.1.1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- 12.1.2 Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 12.1.3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### 12.2 Betaling av felleskostnader

- 12.2.1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- 12.2.2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
- 12.2.3 Borettslagets pantesikkerhet For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 13 Mislighold , salgspålegg og fravikelse

### 13.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 13.2 Pålegg om salg

- 13.2.1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

- 13.2.2 Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### 13.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.



## 14 Forsikring (\*Vedtatt Mai 2024)

Borettslaget er pliktig til å opprettholde en forsikring som sikrer andelseier og borettslagets interesser og verdi. Andelseier er selv ansvarlig for å holde innbo forsikring. Det er også anbefalt at andelseier holder forsikring som dekker punktene nevnt i 11.1, som ikke omfattes av innbo forsikring.

## 15 Nøkkelsystem (\*Vedtatt Mai 2024)

- 15.1.1 Borettslaget er ansvarlig for tilretteleggelse for og drift av et sentralt låsesystem. Alle andeler skal ha minimum 3 nøkler ved salg/overtagelse, ansvaret påfaller selger.
- 15.1.2 Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av ekstra nøkler, vedlikehold, kontroll av låsesystemet og lagring av inaktive sylindere og nøkler. Andelseier kan kjøpe disse tjeneste av borettslaget.
- 15.1.3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av sylindere tilhørende sin bolig, inkludert port-åpnere.
- 15.1.4 Sylindere tilhørende ILOQ systemet er å anse som borettslagets eiendom. Andelseier er ansvarlig for å innlevere sylindere og nøkler som ikke er i bruk. Kostnad ved tap av sylindere vil tilkomme andelseier.
- 15.1.5 Andelseier er pliktig til å rapportere tap av nøkler til styret. Skade eller andre verdi tap mot borettslaget grunnet tap av nøkkel kan bli bekostet andelseier.

## 16 Parkering (\*Vedtatt april 2021. Endret sist mai 2024)

- 16.1.1 Fordeling av parkeringsplasser er vedtatt ved ordinær generalforsamling og overlevert til forvalter April 2021. Dette skaper grunnlaget for bruksrett på parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvor hver plass bindes til en andel.
- 16.1.2 Salg av parkeringsplasser er ikke tillatt. Fremleie tillates, men avtale om fremleie skal fremlegges til forvalter før avtalen anses som gyldig.
- 16.1.3 Permanent bytte av nummerert parkeringsplass skal skje gjennom skriftlig avtale mellom to andelseiere eller en andelseier og styret. Avtalen er ikke gyldig før den er godkjent av forvalter.
- 16.1.4 Opphevelse av bruksrett på nummerert parkeringsplass kan oppheves av styret uten skriftlig avtale av Generalforsamlingen.
- 16.1.5 Hver andelseier har kun krav på å få etablert en fast nummerert parkeringsplass på borettslagets eiendom.
- 16.1.6 Andelseier skal holde sin tildelte parkeringsplass ren og ryddig i henhold til husordensreglene.
- 16.1.7 Avskiltede kjøretøy på gjesteparkering fjernes på eiers regning.
- 16.1.8 Avskiltede biler i garasjen fjernes på eiers regning etter 14 dager, med mindre det foreligger en avtale mellom andelseier og styret.



16.1.9 Parkering på gjesteparkeringen over 72 timer er ikke tillatt. Dette inkluderer biler, tilhengere, campingvogner, bo biler etc. Biler stående over 72 timer fjernes på eiers regning.

16.1.10 Parkering på indre kjørevei, grønt areal og i hager er ikke tillatt. Kjøring skal kun skje for avlessing/pålessing av varer. Avvik kan medføre borttauing på eiers regning. Unntak er ved inn/ut flytting og nødetater (ink hjemmehjelpen)

## 17 El-billading (\*Vedtatt april 2021. Endret sist mai 2024)

17.1.1 En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

17.1.2 Borettslaget skal dekke kostnaden for kabling fra kabelgate og fram til ladestasjon.

17.1.3 Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

17.1.4 Andelseier plikter seg å bruke den leverandør(e), borettslaget har avtale med for levering av lader og betalingstjeneste.

