



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 984 818
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VÅGEDALEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 954984818

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 322 011	4 857 618
Sum inntekter		5 322 011	4 857 618
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 283	52 082
Annen driftskostnad		3 416 712	2 919 908
Sum kostnader		3 564 390	3 080 385
Driftsresultat		1 757 621	1 777 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 076	70 724
Sum finansinntekter		99 076	70 724
Annen finanskostnad		236 041	240 156
Sum finanskostnader		236 041	240 156
Netto finans		-136 965	-169 432
Resultat før skattekostnad		1 620 656	1 607 801
Årsresultat		1 620 656	1 607 801
Totalresultat		1 620 656	1 607 801
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 620 656	1 607 801
Sum overføringer og disponeringer		1 620 656	1 607 801



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 010 557	37 010 557
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		740 704	779 987
Sum varige driftsmidler		37 751 261	37 790 544
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		141 200	120 033
Sum finansielle anleggsmidler		141 200	120 033
Sum anleggsmidler		37 892 462	37 910 578
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		295 502	272 239
Sum fordringer		295 502	272 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 545 818	2 769 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 545 818	2 769 271
Sum omløpsmidler		3 841 320	3 041 510
SUM EIENDELER		41 733 782	40 952 088



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		7 800	7 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 507 952	18 887 296
Sum opptjent egenkapital		20 507 952	18 887 296
Sum egenkapital		20 515 752	18 895 096
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 543 221	4 242 759
Øvrig langsiktig gjeld		17 627 694	17 611 072
Sum annen langsiktig gjeld		21 170 915	21 853 831
Sum langsiktig gjeld		21 170 915	21 853 831
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 160	78 287
Leverandørgjeld		45 954	124 873
Sum kortsiktig gjeld		47 114	203 160
Sum gjeld		21 218 029	22 056 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 733 782	40 952 088



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542478

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 984 818
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VÅGEDALEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 954 984 818
BORETTSLAGET VÅGEDALEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 322 011	4 857 618
Sum inntekter		5 322 011	4 857 618
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 283	52 082
Annen driftskostnad		3 416 712	2 919 908
Sum kostnader		3 564 390	3 080 385
Driftsresultat		1 757 621	1 777 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 076	70 724
Sum finansinntekter		99 076	70 724
Annen finanskostnad		236 041	240 156
Sum finanskostnader		236 041	240 156
Netto finans		-136 965	-169 432
Resultat før skattekostnad		1 620 656	1 607 801
Årsresultat		1 620 656	1 607 801
Totalresultat		1 620 656	1 607 801
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 620 656	1 607 801
Sum overføringer og disponeringer		1 620 656	1 607 801



Organisasjonsnr: 954 984 818
BORETTSLAGET VÅGEDALEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	37 010 557	37 010 557
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	740 704	779 987
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	37 751 261	37 790 544
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	141 200	120 033
------------------	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	141 200	120 033
-------------------------------	---------	---------

Sum anleggsmidler	37 892 462	37 910 578
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	295 502	272 239
------------------	---------	---------

Sum fordringer	295 502	272 239
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 545 818	2 769 271
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 545 818	2 769 271
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	3 841 320	3 041 510
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	41 733 782	40 952 088
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7 800	7 800
----------------------------	-------	-------



Sum innskutt egenkapital	7 800	7 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	20 507 952	18 887 296
Sum opptjent egenkapital	20 507 952	18 887 296
Sum egenkapital	20 515 752	18 895 096
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 543 221	4 242 759
Øvrig langsiktig gjeld	17 627 694	17 611 072
Sum annen langsiktig gjeld	21 170 915	21 853 831
Sum langsiktig gjeld	21 170 915	21 853 831
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 160	78 287
Leverandørgjeld	45 954	124 873
Sum kortsiktig gjeld	47 114	203 160
Sum gjeld	21 218 029	22 056 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	41 733 782	40 952 088



Organisasjonsnr: 954 984 818
BORETTSLAGET VÅGEDALEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3423

