



# Årsmøte 2022

---

Storaneset Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2022

# Velkommen til årsmøte i Storanestet Borettslag

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:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6135>

## 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.

## 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.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Parkering
7. Oppgradering av garasjeanlegg
8. Solceller på tak
9. Oppgradering av området rundt ballbingen
10. Vedtektsendring §8. Styret og dets vedtak
11. Vedtektsendring §8. Styrets og dets vedtak
12. VEDLIKEHOLDS ANSVAR
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Storaneset Borettslag**

Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Frode Rylandsholm og Kristoffer Hopsdal.

---

Sak 3

## 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. 6135 Årsrapport.pdf

---

Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2022-2023 foreslås uendret og som følger:

Styreleder 45.000,- per styreperiode

Styremedlemmer 25.000,- per styreperiode

Møtehonorar 650,- pr. møte

Andre godtgjørelser

Styret har ansatt vedlikeholdsansvarlig i en 10% stilling.

Stillingen lønnes ved fast lønnsutbetaling hver måned.

Ung Jobb-ansvarlig gis en årlig godtgjørelse som et ordinært styremedlem.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for perioden 2022-2023 foreslås uendret og som beskrevet

---

Sak 5

## **Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

## **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

---

Sak 6

## **Parkering**

### **Forslag fremmet av:**

Karl Mathias Haugland

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er lite parkeringsplasser.

Mulighet for utvidelse av fellesparkeringer, og eller mulighet for at beboere bekoster opparbeiding og at ny plass da tilhører de boenheter som har tatt kost.

### **Styrets innstilling**

Styret er positive til at det lages en utredning

Styret mener at saken bør utredes grundig og foreslår at generalforsamling pålegger styret å utrede alternativer for utbedring av garasjene for hele borettslaget.

Styret går mot forslaget slik det er fremsatt.

### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkering
- Mot Parkering

### **b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. At styret innen en gitt tid, feks 6mnd, presenterer plan for videre arbeid med parkering, samt utreder mulighet for at beboere kan gå sammen og lage på egen kost.
  2. Generalforsamling pålegger styret å utrede alternativer for utbedring av garasjene for hele borettslaget.
-

Sak 7

## Oppgradering av garasjeanlegg

### Forslag fremmet av:

Rachel Tvedt

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utvidelse av garasjeanlegg i tun 2. Det er tre plasser mellom søylene, dette er ganske trangt og det er vanskelig å komme seg inn og ut av bilen.

### Styrets innstilling

Styret går mot forslaget slik det er fremsatt. Styret mener at saken bør utredes grundig og foreslår at generalforsamling pålegger styret å utrede alternativer for utbedring av garasjene for hele borettslaget.

### Forslag til vedtak

Et forslag er å eventuelt å ha to plasser mellom søylene og utvide med tak/garasje på feks grøntområde som ligger like ved garasjeanlegg og flytte noen plasser dit. Eventuelt ved gjesteparkering.

---

Sak 8

## Solceller på tak

### Forslag fremmet av:

Karl Mathias Haugland

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At styret får i oppgave å vurdere om den enkelte beboer kan få solceller på tak, og hvorvidt dette evt vil påvirket lagets vedlikeholdsplikt på taktekking.

### Styrets innstilling

Det er startet opp et stort prosjekt med rehabilitering av vinduer, og styret mener at tiden bør prioriteres på dette. Styret oppfordrer forslagstiller til å utrede dette på egen hånd og legge dette frem for styret eventuelt neste års generalforsamling.

### Forslag til vedtak

At styret får oppgave å utrede dette og komme med en konklusjon inne fastsatt tid, feks 6mnd.

---

Sak 9

## Oppgradering av området rundt ballbingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ung jobb har i sist høst jobbet mye med å kappe småtrær rundt ballbingen for å lyse opp området. I anledning av at det nå skal tas flere større trær, vil jeg gjerne komme med et forslag om en liten oppgradering av området rundt ballbingen. Vi skulle gått til innkjøp av et utvending bordtennisbord som kan stå på sørsiden av ballbingen. Jeg mener at det her skal kunne være plass til å få laget et fundament av støpt betong (da det er pukstein rundt ballbingen), festet et bordtennisbord samt en solid benk. Pris for Bordtennisbord til utendørsbruk fra Cornilleau ligger på 12.449 kr og en solid benk (fra Fruugo) kommer på ca 4800 kr. Jeg mener denne oppgraderingen vil tiltrekke litt flere yngre ungdommer til ballbingeområdet. Per i dag har vi ikke så mye alternativ "lekeplass" til denne aldersgruppen.