## 18 Husdyrhold (\*Vedtatt april 2014? Endret sist mai 2024)

Hund og katt, og andre større dyr er ikke tillatt. Dyrehold godkjennes imidlertid om det kan dokumenteres at andelseier hadde hund eller katt ved innflytting til borettslaget, eller ved å søke om særskilt godkjenning fra borettslaget v/styret.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan andelseier holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Andelseiere med dyrehold må følge bestemmelsene for dyrehold.



## Rekkehus spesifikke bestemmelser

### 19 Sportsbod/drivhus/vinterhage (\*Vedtatt GF 2002, Endret sist mai 2024)

Andelseiere kan ved søknad til styret, søke om å få anlegge enten (frittstående) Sportsbod, drivhus eller en vinterhage.

- 19.1.1 Sportsbod skal oppføres iht godkjente tegninger (vedlegg 30.4), og iht plassering oppgitt på reguleringsplanen for Stavanger kommune.
- 19.1.2 Drivhus eller Vinterhage kan oppføres iht retningslinjene til Stavanger kommune. Godkjent størrelse er 5m<sup>2</sup> eller større, men ikke over 10% av hagens areal.
- 19.1.3 Sportsbod/drivhus/vinterhage skal brukes iht sitt bruk. Feilbruk som medfører forringing av hageareal/miljø kan kreves fjernet på andelseiers regning.
- 19.1.4 Andelseiere i rekkehus er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og eventuelle kostnader for tilrettelegging for annet vedlikehold.

### 20 Terrasse og platting (\*Vedtatt GF 03.04.2019, Endret sist mai 2024)

Andelseiere i rekkehus er underlagt følgende retningslinjer med hensyn til terrasse og platting.

- 20.1.1 Andelseier kan med søknad til styret, anlegge platting eller terrasse, eller gjøre endringer til eksisterende terrasse.
- 20.1.2 Andelseier er ansvarlig for at bygging skjer iht gjeldene kommunale regler, og utføres forskriftsmessig.
- 20.1.3 Andelseier bærer alle kostnader for vedlikehold, utskifting eller reparasjon for det utover original. Her under også kostnader for delvis/hel demontering for å tilrettelegge for annet vedlikehold.

### 21 Gjerder (\*Vedtatt GF 30.06.2022)

Gjerder oppført etter tilbakeføring i samsvar med vedlegg 30.3 til vedtektene kan ikke endres uten forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Endring uten godkjenning vil kunne betraktes som mislighold av vedlikeholdsplikt og vil kunne medføre at borettslaget tilbakefører angjeldende gjerde for andelseiers regning.

### 22 Plast-tak framside (\*Vedtatt GF 21.04.2005)

Andelseier kan ved søknad til styret, anlegge klart-plastik (bølget) tak på framsiden av sin bolig iht vedlegg 30.2. Andelseier bærer all risiko og kostnader for vedlikehold av disse.



## Blokkleilighets spesifikke bestemmelser

### 23 Innglassering av balkong (\*Vedtatt GF 2005, endret sist mai 2024)

Andelseier kan ved søknad til styret anlegge innglassering av fremre og bakre balkong, iht vedlegg 30.1

23.1 Andelseier bærer alle kostnader for vedlikehold, utskifting eller reparasjon. Her under også kostnader for delvis/hel demontering for å tilrettelegge for annet vedlikehold.

### 24 Varmepumper (\*Vedtatt mai 2024)

Borettslaget plikter å inngå avtale om tilbud for montering av varmpumper, som er iht krav om støy. Andelseiere kan ved søknad til styret, bestille for egen kostnad montering av slike.

24.1 Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av varmpumpen, inkludert fasade påvirket av varmpumpen.

### 25 Ventilasjon (\*Vedtatt mai 2024)

25.1 Borettslaget skal drifte og vedlikeholde ventilasjonsanlegget på en slik måte, som sikrer andelseierne god luftkvalitet og et godt innklima.

25.2 Borettslaget skal gjennomføre kontroll og rens av systemet mins hvert 5.år, fra 2025.

25.3 Andelseier kan ikke uten godkjent søknad, gjøre endringer eller modifikasjoner på kanaler eller ventiler.

25.4 Elektroniske ventilatorer og/eller vifter er ikke tillatt tilkoblet anlegget. Kun ventilator m/kullfilter er godkjent brukt. Utskifting av kullfilter minimum hvert 5 år, tellende fra 2025, kostnadene tilfaller andelseier.