BORETTSLAGET VÅGEDALEN



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VÅGEDALEN

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 18:00 og lukker 24. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3423>

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 18:00 , Borettslaget sitt Fellesrom.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel kan leveres styret for registrering innen fristen for avstemning.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til tillegg til vedtekter - garasjer
7. Forslag til tillegg til vedtekter, nytt punkt - egenandel
8. Forslag til tillegg til vedtekter - fasade
9. Forslag til tillegg til vedtekter - bad
10. Forslag til tillegg til vedtekter - ventilasjonsanlegg



11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET VÅGEDALEN



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Gro Hilde Skjørestad

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Protokollvitner velges på fysisk generalforsamling.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95000 (samme som 2023-2024)

Sak 6

Forslag til tillegg til vedtekter - garasjer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Garasjer er for andelseiere

Styrets innstilling

Styret forslår at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Endring i vedtektene 5-1:(12) Kun andelseiere kan leie garasjer. Når andelseier flytter, har beboer plikt til å levere tilbake alle nøkler/døråpnere for garasjen tilbake til Styret/borettslaget. Garasjer skal kun anvendes for registrerte biler og andre motorkjøretøy som motorsykler. Det er ikke lov å bruke garasje til å lagre eiendeler eller annet som ikke er direkte tilknyttet motorkjøretøyet.



Sak 7

Forslag til tillegg til vedtekter, nytt punkt - egenandel

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bruk av borettslagets forsikring-egenandel.

Styrets innstilling

Styret forslår at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Endring i vedtektene 5-1(8): Dersom det oppstår plutselig og uventet skade på andelseiers eiendom som ikke dekkes av andelseiers innboforsikring, men som kan dekkes av borettslagets byggningsforsikring, skal hele egenandelen dekkes av andelseier. Unntak er dersom årsak til skaden i andelseiers bolig er borettslagets ansvar, for eksempel fukt inn via utett bygning.

Sak 8

Forslag til tillegg til vedtekter - fasade

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret forslår at endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Tillegg i vedtektene 4-3:(2) Andelseiere kan heller ikke bore hull i tegl eller betongfasade for å montere andre ting da dette kan føre til fukt og andre skader i bygningssmassen.

Sak 9

Forslag til tillegg til vedtekter - bad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært gjentatte utfordringer med skader rundt sluk i leiligheter. Styret ønsker derfor å få dette inn i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret forslår at endringene vedtas



Forslag til vedtak

Tillegg til vedtektene 5-2:(3) Dette betyr at det ikke er lov å fjerne eller flytte sluk på våtrom uten skriftlig tillatelse fra Styret.

Sak 10

Forslag til tillegg til vedtekter - ventilasjonsanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret forslår at endringene vedtas

Forslag til vedtak

Endring i vedtektene 5-1:(4) Motoren som driver ventilasjonsanlegg må være tilgjengelig for inspeksjon og rens. Hvis motoren bygges inn, må det lages inspeksjonsluke som gjør at hele motoren kan inspiseres og renses. Det er ikke tillatt å fjerne motoren som driver ventilasjonsanlegget i leiligheten.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av 4 medlemmer. Dagens styreleder og et styremedlem stiller til gjenvalg, og de tre andre medlemmene Heine Johannessen og Eirin Emilie Ulrichsen sitter videre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gro Hilde Skjørestad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Johanne Hatløy
- Ludwig Dydland Strand

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Even Hovland
- Rita Sunde



Sak 12

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:

- Inger Johanne Hatløy

Valg av 1 heine johannessen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som heine johannessen:

- Heine Johannessen

Sak 13

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Eirin Ulrichsen
- Gro Hilde Skjørestad



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har gjennom året hatt månedlige møter, samt jevnlig digital kontakt. I løpet av 2024 har styret jobbet med flere utfordrende prosjekter.

Fukt og skader pga utett fasade

Det har vært oppdaget fukt i vegger i noen leiligheten. Styret har god kontakt med en takstmann som også er bygningsingeniør og byggmester. Han vurderer skader og gir råd om gode løsninger.

