Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

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:	11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 794 897	15 535 122
Sum inntekter		**15 794 897**	**15 535 122**
Kostnader			
Lønnskostnad		633 473	456 468
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 257	20 591
Annen driftskostnad		27 438 070	14 598 156
Sum kostnader		**28 089 800**	**15 075 215**
Driftsresultat		**-12 294 903**	**459 907**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		159 408	15 896
Sum finansinntekter		**159 408**	**15 896**
Annen finanskostnad		1 289 454	794 000
Sum finanskostnader		**1 289 454**	**794 000**
Netto finans		**-1 130 046**	**-778 104**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-13 424 948**	**-318 197**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-13 424 948**	**-318 197**
Årsresultat		**-13 424 948**	**-318 197**
Totalresultat		**-13 424 948**	**-318 197**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 424 948	-318 197
Sum overføringer og disponeringer		**-13 424 948**	**-318 197**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 672 743	73 672 743
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 731	60 988
Sum varige driftsmidler		**73 715 475**	**73 733 732**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		251 046	
Sum finansielle anleggsmidler		**251 046**	**0**
Sum anleggsmidler		**73 966 521**	**73 733 732**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		877 874	479 893
Sum fordringer		**877 874**	**479 893**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 839 086	13 138 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**6 839 086**	**13 138 385**
Sum omløpsmidler		**7 716 960**	**13 618 278**
SUM EIENDELER		**81 683 481**	**87 352 009**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		23 300	23 300
Sum innskutt egenkapital		**23 300**	**23 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		538 844	13 963 793
Sum opptjent egenkapital		**538 844**	**13 963 793**
Sum egenkapital		**562 144**	**13 987 093**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 984 960	52 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		20 293 796	20 044 000
Sum annen langsiktig gjeld		**79 278 756**	**72 044 000**
Sum langsiktig gjeld		**79 278 756**	**72 044 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 473	19 745
Leverandørgjeld		1 262 914	1 301 171
Skyldige offentlige avgifter		3 715	
Annen kortsiktig gjeld		564 478	
Sum kortsiktig gjeld		**1 842 580**	**1 320 916**
Sum gjeld		**81 121 336**	**73 364 916**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 683 481**	**87 352 009**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 440209

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

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:	11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 954 774 899
SKEIE BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 794 897	15 535 122
Sum inntekter		**15 794 897**	**15 535 122**
Kostnader			
Lønnskostnad		633 473	456 468
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 257	20 591
Annen driftskostnad		27 438 070	14 598 156
Sum kostnader		**28 089 800**	**15 075 215**
Driftsresultat		**-12 294 903**	**459 907**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		159 408	15 896
Sum finansinntekter		**159 408**	**15 896**
Annen finanskostnad		1 289 454	794 000
Sum finanskostnader		**1 289 454**	**794 000**
Netto finans		**-1 130 046**	**-778 104**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-13 424 948**	**-318 197**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-13 424 948**	**-318 197**
Årsresultat		**-13 424 948**	**-318 197**
Totalresultat		**-13 424 948**	**-318 197**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 424 948	-318 197
Sum overføringer og disponeringer		**-13 424 948**	**-318 197**

Organisasjonsnr: 954 774 899
SKEIE BRL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 672 743	73 672 743
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 731	60 988
Sum varige driftsmidler		**73 715 475**	**73 733 732**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		251 046	
Sum finansielle anleggsmidler		**251 046**	**0**
Sum anleggsmidler		**73 966 521**	**73 733 732**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		877 874	479 893
Sum fordringer		**877 874**	**479 893**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 839 086	13 138 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**6 839 086**	**13 138 385**
Sum omløpsmidler		**7 716 960**	**13 618 278**
SUM EIENDELER		**81 683 481**	**87 352 009**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		23 300	23 300

Sum innskutt egenkapital	**23 300**	**23 300**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	538 844	13 963 793
Sum opptjent egenkapital	**538 844**	**13 963 793**
Sum egenkapital	**562 144**	**13 987 093**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 984 960	52 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	20 293 796	20 044 000
Sum annen langsiktig gjeld	**79 278 756**	**72 044 000**
Sum langsiktig gjeld	**79 278 756**	**72 044 000**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 473	19 745
Leverandørgjeld	1 262 914	1 301 171
Skyldige offentlige avgifter	3 715	
Annen kortsiktig gjeld	564 478	
Sum kortsiktig gjeld	**1 842 580**	**1 320 916**
Sum gjeld	**81 121 336**	**73 364 916**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**81 683 481**	**87 352 009**

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

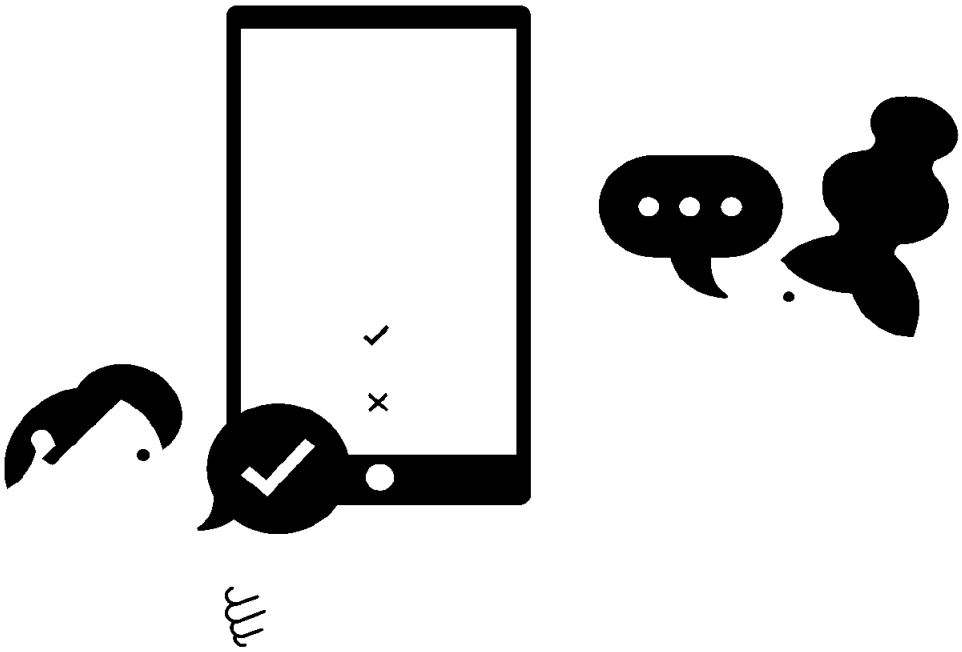
Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Skeie Brl

11. mai 2023

Selskapsnummer: 3419

OBOS

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:
11. mai 2023 kl. 19:00, 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. Forslag til tillegg i Vedtektene 5-3 (1)
8. Den nye lekeplassen
9. Ertstatte klatretårn med en annen lekeaparat
10. Takoverbygg på balkong/terasse for leiligheter i de øverste etg., terasseblokker.
11. Vask av terrassene på boligblokkene
12. Kompensasjon etter fjerning av vollen i Ulabrandsvei 40-52
13. Engasjere Viden forvaltning til å bistå Styret med administrasjonsarbeid
14. Arkitektarbeid - rekkehus
15. Arkitektarbeid - blokkene
16. Heis i blokker
17. Endring av vedtektene - sammensetning av styret

18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
20. Valg av valgkomitee

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Arvid Berentsen 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 2022.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

Forslag til tillegg i Vedtektene 5-3 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forlag til å endre pkt 5-3 (1), legge til punkt 1.1 og 1.2.