### Forslag til vedtak

Borettslaget går til innkjøp av et bordtennisbord

### Vedlegg

2. kzpvivumgmmmyysc3y7i3.jpg

---

Sak 10

## Vedtektsendring §8. Styret og dets vedtak

### Forslag fremmet av:

Nils Herman Tidemann, Hetlevikåsen 266 B, Andel Nr.: 21

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Forslag til vedtektsendring §8-1 første ledd, annen setning.

*§8. Styret og dets vedtak*

*§§ 8-1 Styret*

*1. Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og 4 styremedlemmer med 4 varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis velges en fra hvert tun. Kun inne boende andelshavere er valgbar til styret.*

*2. Funksjonstid for styreleder og styremedlemmer er to år, varamedlemmer et år.*



*Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges*

*3. Styret skal velges av Generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, kasserer, HMS ansvarlig og sekretær.*

*4. Et styremedlem kan oppnevnes av Boligbyggelaget, dersom borettslaget krever det.*

*Begrunnelse for forslaget til endringer.*

Styrets sammensetning er pr. dato: Styreleder og en representant fra hvert tun, samt varamedlem fra hvert tun

Endringen til «Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem» er en endring som kom inn i vedtektene ved endring på Generalforsamlingen 25. mai 2017.

- Forslaget til endring:  
Dagens bestemmelse

"Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem i styret."

endres til

"Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis velges en fra hvert tun»

Dette åpner for, dersom et tun ikke finner andelshaver som vil stille til valg, at andelshaver fra et annet tun er valgbar. Det samme gjøres gjeldende for varamedlem.

### **Styrets innstilling**

Styret anser det som viktig at at hvert tun kan stille med en representant som det enkelte tun er komfortabel med. Ved de fleste valg har de enkelte tun stilt med boende representanter. De siste årene har man for et av tunene ønsket at en tidligere beboer med lang styreerfaring skulle representere tunet. Styret ønsker at tunene også i fremtiden skal kunne ha denne muligheten.

### **Forslag til vedtak**

Dagens bestemmelse "Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem i styret." endres til "Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis velges en fra hvert tun»

---

## Vedtektsendring §8. Styrets og dets vedtak

### Forslag fremmet av:

Nils Herman Tidemann, Hetlevikåsen 266 B, Andel Nr.: 21

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Forslag til vedtektsendring §8-1 første ledd, ny tredje setning:

*§8. Styret og dets vedtak*

#### *§§ 8-1 Styret*

*1. Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og 4 styremedlemmer med 4 varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis velges en fra hvert tun. Kun inne boende andelshavere er valgbar til styret.*

*2. Funksjonstid for styreleder og styremedlemmer er to år, varamedlemmer et år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges*

*3. Styret skal velges av Generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, kasserer, HMS ansvarlig og sekretær.*

*4. Et styremedlem kan oppnevnes av Boligbyggelaget, dersom borettslaget krever det. Begrunnelse for forslaget til endringer.*

Styrets sammensetning er pr. dato: Styreleder og en representant fra hvert tun, samt varamedlem fra hvert tun Endringen til «Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem» er en endring som kom inn i vedtektene ved endring på Generalforsamlingen 25. mai 2017.

Det foreslås å legge til ny bestemmelse som siste setning i vedtektenes §8-1 første ledd. Følgende bestemmelse foreslår:

*"Kun inne boende andelshavere er valgbar til styret."*

*Dette hindrer rekruttering til styret for personer som ikke har tilknytning til borettslaget.*

*Personer utenfra vil nødvendigvis ikke ha borettslagets «beste» interesser for å bekle et styreverv; utvikle borettslaget til beste for andelshaverne med hensyn til; miljø, vedlikehold, økonomi etc.*

*Dersom det ikke er mulig å finne andelshavere som vil ta styreverv, åpner Vedtektene for å hente inn styremedlem fra Boligbyggelaget.*

### **Styrets innstilling**

Styret mener dette allerede er regulert tilstrekkelig i dagens vedtekter ved at hvert tun skal være representert i styret. Blir vedtektsendringen i sak 10 vedtatt, mener styret det likevel ikke bør være nødvendig å ha en bestemmelse som sier man må være boende.

En ikke-boende andelseier kan ha like gode kvalifikasjoner som en boende, og motivasjon og kunnskap er minst like viktig som hvor man bor.

Denne bestemmelsen kan gå uheldige praktiske konsekvenser dersom man for eksempel flytter fra borettslaget, og styret derfor må innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å ha et gyldig styre, fremfor at denne personen kan sitte til eksempelvis førstkommende ordinære generalforsamling.

Det bør uansett være tilstrekkelig at man er valgt demokratisk som styremedlem av generalforsamlingen.

Styret foreslår å stemme mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

"Kun boende andelseiere er valgbar til styret." legges inn som ny siste setning i §8-1 første ledd.