Borettslagets forsikring tar seg fuktskader /følgeskader i beboers leilighet etter at borettslaget har utbedret årsak til skaden i fasaden.

Feil og mangler på og rundt vinduer

Det er klart at feil installasjon av vinduer har ført til fuktskader i noen leiligheter. I tillegg er det oppdaget råte i mange vinduer.

Styret har derfor jobbet aktivt med å identifisere skader og mangler rundt vinduer i alle leiligheter i borettslaget.

Etter diskusjoner og forhandlinger har vi fått en avtale med Gilje vindu som leverte nye vinduer til borettslaget i 2013. De gir oss nå nye vinduer kostnadsfritt der hvor det er oppdaget råte. Over 100 vinduer vil bli byttet.

Manglende isolasjon rundt vinduer og terrassedøren

Det mangler isolasjon rundt mange vinduer og terrassedører. Dette skal også utbedres i 2025 parallelt med at mange vinduer byttes.

I det årsrapporten sendes til trykkeriet, har styret ikke oversikt over framdriftsplan for for arbeidet eller kostnadene som medfølger. Vi håper å ha mer informasjon før årsmøtet og vil informere nærmere når vi vet mer.

Andre oppgaver styret har jobbet med

Drenering rundt Sara Berges gate 31

Det ble meldt om mye vann inn i kjelleren i Sara Berges gate 31. Det viste seg at dårlig drenering var årsaken. Drenering er nå utbedret. Etter at drenering ble utbedret, sørget forsikringsselskapet for renovering av kjeller.

Byttet låser

Lås i inngangsdør til noen blokker var defekte og er byttet.

I Sara Berges gate 31 har det lenge vært problemer med både lås til inngangsdør og med callinganlegget. Det er nå klart at anlegget er i så dårlig stand at det må byttes. Planen er at dette gjøres i før sommeren.

Lysstoffrør i kjellerne byttet

Lysstoffrør i kjellerne i alle blokkene er byttet ut og oppgradert til LED lys. Lysstoffrør i fellesrommet er også byttet ut og oppgradert til LED lys. Det vil redusere utgifter til strøm så mye at kostnadene for arbeidet er spart inn i løpet av rundt 3 år.



Brannvern

Vi har hatt en runde med sjekk av røykvarslere i alle leilighetene etter gjeldende lover g regler.

Rens av ventilasjonsanlegg

Det ble gjennomført en runde med rens av ventilasjonsanlegg i alle leilighetene i borettslaget. Styret minner om at beboere bør rens filter i kjøkkenvinduet med jevne mellomrom for å unngå fare for brann.

Vask av alle tak

Alle tak på alle blokkene og garasjene er rensset og vil forlenge levetiden til takene. Fagfolk sier ser at takene er i god stand.

Gamle motorvarmere fjernet

Stolper til gamle motorvarmere ble fjernet. Strømførende ledninger i stolpene er fjernet og sikret.

Ny utredning om rør

Styret har fått en ny utredning vedrørende felles rør i blokkene. Her fikk vi gode nyheter. Det er kun stigerør som krever renovering. Disse vil bli strømpet. Styret vil ta stilling til framdriftsplan for dette når alt arbeid med vinduer og terrassedører er avsluttet.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad. Mange beboere møtte fram og gjorde en god innsats.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90821253. 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.

Nøkler

Nøkler kan bestilles ved å sende e-post til styret. Legg ved bilde av nøkkel (av siden med nummer på).



Brannvern og brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Alle leiligheter skal også ha godkjent husbrannslange eller godkjent brannslukningsapparat med skum eller pulver. Det er andelseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, og også andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Styret sørger for at alt utstyr blir inspisert en gang i året.