5-3 Utbedrings ansvar og erstatning,
(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.

punkt 1.1:
Andelseiere i blokk har ikke anledning, etter rehabilitering av ventilasjonsanlegg (gjennomført etter GF2023 11.05.2023) anledning til å installere egne elektriske vifter på avtrekk eller til-luft, heller ikke sperre av til-luft ventiler. Da dette ødelegger balanseringen av anlegget, og påvirker luftstrømmen. Avdekkes det ikke godkjente modifikasjoner på anlegget, kan andelseier bli erstatningspliktig for eventuell skade på anlegget.

punkt 1.2:
Andelseiere i blokk som rehabiliterer kjøkken etter GF 2023 11.05.2023, må enten bruke avtrekksvifte som resirkulerer luften ved kulsotfilter el, eller legge til rette for direkte utlufting via vegg ventil. Eksisterende avsug koblet på fellesanlegget må klemmes av.

Forslag til vedtak
Vedtektene endres iht forslaget

Sak 8

Den nye lekeplassen

Forslag fremmet av:
Agnes Zsovar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å uttrykke vår misnøye med to ting i forbindelse med den nye lekeplassen bak huset vårt i Ulabrandsvei 46. Både størrelsen og omfanget på lekeplassen er urimelig stor i forhold til tettstedet rundt lekeplassen. Dette medfører at veldig mange flere enn før blir lokket til plassen og det blir laget urimelig mye støy her. Vanlig barnetøy hadde ikke vært et problem, det er tale om urimelig høy skriking av også eldre barn. I tillegg er

leketårnet og huset på sklien veldig høyt og vi opplever stadig at barn og voksne klatrer opp og kikker inn i stuen vår og soverommene våre - dette er veldig inngripende for privatlivet vårt.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negativ til forslaget grunnet kostnad.

Klatretårnet har kostet borettslaget ca. 230 000kr. Det er ukjent om dette kan omsettes på bruktmarked. I tillegg tilkommer kostnader for arbeid med fjerning av stativet, samt erstatning av gummidekke (evt. tilpasning til nytt lekeapparat). Styret anslår at dette arbeidet vil koste ca. 150 000kr (for klatretårnet). Eventuell erstatning av klatretårnet vil gi tilleggskostnad.

I tillegg gjør vi også oppmerksom på at lekeplassen er delvis finansiert av tilskudd fra OBOS, som er gitt med noen vilkår. Styret er ikke kjent med hvorvidt en endring av lekeplassen i ettertid vil medføre at vi må tilbakebetaler deler av tilskuddet.

Når det gjelder støy fra lekeplassen er dette umulig å regulere. Lekeplassen er et krav i gjeldende reguleringsplan, og det kan forventes noe støy fra lekeplass.

Lekeplassen ble presentert på et informasjonsmøte, og den økonomiske rammen for oppgradering av lekeplassene ble godkjent på generalforsamlingen i 2022.

Forslag til vedtak
En løsning vi foreslår er å dekke til sideveggene av huset på toppen av sklien. Tårnet foreslår vi at dere erstatter, slik at innsynet ikke blir så inngripende for oss. Lydnivået må også reguleres på ett vis - dersom det er et leketøy som generer lydnivået, foreslår vi at dette fjernes/ byttes ut. Eventuelt hadde det vært mulig i første runde å sette ut skilt om å holde lydnivået lavere - forhåpentligvis er dette tilstrekkelig.

Sak 9

Ertstatte klatretårn med en annen lekeaparat

Forslag fremmet av:
Noemi Jozefa Molnarne Rozsa

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Først ville jeg si at den nye lekeplassen er veldig kjekke, og det at barna leker der gjør ingenting for oss, bare kjekt.

Det vi reagerer på er høyden og nærheten av den store klatretårn. Både unger og voksne klatre opp på toppen og kikker inn rett i hagen, stue og soverommene våres, som rett og slett går ut på privatlivet vår, privatlivet som vi har rett til. Vi syns det er kjempe ubehagelig og ønsker at det blir fjernes.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negativ til forslaget grunnet kostnad.

Klatretårnet har kostet borettslaget ca. 230 000kr. Det er ukjent om dette kan omsettes på bruktmarked. I tillegg tilkommer kostnader for arbeid med fjerning av stativet, samt erstatning av gummidekke (evt. tilpasning til nytt lekeapparat). Styret anslår at dette arbeidet vil koste ca. 150 000kr (for klatretårnet). Eventuell erstatning av klatretårnet vil gi tilleggskostnad.

I tillegg gjør vi også oppmerksom på at lekeplassen er delvis finansiert av tilskudd fra OBOS, som er gitt med noen vilkår. Styret er ikke kjent med hvorvidt en endring av lekeplassen i ettertid vil medføre at vi må tilbakebetaler deler av tilskuddet.

Lekeplassen ble presentert på et informasjonsmøte, og den økonomiske rammen for oppgradering av lekeplassene ble godkjent på generalforsamlingen i 2022.

Forslag til vedtak
Bytte ut klatretårn til en annen lekeaparat som gir ikke innsynn i hagene.

Sak 10

Takoverbygg på balkong/terasse for leiligheter i de øverste etg., terasseblokker.

Forslag fremmet av:
Vibeke Breivik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det tas opp til vurdering å få bygget helt eller delvis tak over balkong og terasse for leiligjetene i de øverste etg. i terasseblokkene. Tenker dette er verdt å vurdere nå som arbeid med takene uansett er igang. Det vil helt klart være fordelaktig med tanke på fremtidig vedlikeholdskostnader. Det er en kjent sak at det har vært problemer med lekkaser fra tak inn i yttervegger, og vinduer/balkongdører er i mye større grad utsatt for vær og vind ifht i etg. under. Det vil også bety at utebod på balkong kan benyttes i større grad, slik det er nå er den egentlig ubrukelig da alt man måtte oppbevare der utsettes for regn og snø. Noen toppleiligheter har tak over balkong, men det ser ut for å

være "selvjordt". Det vil se penere ut om fasaden er lik, og jeg tenker det må være udelt positivt både for andelseierne og for framtidig vedlikeholdsbudsjett i Skeie brl.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å avvente til arkitektenes arbeidet og rehabiliteringsprosjektet starter.

Forslag til vedtak
Styret skal i løpet av kommende periode skal utarbeide forslag for tak over terrasse øverste etasje, med tegninger og kost estimat. Dette skal framlegges til neste GF, eller om mulig /passende ved EGF..

Sak 11

Vask av terrassene på boligblokkene

Forslag fremmet av:
Marit Aske

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det fremmes forslag om at borettslaget bekoster årlig vask av terrassene og trelemmene. Da dette er vanskelig arbeid for mange som bor i blokken, og mangel på vask og renhold medfører andre problemer. Som feks grønske, mosevekst, sopp, fuktskader og tett drens.

Fra Gorgon har vi fått følgende tilbud (Fra 2022):

Vask av samtlige terrasser (195stk), for 114 andeler, blir ca. 340.000kr pr år (eks. mva). For ekstra arbeid som kommer i tillegg, flytting av møbler osv., tilkommer 580kr timen. (Prisen gitt i 2022)

Fra Viden har vi fått følgende tilbud:

"Etter befaringer ser man at det fort blir en utfordring å fjerne tre lemmer før spyling, disse ligger veldig ujevnt og dermed kan det bli en utfordring å få lagt de på plass skikkelig igjen etter spyling...

..Foreslått tiltak vil være å spyle tre lemmer slik de ligger på terrassene. Spyling vil foregå med lift fra bakken og egen spyle henger slik at man ikke er avhengig kontinuerlig vann tilkopling.

Veldig vanskelig og gi en nøyaktig fast pris, da tilkomst, ryddighet på terrasser, behov for renhold osv. vil spille inn...

Grovt estimert kan man si 3500-4000kr eks mva per terrasse"

Dette betyr ca. 340.000 - 456.000kr pr år. (eks mva)

Styrets innstilling
Styret mener at dette arbeidet må tilfalle den enkelte andelseier på lik linje med vedlikehold av uteområder på rekkehusene. Styret har tidligere lagt opp til at de som trenger hjelp med slike ting, kan melde ifra i forkant av dugnad, og får hjelp til gjennomføring. Vi mener at sett i lys av økning i kostnader forøvrig, samt fremtidig rehabilitering av blokkene, er det ikke lurt å vedta flere ekstra kostnader per dags dato.