25.5 Andelseiere som ved modifisering av kanaler eller ventiler medfører skade for andre andelseiere eller anlegget. Blir erstatningspliktig for de eventuelle skader.

### 26 Boder (\*Vedtatt mai 2024)

26.1 Fordeling av boder er vedtatt ved ordinær generalforsamling og overlevert til forvalter mai 2024. Dette skaper grunnlaget for bruksrett på bodene, hvor hver plass bindes til en andel.

26.2 Salg av boder er ikke tillatt. Utleie til andre andelseiere tillates, men avtale om fremleie skal fremlegges til forvalter før avtalen anses som gyldig.

26.3 Permanent bytte av nummerert bod skal skje gjennom skriftlig avtale mellom to andelseiere eller en andelseier og styret. Avtalen er ikke gyldig før den er godkjent av forvalter.

26.4 Hver andelseier har kun krav på en fast nummerert bod på borettslagets eiendom.

26.5 Andelseier skal holde sin tildelte bod ren, ryddig og fri for skadedyr.

26.6 Det er ikke tillatt bruk av elektronikk i bodene, lagring av organisk, gass- eller andre farlige-stoffer. Ved fillagring, kan borettslaget uten varsel fjerne disse.



## **27 Sykkelboder** (\*Vedtatt mai 2024)

- 27.1 Sykkelbodene i garasjen er forbeholdt andelseierne av blokkleiligheter.
- 27.2 Kun tillatt med lagring av (primært) sykkel, sparkesykkel og/eller barnevogn. (Sekundert) Moped og motorsykkel.
- 27.3 Alle gjenstander skal merkes med navn og telefonnummer.
- 27.4 Hensatte gjenstander kastes. Borettslaget skal gjennomføre opprydning av umerkede gjenstander hver 5. år, tellende fra 2025.

## **28 Blomsterkasser** (\*Vedtatt 2002, endret mai 2024)

- 28.1 Planter i blomsterkassene skal være godkjente bed-blomster og/eller små busker uten dype røtter, for å unngå sprenging av kassen.
- 28.2 Planter kan max være 1 meter høye.
- 28.3 Andelseier må selv stå for stein, jordmasse og planter til blomsterkassen. Andelseier er pliktig til å påse at det ligger godt med stein/pukk i bunnen av blomsterkassen for å sikre god drenering av vann.

## **29 Brannvarslingssystem** (\*Vedtatt mai 2024)

- 29.1 Borettslaget er ansvarlig for å drifte et serie koblet brannvarslingssystem for alle andeler i lav blokkene
- 29.2 Borettslaget skal etablere evakuering/samlingspunkt for alle oppganger.
- 29.3 Det er ikke tillatt å fjerne, modifisere, dekke over eller på annen måte sabotere varsleren i sin leilighet. Kostnader for reparasjon/erstatning tilfaller den enkelte andelseier.

### 30 Vedlegg

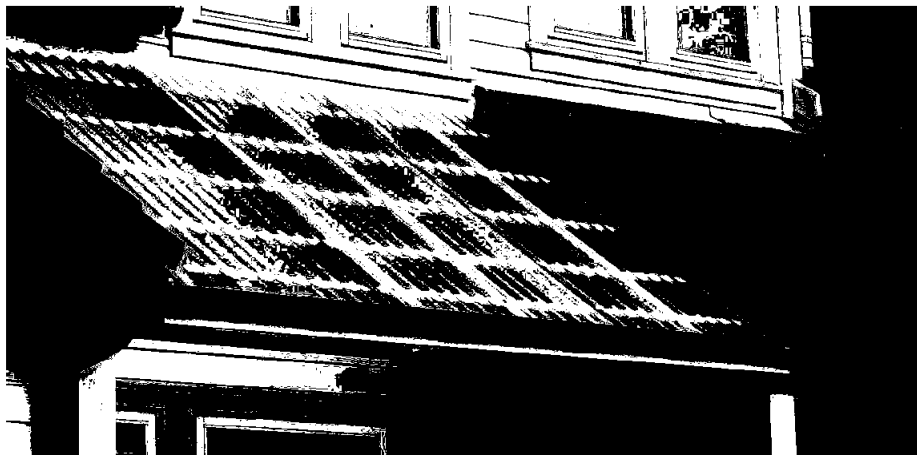
#### 30.1 Innglassering av balkonger blokker

Innglasseringen skal skje i hele lengden av balkongen. Med hvite metall rammer, og klart gjennomsiktig glass.