BORETTLAGET VÅGEDALEN ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 838 350	1 912 492
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 620 656	1 607 801
Tilbakeføring av avskrivning	14	39 283	52 082
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-699 538	-731 482
Innsk. øremerk. bankkto		-4 545	-2 543
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		955 856	925 858
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 794 206	2 838 350

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 841 320	3 041 510
Kortsiktig gjeld		-47 114	-203 160
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 794 206	2 838 350





BORETTSLAGET VÅGEDALEN ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 268 844	4 802 796	5 279 000	5 279 000
Ladeinntekter EL-bil		52 344	54 822	30 000	30 000
Andre inntekter	3	823	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 322 011	4 857 618	5 309 000	5 309 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 395	-13 000
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Avskrivninger	14	-39 283	-52 082	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 250	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-157 475	-149 550	-158 500	-166 000
Konsulenthonorar	7	-28 335	-344	-10 000	-10 000
Kontingenter		-15 600	-15 600	-15 600	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-1 012 335	-609 812	-1 129 000	-8 180 000
Forsikringer		-514 045	-423 041	-465 500	-598 000
Kommunale avgifter	9	-555 036	-726 846	-762 200	-846 400
Energi/fyring		-115 246	-103 250	-119 000	-119 000
TV-anlegg/bredbånd		-490 865	-468 340	-490 800	-510 000
Andre driftskostnader	10	-518 526	-413 875	-500 350	-867 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 564 390	-3 080 385	-3 768 345	-11 429 700
DRIFTSRESULTAT		1 757 621	1 777 233	1 540 655	-6 120 700
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	99 076	70 724	0	0
Finanskostnader	12	-236 041	-240 156	-236 000	-193 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-136 965	-169 432	-236 000	-193 000
ÅRSRESULTAT		1 620 656	1 607 801	1 304 655	-6 313 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 620 656	1 607 801		





BORETTLAGET VÅGEDALEN ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	36 062 659	36 062 659
Tomt		947 898	947 898
Andre varige driftsmidler	14	740 704	779 987
Miljøbankkonto, øremerket		141 200	120 033
SUM ANLEGGSMIDLER		37 892 462	37 910 578
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		292 795	266 694
Andre kortsiktige fordringer	15	2 708	5 545
Driftskonto OBOS-banken		2 436 553	1 705 431
Driftskonto OBOS-banken II		6 976	0
Sparekonto OBOS-banken		1 102 289	1 063 840
SUM OMLØPSMIDLER		3 841 320	3 041 510
SUM EIENDELER		41 733 782	40 952 088
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 78 * 100		7 800	7 800
Opptjent egenkapital		20 507 952	18 887 296
SUM EGENKAPITAL		20 515 752	18 895 096
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 543 221	4 242 759
Borettsinnskudd	17	17 494 000	17 494 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	133 694	117 072
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 170 915	21 853 831
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		45 954	124 873
Påløpte renter		1 160	22 555
Påløpte avdrag		0	55 732
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 114	203 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 733 782	40 952 088
Pantstillelse	19	27 194 000	27 194 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 28.04.2025
Styret i Borettslaget Vågedalen

Gro Hilde Hagir Skjørestad

Inger Johanne Hatløy

Heine G. Johannessen





Eirin Emilie Ulrichsen



**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 171 040
Garasjeleie	107 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 278 828

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 268 844

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vipps-innbetalinger	823
SUM ANDRE INNETEKTER	823

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er





derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 95 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
Takst-gruppen AS	-27 971
SUM KONSULENTHONORAR	-28 335

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-673 876
Drift/vedlikehold VVS	-17 373
Drift/vedlikehold elektro	-108 528
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 477
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 601
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 037
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 995
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 448
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 012 335

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-65 312
Vann- og avløpsavgift	-113 615
Avløpsavgift	-144 979
Renovasjonsavgift	-231 130
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-555 036

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 020
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 017
Telefon-/kontormaskiner	-2 489
Vaktmestertjenester	-360 154
Snørydding	-88 350
Andre fremmede tjenester	-4 225
Trykksaker	-3 230
Andre kontorkostnader	-284
Telefon, annet	-1 155