Forslag til vedtak
Endre vedtektene 5-2, pkt (1), fra "Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer." til "Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, samt årlig vask av alle terrasser som tilkommer borettslagets blokkleiligheter."

Sak 12

Kompensasjon etter fjerning av vollen i Ulabrandsvei 40-52

Forslag fremmet av:
Raul Perez, Noemi Molnar, Agnes Frankal, Sophia Arfelt, Ronald Maravez

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andelseiere i rekken Ulabrandsvei 40-52 har flere ganger fremmet krav til styret om kompensasjon for utgifter i forbindelse med fjerning av voll i 2018.

Begrunnelsen kommer frem av vedlagt skriv.

Andelseierne ber om å motta et beløpet som dekker kostnadene våre som gjelder for denne saken. Dette er gjennomsnitt under 20000 per bolig, men det trengs en individuell vurdering, siden vi hadde forskjellig kostnader som medfølgte saken.

Styrets innstilling
Styret har ved flere anledninger mottatt henvendelser fra flere av de involverte angående kompensasjon for fjerning av voll.

Styret har ikke funnet grunnlag for å endre tidligere styrevedtak, basert på korrespondanse mellom OBOS Prosjekt, advokater m.fl. Styret har lagt til grunn den

informasjon om at vollen IKKE måtte fjernes av hensyn til dreneringsarbeid, men at dette var et ønske fra andelseierne selv. Dette er bekreftet i tidligere styrevedtak og av Obos.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar å utbetale erstatning til daværende andelseiere i UB44-50 som kan dokumentere utgifter i forbindelse med fjerning av voll.

Vedlegg
2. Vedlegg sak 12. Vollen gf.pdf

Sak 13

Engasjere Viden forvaltning til å bistå Styret med administrasjonsarbeid

Forslag fremmet av:
Andreas Henriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag
Skeie borettslag engasjerer Viden Forvaltning til å ta over en del av daglig administrasjon av borettslaget, med klare instruksjoner på hva som faller inn under den rollen. Alle saker som trenger styrevedtak vil bli tatt opp på styremøtene som normalt. Viden Forvaltning er ansvarlig for alt det administrative driften ved borettslaget og kontakt opp mot entreprenører og samarbeidspartene. (Ink enkelte møtevirksomhet forbundet med disse avtalene). Viden Forvaltning mottar søknader og henvendelser som trenger avstemming og behandler disse sakene fram mot månedlige styremøter.

Styrets sammensetning endres til å kun bestå av 5 styremedlemmer (ingen vara). Styret velger en styreleder. Styrets sammensetning skal bestå av minimum 2 fra rekkehus og 2 fra blokkene, der dette er mulig. Styrets honorar reduserer fra 400 000 til 150 000 kr pr år

Bakgrunn for forslaget
I tiden som kommer vil det være behov for utstrakt møtevirksomhet på dagtid, både mtp prosjektledelse, teknisk forvaltning, entreprenører og samarbeidspartnere på dagtid. Mengden styrearbeid strekker seg utover hva man kan forvente at andelseiere i en styrefunksjon skal kunne håndtere. Da borettslaget består av 233 enheter, er det ønskelig å engasjere noen til å lette arbeidet, dette vil også gjøre at man kan være mer tilgjengelig for beboere som trenger og få behandlet saker raskere.

Ved å engasjere noen utenfra borettslaget, vil vi styrke en helhetlig kunnskap og oversikt som ikke blir like mye berørt av utskiftning i styret. Å lette arbeidsbyrden til styret i Skeie BRL vil også gjøre det mer interessant for nye krefter å melde seg til styrearbeid.

Økonomisk perspektiv
Ved å redusere styrehonorarer, frigir dette 250 000 kr som kan brukes til å betale Viden Forvaltning for administrerende tjenester. Viden forvaltning har forespeilet at de kan utføre arbeidet for 650kr pr time. (medgått kostnad). Det vil si at man kan kjøpe 385 timer med administrerende tjenester uten at dette øker borettslagets utgifter.

Tidsperspektiv
Overføring av administrerende tjenester fra styret i Skeie BRL til Viden forvaltning gjennomføres som et prøveprosjekt på 2 år, med mulighet for forlengelse. Utarbeidelse av kontrakt starter etter Generalforsamlingen 2023.

Forslag til vedtak
Styret skal i løpet av styreperioden 2023/2024 starte prosessen med utforme en kontrakt med Viden Forvaltning, og starte overføring av de administrative oppgavene til Styret i Skeie BRL. Samt utarbeide endringer av vedtektene for å tilpasse dem.
Ved gjennomslag, vil nytt styreoppsett være gjeldene fra neste Generalforsamlingen. Styremedlemmer med gjenværende verv blir sittende, slik at man sikrer at styret byttes annen hvert år.

Sak 14

Arkitektarbeid - rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stav Arkitekter har på generalforsamlingen presentert resultatene av del 1.

Kontrakt på del 2 av arkitektprosjektet pålydende 3,24 millioner, + evt. timepris og honorarer. Denne delen omfatter følgende arbeid:

- Detaljtegning (søknadstegninger).
- Evt. tilpasning til andelseiers ønsker (bekostes andelseier).
- Detaljprosjektering og oppfølging på byggeplass for alle rekkehusene.
- Ansvarlig søker-rollen for alle rekkehusene.

Det er ingen kanselleringsavgift for denne delen av kontrakten.

Kostnader for byggearbeidet blir ikke beregnet av arkitektene.

Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling høst 2022 at videre arkitektarbeid skulle tas opp til vurdering på neste general forsamling, på bakgrunn av Stav Arkitekter sin presentasjon av Del 1.

Styrets innstilling
På bakgrunn av usikkerhet rundt totalkostnad for gjennomføring av rehabilitering, mener flertallet av styret at det er hensiktsmessig å avvente videre arkitektarbeid for rekkehusene.

Forslag til vedtak
Borettslaget stemmer FOR gjennomføring av Del 2 Rekkehus, i henhold til kontrakt med Stav Arkitekter

Sak 15

Arkitektarbeid - blokkene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stav Arkitekter har på generalforsamlingen presentert resultatene av del 1 av prosjektet.

Kontrakt på del 2 Blokker av arkitektprosjektet pålydende 800 000 kr, + evt. timepris og honorarer. Denne delen omfatter følgende arbeid:

- Detaljtegning (søknadstegninger).
- Evt. tilpasning til andelseiers ønsker (bekostes andelseier).
- Detaljprosjektering og oppfølging på byggeplass.
- Ansvarlig søker-rollen for alle blokkene.

Det er en kanselleringsavgift på 200 000 kr for denne delen av kontrakten.

Kostnader for byggearbeidet blir ikke beregnet av arkitektene..

Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling høst 2022 at videre arkitektarbeid skulle tas opp til vurdering på neste general forsamling, på bakgrunn av Stav Arkitekter sin presentasjon av Del 1.

Styrets innstilling
Styret mener at det er behov for oppgradering av blokkene, og at det er behov for videreføring av prosjektet. Kostnaden er betydelig lavere enn for rekkehusene.

Forslag til vedtak
Borettslaget stemmer FOR gjennomføring av Del 2 Blokker, i henhold til kontrakt med Stav Arkitekter

Sak 16

Heis i blokker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom det stemmes for gjennomføring av Del 2 Blokker, jf. kontrakt med Stav Arkitekter, må general forsamling også ta stilling til om arkitektene skal inkludere utbygging av heis i prosjektet.

Det er gjennomført en forprosjekt for heis, der det er foreslått å utvide eksisterende bygningsmasse på bakside av blokkene, for å få plass til heissjakt m.m.

Styret mottok et kostnadsestimat for heis på ca. 52 millioner kroner, i 2022. Dette er ikke medregnet sprinkleranlegg i henhold til gjeldende tekniske krav.