#### 30.2 Plasttak (bølget) framside rekkehustype 1A og 2A

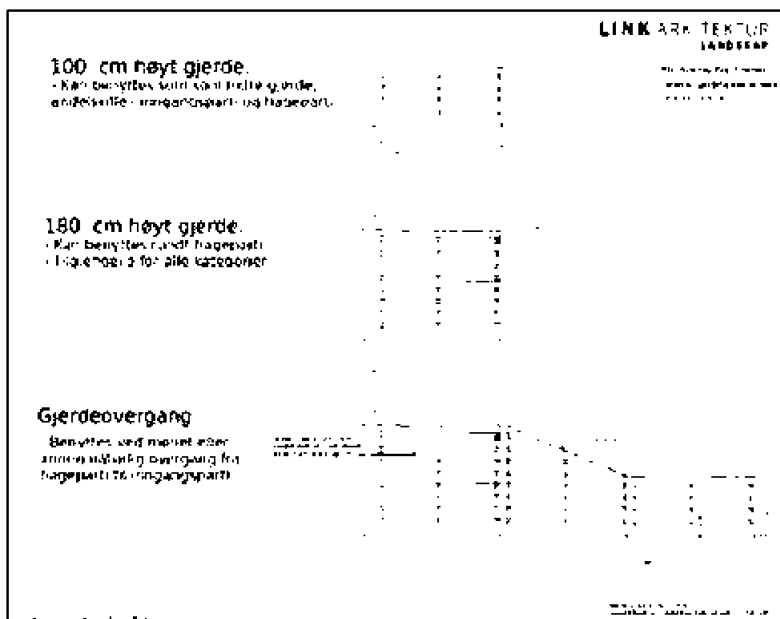
Taket skal dekke åpningen i hele sin bredde, og bestå av klart gjennomsiktig plast. Taket skal monteres med en slik vinkel at det ligger likt med eksisterende takstein. Takrenne monteres for hele lengden sammenhengende.



### 30.3 Gjerder og porter

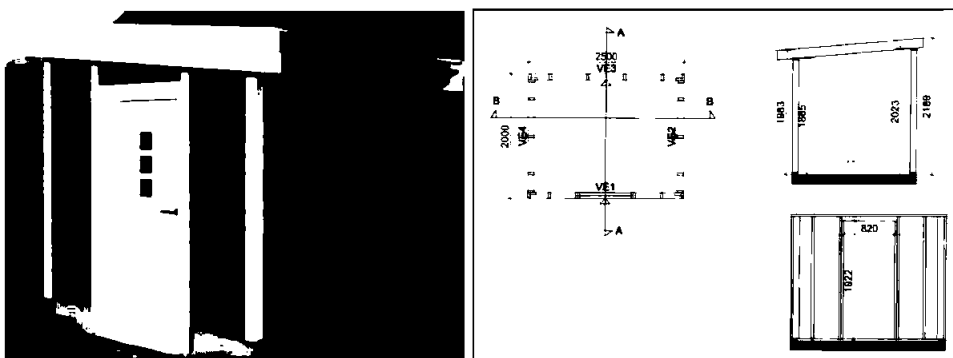
Området rundt hver enkelt andel med sin tilhørende tildelte grøntområde skal inngjerdes iht følgende tegninger. Gjerdet på framsiden av boligen ut mot vei, skal ikke være mer enn 100cm i høyde, enkel kledning. 100 cm gjelder fra husvegg og ut til vei, og i hele sin bredde. Overgang mellom framsiden og bakside, går midt på andelen langsida. Overgangen skal være en vinklet fra 100 cm til 180cm, over 2 meter. Langsidene og bakside skal være dobbel kledning. Bord 98mm bredde, søyler med ca 2 meters mellomrom, 98x98mm. Imp.treverk.

Grønt arealet (hagen) inngjerdes med 180cm gjerde, også mellom andelene, med port i enden. Andelseier har ikke anledning å fravike fra designet, eller gjøre tilpasninger uten godkjent søknad til styret.