Porto	-75
Kontingenter	-3 100





Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-518 526

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 994
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 982
SUM FINANSINNTEKTER	99 076

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBBK06	-236 041
SUM FINANSKOSTNADER	-236 041

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	35 363 078
Sjøppelanlegg 2008	699 581
SUM BYGNINGER	36 062 659

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.16/bnr.794 M. flere

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Aktivitetsrom		
Tilgang 2019	77 911	
Avskrevet tidligere	-67 522	
Avskrevet i år	-10 388	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1990	740 702	
		740 702
Ladebokser elbil		
Kostpris	109 500	
Avskrevet tidligere	-80 604	
Avskrevet i år	-28 895	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	740 704	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-39 283
--------------------------------	----------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

El-bil lading for desember 2024	2 708
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 708



**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018

-8 130 511

Nedbetalt tidligere

3 887 752

Nedbetalt i år

699 538

-3 543 221**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 543 221****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985

-17 494 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-17 494 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-133 694

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-133 694****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

17 494 000

Pantelån

3 543 221

TOTALT**21 037 221**

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

Bygninger

36 062 659

Tomt

947 898

TOTALT**37 010 557**



Til generalforsamlingen i Borettslaget Vågedalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vågedalen som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførererselskap
22 av 28 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf



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, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.25

Selskapsnummer: 3423 Selskapsnavn: BORETTSLAGET VÅGEDALEN

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: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Gro Hilde Skjørestad</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Protokollvitner velges på fysisk generalforsamling.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 95000 (samme som 2023-2024)</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Forslag til tillegg til vedtekter - garasjer

Endring i vedtektene 5-1:(12) Kun andelseiere kan leie garasjer. Når andelseier flytter, har beboer plikt til å levere tilbake alle nøkler/døråpnere for garasjen tilbake til Styret/borettslaget. Garasjer skal kun anvendes for registrerte biler og andre motorkjøretøy som motorsykler. Det er ikke lov å bruke garasje til å lagre eiendeler eller annet som ikke er direkte tilknyttet motorkjøretøyet.

For

Mot

Sak 7 Forslag til tillegg til vedtekter, nytt punkt - egenandel

Endring i vedtektene 5-1(8): Dersom det oppstår plutselig og uventet skade på andelseiers eiendom som ikke dekkes av andelseiers innboforsikring, men som kan dekkes av borettslagets bygningsforsikring, skal hele egenandelen dekkes av andelseier. Unntak er dersom årsak til skaden i andelseiers bolig er borettslagets ansvar, for eksempel fukt inn via utett bygning.

For

Mot

Sak 8 Forslag til tillegg til vedtekter - fasade

Tillegg i vedtektene 4-3:(2) Andelseiere kan heller ikke bore hull i tegl eller betongfasade for å montere andre ting da dette kan føre til fukt og andre skader i bygningsmassen.

For

Mot

Sak 9 Forslag til tillegg til vedtekter - bad

Tillegg til vedtektene 5-2:(3) Dette betyr at det ikke er lov å fjerne eller flytte sluk på våtrom uten skriftlig tillatelse fra Styret.

For

Mot

Sak 10 Forslag til tillegg til vedtekter - ventilasjonsanlegg

Endring i vedtektene 5-1:(4) Motoren som driver ventilasjonsanlegg må være tilgjengelig for inspeksjon og rens. Hvis motoren bygges inn, må det lages inspeksjonsluke som gjør at hele motoren kan inspiseres og renses. Det er ikke tillatt å fjerne motoren som driver ventilasjonsanlegget i leiligheten.

For

Mot



Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Gro Hilde Skjørestad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Inger Johanne Hatløy

Ludwig Dydland Strand

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Even Hovland

Rita Sunde

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Inger Johanne Hatløy

Heine Johannessen (kun 1 skal velges)

Heine Johannessen

Sak 13 Valgkomite

Valgkomitee (kun 2 skal velges)

Eirin Ulrichsen

Gro Hilde Skjørestad



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.