Vi er også gjort oppmerksom på at dette kan medføre behov for omlegging av eksisterende vei for å tilfredsstille krav fra Rogaland Brann og Redning.

I tillegg har forprosjektet belyst følgende konsekvenser:

- Bortfall av parkeringsplasser
- Bortfall av boder
- Krav til rømningsveier
- Flytting av sikringsskap (ekstra kostnader)

Det er anledning til å søke tilskudd som kan maksimalt være opp til 50%, men erfaringsmessig vil det for vårt prosjekt være mer sannsynlig med 20-40%. Det foreligger ingen garanti om tilskudd.

Styret viser ellers til vedlagt forprosjekt for heis.

Selve avstemming om heis, må evt komme i egen GF eller EGF, og ha 2/3 flertall.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at heis skal inngå i arkitekts forslag for rehabilitering av blokker.

Vedlegg
3. Forprosjekt Heiser Skeie BRL vedlegg sak 16.pdf

Sak 17

Endring av vedtektene - sammensetning av styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret viser til forslaget til ekstraordinært generalforsamling i 2022, der majoriteten stemte for en endring av vedtektene når det gjelder fordeling av styreverv på andelseiere i blokk og rekkehus. Grunnet en teknikalitet i OBOS sitt system, som krever 2/3 flertall ved vedtaksendring, gikk ikke forslaget som hadde flest stemmer gjennom.

Det skal i dette forslaget stemmer over å endre vedtekt 8-1 (1) slik at styrets sammensetning er antydet.

Dagens vedtekter:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak
Vedtekt 8-1 (1) skal lyde "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". Dette for å sikre at borettslaget har et styre som består av jevn representasjon fra andelene, men også unngå at borettslaget blir sittende i en situasjon hvor mangel på kandidater fra blokker/rekkehus resulterer i et ukomplett styre. Vedtektsendringen er gjeldende fra neste generalforsamling/årsmøte.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt valgkomiteens innstilling, og andre kandidater som har vist sin interesse å stille til valg.

Roller og kandidater

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

- June Tjensvold
  Viser stor interesse for det som rører seg i borettslaget.
- Linda Helland

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

- Henrik Hellevik
- Hilde Dahl
  Bor i blokkene (TVV 43).
- Kirsten Kristiansen
  Nominert av valgkomiteen
- Silje Dyrseth
  Vist vilje og ønske om det beste for Skeie Borettslag, og gjøre en utmerket jobb som medlem av det nåværende styret. Ønsker å nominere Silje som forslag til vara, for å sikre å beholde kunnskapen om økonomiarbeid og gjennomført opplæring av ny person.
- Trond Danielsen
  Har tidligere sittet i styret.

Vedlegg
1. 3419 Skeie Brl Valgkomiteen innstilling.pdf

Sak 19

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:

- Styremedlem A

Sak 20

Valg av valgkomitee

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elin Carslov
  Foreslått av valgkomiteen
- Kirsten J. R. Kristiansen
- Kjetil J. Lande
- Kristin Villemo Reinkjøp
  Foreslått av valgkomiteen

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Henriksen	Terje Vigens Vei 78
Styremedlem	Linda Helland	Terje Vigens Vei 71
Styremedlem	Lennart Jonassen	Terje Vigens Vei 100
Styremedlem	Jone Alsvik Larsen	Ulabrands Vei 57
Styremedlem	June Tjensvold	Ulabrands Vei 27
Varamedlem	Silje Dyrseth	Ulabrands Vei 45
Varamedlem	Janne Karlstrøm	Terje Vigens Vei 43
Varamedlem	Kirsten Jayne R Kristiansen	Terje Vigens Vei 84
Nøkkelansvarlig	Kurt Peder Ommundsen	Terje Vigens Vei 71

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Andreas Henriksen Terje Vigens Vei 78

Varadelegert
Silje Dyrseth Ulabrands Vei 45

Valgkomiteen
Elin Carslöv Terje Vigens Vei 74
Kristina V M Reinkjøp Terje Vigens Vei 3

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Styrerommet med kontortid mandager i partallsuker mellom kl. 17:30 og kl. 18:30. Styret har e-post post@skeiebrl.no . Se Brl Hundvåg Ring Is hjemmeside for ytterligere informasjon.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

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 (borett), 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 Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Sittende styre i Skeie borettslag ble valgt under en ekstraordinær generalforsamling 08.06.2022. Overgangen fra forrige styre til nytt styre etter valget var litt turbulent, og nytt styre hadde ikke full tilgang til mail, arkiv, forsikringer etc. før 26.06.2022. Dette var midt i sommerferieperioden, og flere ting ble dessverre derfor satt litt på hold, til etter fellesferien.

Sittende styret brukte en stor del av den første tiden på å skaffe seg oversikt over avtaler og samtaler som var gjort før styret skiftet. Det ble ikke gjort noen endringer på de prosesser som var satt i gang, men vi har valgt å ikke ta like mye kontroll over prosjekteringsbiten, og heller overlate dette til profesjonelle. Vi ble også fort enige om å ha et fokus på være bedre å legge ut informasjon om hva vi gjør, og hva som skjer, da dette var noe som har vært etterspurt fra flere andelseierne.

Etter en tilbudsrunde og møter/intervjuer, ble Norconsult valgt som ny prosjektleder for borettslaget og Viden Forvaltning som ny teknisk forvalter. Begge erstatter arbeid OBOS Prosjekt tidligere har gjort for borettslaget. Siste kontrakten med Obos Prosjekt utløper nå i løpet av april/mai måned, og Norconsult tar over videre prosjektlederansvar for dreneringsarbeidet på rekkehusene.

Sittende styret har valgt den siste perioden som den perioden hvor det skulle settes ekstra fokus på blokkene, og ikke minst få gang på det helt nødvendige rehabiliteringsarbeidet på blokkene. Et arbeid som har startet i Terje Vigensvei 3 og 5, hvor det var akutt nødvendig med tiltak, og som vil fortsette med det arbeidet Stav Arkitekter og Norconsult gjør for borettslaget.

Samtidig fortsetter vi den allerede igangsatte dreneringen på rekkehusene for å både bekjempe fukt og kulde inn i boligene. Målet i det store og det hele, er å komme seg foran problemene, og ikke ende opp med å drive brannslukking og få et etterslep slik det har vært tidligere.

Perioden har også blitt påvirket av det som skjer ute i den store verden, med økning av renter, priser på tjenester, kommunale avgifter etc. Styret har derfor også jobbet med å innhente tilbud og å reforhandle gjeldende avtaler. Vi har blant annet

BESKYTTET

gjennom tiltak gjort på fellesområde fått 100.000kr i avslag fra kommunen på utgifter, vi holder på med å forhandle om ny avtale for TV og internett som gir en markant reduksjon i kostnader (etter tilbud fra flere aktører), reforhandler vaktmesteravtalen vi har (etter tilbud fra flere aktører). Samtidig ser vi på mulighetene for bedre forsikringsavtale, jo mer rehabiliteringsarbeid vi får gjennomført.

I perioden 2022 – 2023 har vi gjennomført 16 fysiske styremøter, samt et utallig antall bygge-, advokat- og befaringsmøter o.l. Over 200 styresaker er behandlet, alt fra små til store saker.

Sittende styret har fungert veldig godt i lag, og er en god samling med andelseiere som bruker mye tid og energi på å prøve å gjøre det beste for borettslaget. Arbeidet gjennomført i perioden 2022 – 2023 har kun vært mulig gjennom et utrolig godt samarbeid, både med å stille hverandre kritiske spørsmål, men også deltagelse på befaringer, møter og utfylle hverandre. Vi synes det er kjekt å ha klart målet, med at vi ikke har forlatt møterommet etter et styremøte uten å ha en felles enighet og signert protokoll.