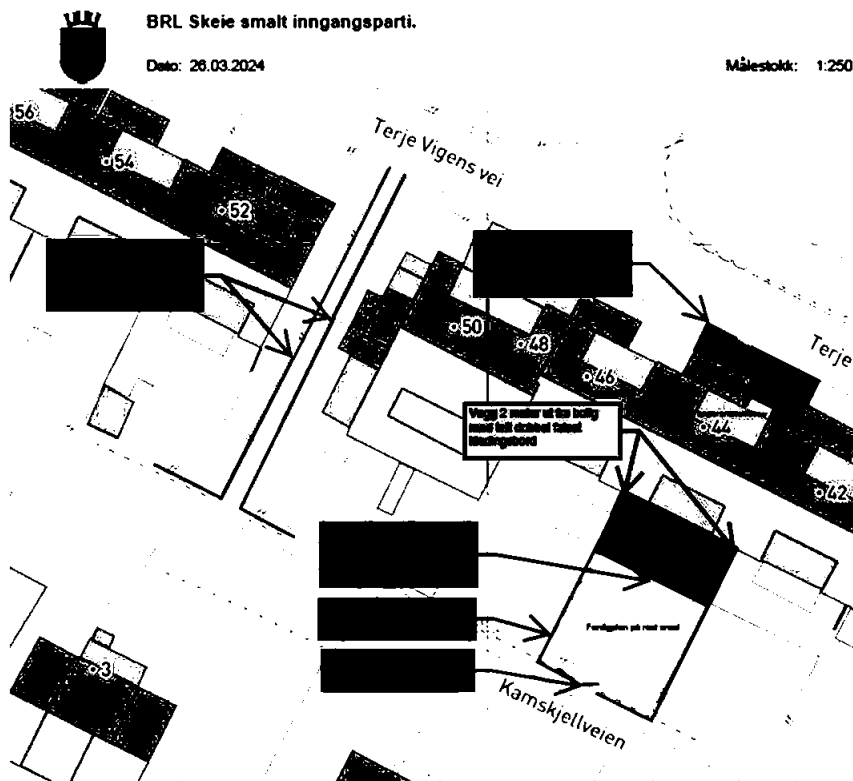
### 30.4 Sportsboder

Sportsboder skal monteres frittstående, iht Stavanger kommune sine plankart av mars 2013. Sportsboden godkjente størrelse er 2000mmx2500mm. Takhøyde 1983mm bak, og 2189mm foran. Plassering av døren, kan være på framside eller sidene. Vinduer er tillatt.



### 30.5 Tilbakeføringstiltak ved drenering

Alle andeler skal dreneres og grunnmur re-isoleres, uavhengig av type bolig. Ved tilbakeføring skal hage område, og framsiden av boligen tilbakeføres iht vedtak av GF 2019. Borettslaget gir ikke kompensasjon for ting som må fjernes for å gjennomføre prosjektet. Eventuelle tidligere godkjenninger frafaller, og andelseier må søke på nytt. For eksempel «utvidelse av terrasse» eller «montering av sportsbod». Sportsboder av godkjent design kan løftes vekk under prosessen på andelseiers regnign. Punkt 30.5 frafaller når dreneringsprosjektet avsluttes.