For kommende periode blir fokuset å fortsette rehabiliteringsarbeidet i borettslaget, spesielt med fortsatt størst fokus på ventilasjon og tak på blokkene, et arbeid som absolutt var på tide kom i gang og å jobbe videre for å holde kostnader nede i en turbulent økonomisk tid for mange. Vi ønsker også å engasjere andelseierne i felles sosiale aktiviteter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til større vedlikeholdsarbeid enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 000 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet ferdigstilling av påbegynte prosjekter.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune
Det er budsjettert med økning ut ifra satser mottatt fra Stavanger kommune.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skeie Brl.
Det er budsjettert med en økning på ca 10%.

Lån
Skeie Brl har lån i OBOS banken.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret justeres i hht forretningsføreravtalen. Det er budsjettert med en økning på 5%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

3419 BRL SKEIE

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**12 297 361**	**9 987 721**	**12 297 361**	**5 874 380**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 424 948	-318 197	-31 714 452	-7 846 422
Tilbakeføring av avskrivning	14	18 257	20 591	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	59 181 541	52 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-52 196 581	-49 392 754	-1 389 000	-1 221 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 250	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-6 422 981**	**2 309 640**	**-33 103 452**	**-9 067 422**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 874 380**	**12 297 362**	**-20 806 091**	**-3 193 042**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 716 960	13 618 278
Kortsiktig gjeld	-1 842 580	-1 320 916
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 874 380**	**12 297 362**

Transaksjon 09222115557491053692 Signert AH/, LH/, LJ/, JAL/, JT/

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 454 182	15 434 356	15 465 000	17 761 000
Ladeinntekter EL-bil		91 388	30 221	0	0
Andre inntekter	3	249 327	70 545	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 794 897**	**15 535 122**	**15 515 000**	**17 811 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-213 473	-56 468	-130 344	-130 344
Styrehonorar	5	-420 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	14	-18 257	-20 591	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 625	-10 375	-12 000	-12 750
Forretningsførerhonorar		-257 680	-250 175	-256 500	-270 565
Konsulenthonorar	7	-2 839 244	-551 797	-600 000	-800 000
Kontingenter		-46 600	-46 600	-46 600	-46 600
Drift og vedlikehold	8	-16 960 745	-7 228 925	-38 366 008	-13 941 000
Forsikringer		-1 036 392	-908 725	-999 000	-1 140 031
Kommunale avgifter	9	-2 859 334	-2 823 822	-2 909 000	-3 180 185
Ladekostnader EL-bil		-1 092	0	0	0
Energi/fyring		-641 049	-434 850	-315 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 207 875	-1 105 482	-1 150 000	-1 258 312
Andre driftskostnader	10	-1 574 434	-1 237 405	-1 252 000	-1 652 635
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 089 800**	**-15 075 215**	**-46 436 452**	**-23 492 422**
DRIFTSRESULTAT		**-12 294 903**	**459 907**	**-30 921 452**	**-5 681 422**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	159 408	15 896	0	0
Finanskostnader	12	-1 289 454	-794 000	-793 000	-2 165 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 130 046**	**-778 104**	**-793 000**	**-2 165 000**
ÅRSRESULTAT		**-13 424 948**	**-318 197**	**-31 714 452**	**-7 846 422**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-13 424 948	-318 197		

Transaksjon 09222115557491053692 Signert AH/, LH/, LJ/, JAL/, JT/

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 757 411	72 757 411
Tomt		915 332	915 332
Andre varige driftsmidler	14	42 731	60 988
Miljøbankkonto, øremerket		251 046	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**73 966 521**	**73 733 732**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		455 663	469 893
Andre kortsiktige fordringer	15	422 211	10 000
Driftskonto OBOS-banken		836 000	1 118 816
Skattetrekkskonto OBOS-banken		93	0
Sparekonto OBOS-banken		6 002 752	7 351 266
Innestående i andre banker		242	4 668 303
SUM OMLØPSMIDLER		**7 716 960**	**13 618 278**
SUM EIENDELER		**81 683 481**	**87 352 009**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 233 * 100		23 300	23 300
Opptjent egenkapital		538 845	13 963 793
SUM EGENKAPITAL		**562 145**	**13 987 093**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	58 984 960	52 000 000
Borettsinnskudd	17	20 044 000	20 044 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	249 796	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**79 278 756**	**72 044 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 262 914	1 301 171
Skyldige offentlige avgifter	19	3 715	0
Påløpte renter		11 473	19 745
Annen kortsiktig gjeld	20	564 478	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 842 580**	**1 320 916**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 683 481**	**87 352 009**

Transaksjon 09222115557491053692 Signert AH/, LH/, LJ/, JAL/, JT/

Pantstillelse	21	121 947 000	419 947 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 18.04.2023
Styret i Skeie BRL

Andreas Henriksen /s/ Linda Helland /s/ Lennart Jonassen /s/

Jone Alsvik Larsen /s/ June Tjensvold /s/

Transaksjon 09222115557491053692 Signert AH/, LH/, LJ/, JAL/, JT/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	15 290 022
Trappevask	164 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 454 182**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	40 603
Kontantoppgjør skadesak	71 560
Miljøtilskudd OBOS	116 500
Nettinnbetalinger	398
Nøkler	20 266
SUM ANDRE INNTEKTER	**249 327**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-120 648
Påløpte feriepenger	-14 478
Arbeidsgiveravgift	-78 273
Yrkesskadeforsikring	-74

SUM PERSONALKOSTNADER	**-213 473**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 420 000.
I tillegg har styret fått dekket servering på styremøter for kr 1 753, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 269 648
OBOS Prosjekt AS	-684 409
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 987
Energihuset Marked	-15 838
Norconsult	-6 950
Schmidt AS, Sivilarkitekt	-43 710
Stav arkitekter	-372 802
Stikningsservice	-4 650
Takst og Uavhengig Kontroll AS	-404 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 839 244**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt, P0117 Rehab Tak	-247 750
OBOS Prosjekt, P0118 Drenering	-724 614
Kaph Entreprenør, P0117	-2 053 180
Andre kostnader, P0118	-800
Per Arvid Erga, P0118	-8 458 530
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-11 484 874**
Drift/vedlikehold bygninger	-3 321 067
Drift/vedlikehold VVS	-127 012
Drift/vedlikehold elektro	-145 601
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 769 482
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 707
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 834
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 886
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-284
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-16 960 745**

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

Transaksjon 09222115557491053692 Signert AH/, LH/, LJ/, JAL/, JT/

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-546 896
Vann- og avløpsavgift	-450 404
Avløpsavgift	-745 860
Feieavgift	-32 725
Renovasjonsavgift	-1 083 449
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 859 334**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 531
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 802
Verktøy og redskaper	-1 750
Driftsmateriell	-1 297
Vaktmestertjenester	-751 979
Vakthold	-469 545
Renhold ved firmaer	-182 341
Snørydding	-14 219
Andre fremmede tjenester	-20 378
Kontor- og datarekvisita	-8 526
Trykksaker	-5 379
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 753
Andre kontorkostnader	-11 497
Telefon, annet	-1 935
Porto	-2 840
Reisekostnader	-8 222
Bank- og kortgebyr	-3 346
Velferdskostnader	-15 096
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 574 434**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 672
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 289
Kundeutbytte fra Gjensidige	104 447
SUM FINANSINNTEKTER	**159 408**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-888 168
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-382 821
GEBYR	-9 000
Renter på leverandørgjeld	-9 465
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 289 454**

NOTE: 13
BYGNINGER

Transaksjon 09222115557491053692 Signert AH/, LH/, LJ/, JAL/, JT/

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

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
Tilgang 2017	17 500	
Avskrevet tidligere	-16 333	
Avskrevet i år	-1 166	
		1
WIFI trådløst nettverk		
Tilgang 2020	85 456	
Avskrevet tidligere	-25 636	
Avskrevet i år	-17 091	
		42 729
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**42 731**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-18 257**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil desember 2022 Charge365	15 996
Oppgjør erstatning, utbetalt 2023	406 215
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**422 211**

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-52 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	52 000 000	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-101 662 545	
Nedbetalt tidligere	101 662 545	

Transaksjon 09222115557491053692 Signert AH/, LH/, LJ/, JAL/, JT/

Nedbetalt i år	-58 984 960	
		-58 984 960
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-58 984 960**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-20 044 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 044 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-249 796
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-249 796**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-93
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 622
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 715**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-14 478
Erstatning Jadarhus	-550 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-564 478**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 044 000
Pantelån	58 984 960
TOTALT	**79 028 960**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 757 411
Tomt	915 332
TOTALT	**73 672 743**

Transaksjon 09222115557491053692 Signert AH/, LH/, LJ/, JAL/, JT/

Til generalforsamlingen i Skeie BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skeie BRL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettvisende 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
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, 20. april 2023
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. 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.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Rehabilitering/oppgradering lekeplass	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.
2019 - 2025	Drenering og tilbakeføring	Pågående prosjekt med Entreprenør Erga og Obos Prosjekt. 25 rekker skal dreneres og tilbakeføres i hht vedtak.
2009 - 2012	Fasade	Blokkene: Tekket flate tak, etterisolert 10 cm. Tekket alle terrasser Skiftet alle vinduer

BESKYTTET

9 Skeie Brl

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)

Total kostnadsramme: 40 mill.

VEDLEGG Sak 12- Vollen

Vollen måtte fjernes på grunn av vannoppsamling ned mot hagene, i tillegg til at det inneholdt byggavfall fra byggeåret, med mulig farlig materiale. Dette ble bekreftet av Obos muntlig.

Etter dreneringsarbeidet har vi fått et ultimatum fra OBOS:
- enten så betaler vi for fjerning av vollen
- eller så tilbakefører de vollen som allerede er fjernet under dreneringsarbeidet.
Med dette ble vi tvunget inn i en kontrakt med OBOS, noe vi senere fant ut var ulovlig uten generalforsamling ifølge Borettslagsloven.

``§ 8-9.Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga
Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om
1.
ombygging, påbygging eller andre endringar
av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget
går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald (...)``

Vi har tatt kontakt med både OBOS og styret, men vi ble avvist, så vi måtte få hjelp av advokat. Dette endte uten resultat med uenighet mellom partene.

Vi har betalt for en tjeneste som ble gjort og blir gjort gratis for alle andre i samme situasjon som vår.
Vi mener at vi bør bli behandlet likt med resten av naboene. Det er derfor vi presenterer saken vår i generalforsamlingen. Vi forventer en rettferdig respons fra velgerne og vil gjerne motta tilbakebetaling fra borettslaget.

Med vennlig hilsen

Raul Perez
Noemi Molnar
Agnes Frankal
Sophia Arfelt
Ronald Maravez

Vedlegg sak 16

Heiskonsulenten AS
Heisteknisk rådgivning

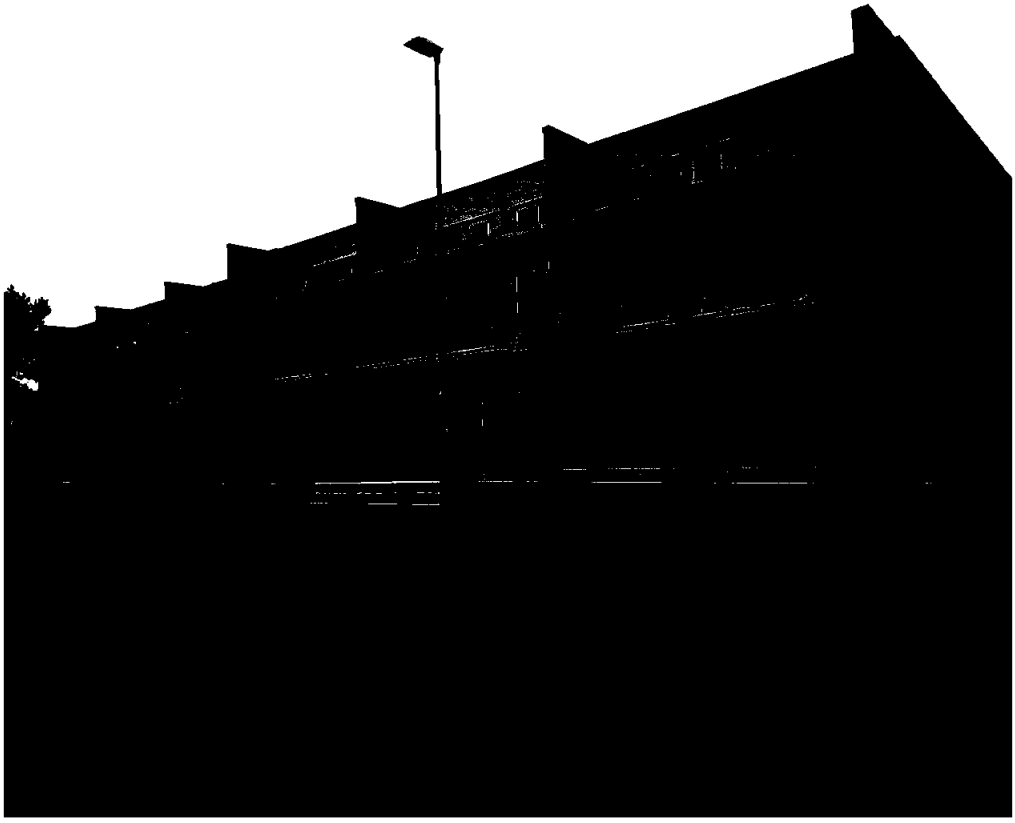
OBOS Prosjekt

SKEIE BORETTSLAG

Prosjekt nr. 1700603

MULIGHETSSTUDIE - HEISER

Mulig etablering av 11 stk. heiser



Heiskonsulenten AS /Oker Arkitektur AS/OBOS Prosjekt AS
Mai 2022

SIDE

Innhold

1 INNLEDNING 5
2 PROSJEKTORGANISASJON 6
3 BUDSJETTPRISER OG TILSKUDDSORDNINGER 7
4 GRUNNDATA 8
5 VURDERINGER AV ALTERNATIVER 9
7 FORSLAG TIL FREMDRIFT 11

VEDLEGG:

- Tegninger/ perspektiver
- Plan og snitt
- Budsjettpriser
- Likviditetsanalyse

1 Innledning

Borettslaget ble etablert i 1979 og aktuell bygningsmasse har adresse Terje Vigens vei (TVV) 3-43
Dette er blokkene i et borettslag som også består av rekkehus, med fordeling 114 leiligheter i blokk og 122 i rekkehus.
Blokkene er typiske terrasseblokker og bygget i betong kombinert med treverk, og har innganger på frontsiden/terrasse siden.
Det er gjennomgang i 1. etasje til blokkenes trapperom som ligger plassert mot yttervegg og da gir tilgang til leilighetene.

Skeie borettslag består av 5 terrasseblokker sammenhengende med felles garasje og
totalt 11 stk. trappeløp/oppganger. Blokkene har en variasjon med 3-4 etasjer pluss garasje.
Det er gjennomgående garasje med garasjeport og dør i hver ende altså nr. TVV3 og TVV43.
Det er i alle oppganger/blokker til side for hovedinngangen tilkomst via utvendig trapp til garasje.

Blokkene består totalt av 114 leiligheter med fra 1-4 rom og har følgende fordeling:

-	1 roms	11 stk.	(34 m2)
-	2 roms	5 stk.	(41 m2)
-	2 roms	11 stk.	(46 m2)
-	2 roms	11 stk.	(48 m2)
-	4 roms	10 stk.	(85 m2)
-	4 roms	22 stk.	(87 m2)
-	4- roms	22 stk.	(97 m2)
-	4- roms	22 stk.	(98 m2)

Det er en blandet beboersammensetning og både eldre og barnefamilier med respektive behov.