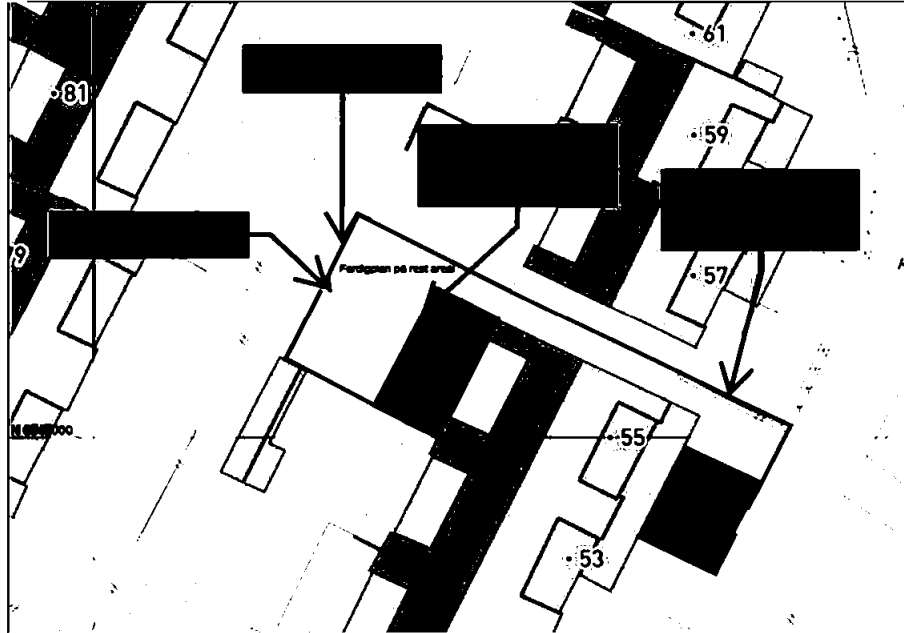




**BRL Skeie mellomstort inngangsparti.**

Dato: 26.03.2024

Målestokk: 1:250



**BRL Skeie stort inngangsparti.**

Dato: 26.03.2024

Målestokk: 1:250





Foran boligene, gjelder alle inngangsparti, smalt, mellomstort og stort inngangsparti.



Gjerde foran boliger 1 meter høyde

Bord 98mm bredde på ene siden.

Åpning i gjerde mot gate ca. 1 meter

Trapp standard med rekkverk og  
topprekke

Alle materialer i impregneret treverk.

Skrus sammen med rustfrie skruer



Overganger fra 1 meters gjerde til 1,8 meter høyde på gjerde.



Typiske overgang fra 1 meter til 1,8 meter

Bord 98mm bredde på begge sider, annenhver.

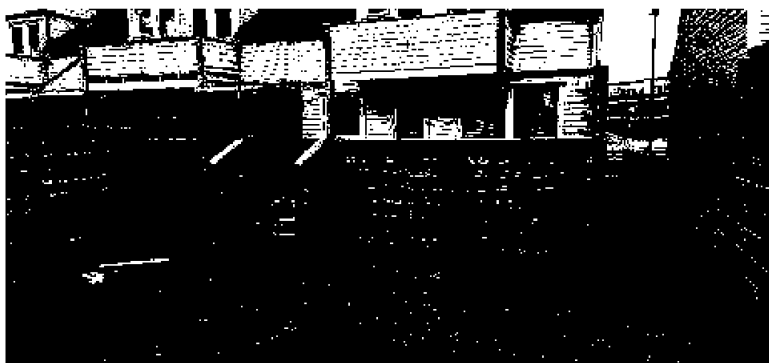
Søylet med ca. 2 meters mellomrom i 98x98mm.

Alle materialer i impregneret treverk.

Skrus sammen med rustfrie skrueer



**Valg 1 Standard terrasse med smaltrapp og rekkverk**



**Valg 2 Standard terrasse med bredtrapp uten rekkverk**



Alle terrasser bygges etter bredde på boligene og er på 30m<sup>2</sup> flate inkl trapper.

Fundamenter under av betong som igjen rammeverket legges på.

Første 1,5 meter ut fra yttervegg på boligen kles med dobbel tallet kledning.

Restende bygge som 1,8 meter høyde med bord 98mm annenhver på sider.

Betongheiter under gerde i hagen der hvor det er planlagt jord og gress.

Gjerde mellom ikke sammenhengene boliger oppføres med høyde 1 meter fra fremsiden til slutt høyt på gjerde der terrasse slutter

Alle materialer i impregnerert treverk.

Skrus sammen med rustfrie skruer



## **Lene Skjørestad Lidsheim**

---

**Fra:** Kirsten Redmond Kristiansen >  
**Til:** Lene Skjørestad Lidsheim  
**Emne:** Valgkomiteens innstilling - Skeie BRL

Hei Lene,

Valgkomiteen har følgende innstilling til valg i Skeie BRL:

Som leder for 2 år: Andreas Henriksen

Som styremedlem for 2 år: Lennart Jonassen. og Linda Helland

Som styremedlem for 1 år: June Tjensvold og Trond-Kristian Danielsen

Som vara: Jone Alsvik Larsen, Andri Fridjonsson (TV72) og Fitsum Haile (TV7)

Valgkomiteen har vektlagt representasjon av ulike boenhet (rekkehus/blokk) og kjønn, samt innsatsen til det sittende styret, ved innstillingen.

Med vennlig hilsen  
Kirsten Kristiansen, Kjetil Lande og Elin Carslov Valgkomiteen



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 3419 Selskapsnavn: Skeie Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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