Tanken om å se på mulighet for å installere heiser startet vel egentlig opp når prosessen for rehabilitering av fasader begynte og at borettslagets styre begynte å se ting i sammenheng. Dette forprosjektet er utarbeidet med tanke på den mest optimale løsningen når det gjelder antall heiser og disses plassering i forhold til å kunne betjene alle etasjenivåer, fra felles garasje og opp til blokkenes øverste boligetasje.
I tillegg til heiser er det også gjort vurderinger for å endre eksisterende tilgang/utvendig trapp til garasjen. Dette kan ivaretas ved å etablere tilkomst via nytt trapperom fra bakkeplan og direkte ned i kjeller.
Det er også ytret ønske om å føre noen av heisene til taket og detter derfor forsøkt ivaretatt.
Forprosjektet og vedlagte skisser skal kunne danne et godt grunnlag for videre beslutninger i borettslaget og forhåpentligvis ende opp i et vedtak om å installere heiser.

<u>Problemstillinger og utfordringer i tidlig fase på prosjektet:</u>

- Eksisterende trapperom og veggtykkelse
- Ved innvendig plassering, passasje og størrelse på heis
- Krav til rømningsbredde forbi heis
- Konflikt mot veier i borettslaget ved utvendige trapperom/heiser
- Tekniske rom i kjeller
- Bortfall av parkeringsplasser i garasjen
- Bortfall av boder
- Flytting av sikringsskap som er plassert på ½ plan
- Beboernes sikkerhet i gjennomføringsfasen HMS og tilkomst til leiligheter via provisoriske trapper på terrasse siden

2 Prosjektorganisasjon

Boligselskapet:	Skeie Borettslag
Styreleder:	Daniel Escobar
Styrets adresse:	v/OBOS Lagflåtveien 29, 4017 Stavanger
Mobiltlf.:	947 95 320
Kontaktperson:	Daniel Escobar
E-post:	skeiebrl@styrerommet.no

Forretningsfører:	OBOS v/Lene Skjørestad Lidsheim
Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 Oslo.
Besøksadresse:	Langflåtveien 29, 4017 Stavanger.
Telefon:	468 62 552
Hjemmeside:	www.obos.no
E-post:	lene.lidsheim@obos.no

Rådgivere:	Heiskonsulenten AS, Oker Arkitektur AS og OBOS Prosjekt AS
Adresse:	Østre Aker vei 24, 0581 Oslo.
Besøksadresse:	Østre Aker vei 24
Telefon:	911 14 546
Hjemmeside:	www.heiskonsulenten.no
E-post:	seriksen@heiskonsulenten.no

Forprosjektet er utarbeidet av Heiskonsulenten AS, Oker Arkitektur AS og bistand fra OBOS Prosjekt AS

Forprosjektrapport:	Heiskonsulenten AS / Oker Arkitektur AS v/ Steinar Eriksen og Susanne Grenan
Likviditetsanalyser:	OBOS-Banken finansavdeling

3 Budsjettpriser og tilskuddsordninger

Kostnader for totalt 11 stk. heiser inkl. mva.

Totale prosjektkostnader kr. 57.168.000. (*inkl. 10% usikkerhet*)

Kostnader pr. leilighet i snitt kr. 501.474 / 245.356 (*114 / 233 leiligheter*)

Snitt kostnad pr. heis/oppgang kr. 5.200.000

Ovenfornevnte tall er estimater og detaljer vil fremkomme i vedlagte likviditetsanalyse.

Kostnadskonsekvenser ikke medtatt:

- Etablere heis til taket, pr. stk. antatt inkl. mva. kr. 625.000
- Service og vedlikehold av 11 heiser pr. år stipulert inkl. mva. kr.350.000,-

Dagens økonomiske situasjon er som alle vet meget vanskelig å forutse, men vi har valgt å bruke normale tall og derfor lagt inn **10%** usikkerhet i budsjettet.

Husbanken
Det er anledning til å søke om tilskudd i Husbanken, og det vil maksimalt kunne være opp til 50 % *(Dette forprosjektet er en del av tilskudd på inntil 50%).* Garantier om tilskudd er vanskelig å gi, men det oppfordres til å søke. Totalt tilskudd fra myndighetene og antall prosjekter/samlet volum vil være førende for hvor mange og hvor mye de forskjellige prosjektene kan få, men erfaringsmessig i slike prosjekter av denne størrelsen kan det dreie seg om 20-40% tilskudd. Dette prosjektet skal grunnet heisenes utforming og størrelse tilfredsstille ønske og krav til tilgjengelighet osv. derfor være en god kandidat i søknadsprosessen.

Det er så vidt vi er kjent med, ingen kommunale tilskudd ifølge Stavanger kommune

Økning i felleskostnader:
Økningen i felleskostnadene vil ifølge likviditetsanalysen fra OBOS Banken variere fra 9-14% fra 1.7-2023 avhengig av støtte fra Husbanken og valgt løsning.

4 Grunndata

Heisene leveres så store som mulig innenfor de rammer foreslåtte løsning tillater.
(TEK 17 stiller krav til kupe str. b x d: 1.1 x 2,1m - båreheis)

Tanken er å etablere heiser med tilgang til alle etasjer fra garasje til 3/4. etasje og evt. taket i utvalgte oppganger for å sikre tilgang til alle.
Nyttelast vil bli min. 1000kg/13 personer og tilfredsstiller fult ut kravet i TEK 17 med dører min. 900 x 2000mm samt kupemål 1100 x 2100mm
Dette er også en fornuftig størrelse med tanke på inn- og utflytting og frakt av møbler osv. i tillegg til evt. syketransport og rullestol kjøring.

Ved utvendige trapperom vil disse i enkelte oppganger komme i konflikt med eksisterende interne veier i borettslaget, se egen oversikt vedlagt.
Veiene må da legges om enkelte steder og vi mener dette er gjennomførbart, men det er viktig med bredde i forhold til utrykningskjøretøy og evt. andre større kjøretøy for blant annet søppelhåndtering.
(*Vi er kjent med at dette også er noe som er under vurdering uavhengig av heisprosjektet*)
Kostnader for å flytte vei er ikke endelig, slik at dette kun er stipulert i budsjettet/totale kostnader.
Dette er noe som vil være en del av det som må endelig avklares om prosjektet er tenkt gjennomført og da må størrelsen og endelig plassering av trapperommet landes først.

Det er også ytret ønske om å fjerne nedgangene til garasjene som i dag er plassert ved siden av inngangene på terrasse siden.
Parkeringskjelleren er også parkeringskjeller for beboerne i rekkehusene. For at ikke veien fra rekkehus til p-kjeller skal bli for lang for rekkehusene syd for blokkene, og føre til økt biltrafikk etc. bør det beholdes enkelte trapper til p-kjelleren også på sydsiden. For rekkehusene nord for blokkene, vil nye innganger på nordsiden være en mulig forbedring.
Det er derfor tenkt å kunne beholde noen og i tillegg etablere direkte tilgang til kjeller via nytt trapperom.
I de oppgangene hvor man fjerner eksisterende løsning frigjøres det en parkeringsplass.

Det forutsettes at heissjaktene leveres ferdig isolert, for å unngå fremtidige temperatur-utfordringer for materiellet i sjaktene samt ikke være i strid med leverandørenes typegodkjenning som stort sett er et krav til at temperatur i sjakt skal ligge mellom +5 til +40 grader celsius.
Materialvalg for sjaktene er selvsagt noe man må enes om, men vi har lagt inn at trapperommene føres opp i stål med sandwichplater og isolerglass over bakkenivå samt plass støpt betong for trapperom ned til parkeringskjeller.
Mengde med isolerglass er kostnadsdrivende og vil også måtte hensyntas i forhold til brannkrav og leiligheter ved siden av trapperommene.

Heisene er tenkt som maskinroms løse heiser (MRL), noe som alle aktuelle leverandører leverer i dag. Det er siste teknologi og alle eventuelle støykilder er plassert i sjakttopp. Vi har valgt å ende opp med heiser som er så tette på standarden som mulig for å holde kostnadene nede samt at det leveres heiser som er godt egnet til transport fra alle etasjer.

5 Vurderinger av alternativer

Da vi begynte å se på prosjektet kom det frem to alternativer til plassering av heis, men etter en helhetlig vurdering endte vi med utvendig heis i nytt trappehus.

De første heisforslagene besto av mindre tilbygg med trapp mens heis var lokalisert i den eksisterende bygningskroppen. Disse forslagene var mere beskjedne i størrelse og kunne realiseres uten å legge om veien. Disse forslagene medførte at rullestolbrukere likevel måtte benytte dagens inngang på østsiden for trinnfri adkomst til parkeringskjeller samt at gangen ble noe trang.

Ved en vurdering av området som helhet har vi landet på en løsning med både trapp og heis utenfor eksisterende bygningskropp slik at det etableres en ny trinnfri adkomst til parkeringskjeller på vestsiden av bygget helt uavhengig av dagens innganger på østsiden.
Blokkene ligger som en kontinuerlig barriere midt i området med østsiden (nord-østsiden) som en tydelig forside og vestsiden (sydvestsiden) som en mere lukket bakside.

Østfasaden har i dag alle innganger til både leiligheter og parkeringskjeller, men med et nytt inngangsparti på vestsiden vil denne siden åpnes opp og det vil være lik adkomst til parkeringskjeller for beboerne fra begge sider av blokkene. Det ser vi som en stor fordel.

En ny uavhengig adkomst på vestsiden av blokkene gir også større fleksibilitet med tanke på mulige fremtidige endringer. Borettslaget har ytret ønske om mulighet for å innlemme korridor i 1.etg til en av leilighetene og evt. vurdere om noen av de utvendige nedgangene til parkeringskjeller kan rives. Dette vil gi flere parkeringsplasser samt triveligere uteplass for leilighetene på 1.etg plan. Disse vurderingene ligger ikke innenfor heisprosjektet, men heisprosjektet legger til rette for fleksible fremtidige løsninger slik at borettslaget står fritt til senere endringer.

Beskrivelse av valgte løsning
Et av premissene for prosjektet er at det skal være både trappeadkomst og trinnfri adkomst via heis på vestsiden av blokkene.
Den ene inngangsdøren i trappehuset fører inn til trappens mellomrepos mellom kjeller og 1.etasje. Høyden på gangveien varierer, og enkelte steder vil gangveien ligge på omtrent dette mellomreposnivået. Andre steder vil det være behov for en utvendig trapp fra gangveien ned til denne inngangsdøren. Det vedlagte prosjektet viser situasjoner der gangveien ligger endel høyere enn mellomreposnivå og det er behov for utvendig trapp. For å sikre trinnfri adkomst til heisen vil det her være behov for en egen inngangsdør for heisadkomst slik at døren kan tilpasses høyde på gangvei. Heis på den ene siden og trapp på den andre siden vil for øvrig være kostnadsbesparende og mere fleksibelt enn ved en løsning med heis i midten og trappeløp på hver side.

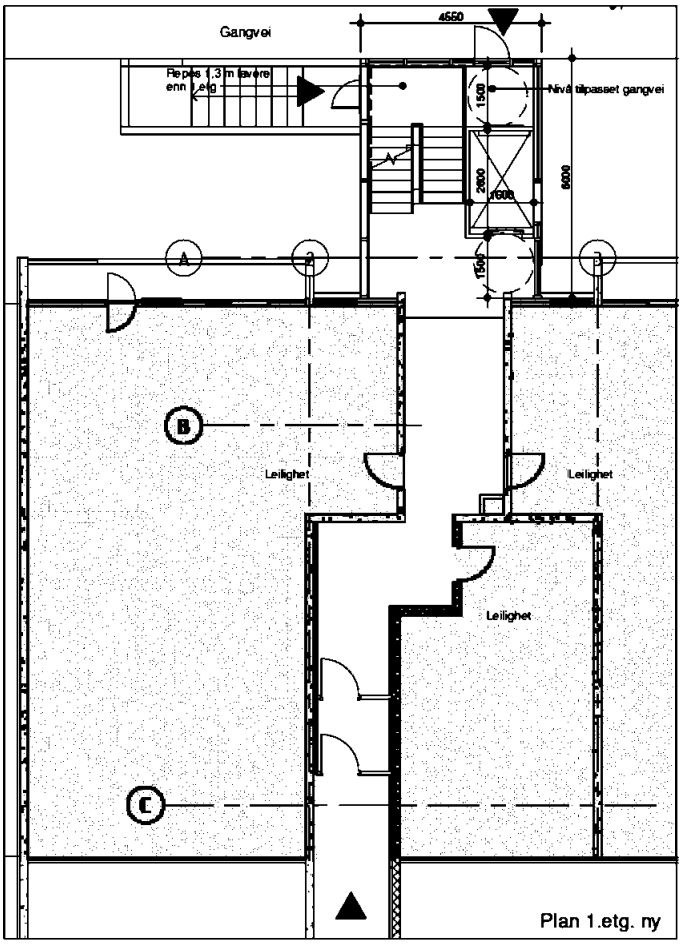
Materialbruk
Sjakt og trapperom foreslås utført i stål og sandwichelementer med isolerglass. Mengde glass er kostnads drivende og en estetisk detalj og derfor ikke endelig på viste tegninger. Det er ikke endelig avklart med tanke på overflate på heisdører, men prosjektet ligger inne med børstet rustfri overflate på fronter og lakkerte sjaktplater.

Heisdata
Typisk båreheis ref. **TEK 17** som stiller krav til minimums størrelse på heis og dører. Det er prosjektert heis med følgende mål bredde x dybde: 1100mm x 2100mm og døråpning på 900 x 2000mm

Gangveier og konflikt med heis -og trappebygg.

Gangveien ligger i dag såpass nærme fasadelivet til blokkene enkelte steder at det nye heis- og trappebygget kommer i konflikt med gangvei. I disse tilfellene vil gangveien måtte legges om. Rogaland brann og redning IKS krever minimum 3 m kjørebredde. Omlegging av vei må vurderes i hvert enkelt av tilfellene, men det kan være en fordel hvis gangveien ligger på nivå tilsvarende trappens mellomrepos.

Heisprosjektet har ikke målt opp høyde på gangvei det er kun medtatt en rundsum for kostnader i forbindelse med omlegging av vei.



7 Forslag til fremdrift

Videre fremdrift av prosjektet er avhengig av hvilke vedtak boligselskapet skulle fatte.

➢ Ordinær Generalforsamling	mai 2023
➢ Søknad Husbanken	juni 2023
➢ Prosjektering:	3-4. kvartal 2023
➢ Tilbudsforespørsel/kontrahering	4. kvartal 2023
➢ Byggestart:	2. kvartal 2024
➢ Ferdigstillelse:	2. kvartal 2026

Oslo 24. april 2023

Heiskonsulenten A/S — Oker arkitektur AS

Steinar Eriksen/s/ — Susanne Grenan/s/

3419 Skeie Brl
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Linda Helland Adresse Terje vigens vei 71

Navn:June Tjensvoll Adresse ulabrands vei 27

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:kirsten kristiansen Adresse Terje vigens vei 84
2. Navn:Silje Dyrseth. Adresse Rødskjellveien 5
3. Navn: Hilde Skjerping Dahl Adresse Terje vigens vei 43
4. Navn: Trond Danielsen Adresse; Terje vigens vei 9
5. Henrik Hellevik Adresse Ulebrandsveien 13
6. janne karlstrøm Adresse

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:…….. Adresse……..

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:…….. Adresse……..

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Elin Carslöv Adresse Terje vigens vei 74

Navn:Kristin Vilemo Reinkjøp Adresse Terje vigens vei

Navn:…….. Adresse……..

Dato……23.4.2023 I valgkomiteen for Skeie Brl

…….. ……..

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23
Selskapsnummer: 3419 **Selskapsnavn:** Skeie Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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