---

Sak 12

## **VEDLIKEHOLDS ANSVAR**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Innkommen sak til GF - VEDLIKEHOLDS ANSVAR**

Hei

Jeg har gjort meg noen tanker rundt vedlikeholdsansvar for de endringer til bygningsmassen som den enkelte andelshaver har gjennomført, både de som er søkt om og har fått godkjenning av styret, og de som er gjennomført uten søknad.

I borettslaget vedtekter er andelshaver ansvarlig for alle endringer som er utført, både

før og etter rehabiliteringen. I forbindelse med godkjenning fra styret, det til enhver tid sittende, blir det presisert at andelshaver står ansvarlig for vedlikehold. Dette gjelder og for tilvalg som ble utført som del av rehabiliteringen, blant annet: takløft, terrasse utvidelse etc. gjelder i prinsippet også overflate behandling, maling. Det siste er nå gjennomført for hele borettslaget, uten at kostnad for selvvalgte tilvalg ble fakturert. Det er fakturert noe malingsarbeider, så som for søyler og betongvegger på terrasser som er kledd inn ol.

Et annet eksempel på vedlikehold som den enkelte har valgt, er piper. Pipene er nå for alle tre etasjes enheter og to B leiligheter del av borettslagets vedlikeholds ansvar. Dette var en endring som kom i forbindelse med skråtakene, en endring som ikke er hjemlet i en generalforsamling, men som var en del av anbudsbeskrivelsen ifm rehabiliteringen. Alle som hadde piper fikk nye, og alle tre etasjers enheter uten piper fikk piper.

I den senere tid har det kommet opp spørsmål om hvem som har ansvar for lekkasjer mellom gammel, original terrassene og utvidelsen av terrassene, en selv valgt løsning. Her har borettslagets vedlikeholds ansvarlige kontant svart at dette er den enkelte andelshavers ansvar, i VIBO. Noe som er korrekt i henhold til lagets vedtekter.

Etter hvert som andeler skifter eier, både en og to ganger, etter at endringer er gjennomført, har andelseiers oversikt over eget vedlikeholds ansvar blitt pulverisert. Og, det foreligger meg bekjent ingen samlet oversikt over endringer i borettslaget som andelshaverne er ansvarlige for. De enkelte godkjente endringer vil forhåpentligvis kunne finnes i styre protokoller/referater.

Et merkelig utslag av vedlikeholds ansvaret er: I forbindelse med påbygg av skråtak ble det prosjektert to Velux vinduer. Disse ble en del av bygningsmassen og borettslagets ansvar. De som valgte takløft, kunne bytte Velux vinduer med vinduer i takløft, i realiteten få et prisavslag på takløft som kompensasjon for bortfall av Velux vinduer. Ansvar for Velux vinduer forsvant. Spørsmål: ble ansvaret flyttet til de to vinduene i takløft, dersom Velux vinduene ikke ble beholdt ved et takløft. Ved to takløft, har borettslaget ansvar for et sett med vinduer?

Det er foretatt mange endringer på utvendige boder, boder som i utgangspunktet er et tilvalg. Er det klart i dag at alle utvendige boder er andelshavers ansvar, uansett når og hvordan de ser ut. En del A leiligheter har endret inngangsparti og utvidet bolig areal på motsatt side av inngangsparti. Er dette dokumentert?

I gruppe 3 har flere enheter utvidet boareal, ved å flytte yttervegger ved inngangsparti og anlagt skråtak over utvidelsen. Hva med disse!? Er fasade endringene dokumenterte og godkjente, brannskiller!?

Disse spørsmålene blir etter hvert som andeler skifter eiere, mer komplisert å besvare, og vil kunne medføre en viss «u»- stemning blant nye andelshavere mot en til hver tid sittende styre. Spesielt i de tilfeller hvor selger enten ikke har oversikt/kunnskap, eller ikke synes det er nødvendig å videreformidle denne typen opplysninger. De færreste

eiendomsmeglere er vel klar over denne typen spørsmål, med et mulig unntak for OBOS sine meglere, dersom den tjenesten fortsatt er virksom.

Det er tre måter å løse dette «problemet» på.

1. Gjennomgå alle styreprotokoller/referater for å finne de fleste endringer og legge dette inn i et regneark. Samtidig å informere nåværende andelshaver. (en, etter min mening, umulig oppgave). Informere andelshaver om resultat. Hvordan denne informasjon skal sikres overlevert eller informert ved eierskifte må vurderes. En form for tinglysning, registrering i Kartverket for borettslag
2. Gjennomføre en utvendig oppgang av alle andeler, sjekke opp mot originale tegninger som viser hva som var inklusiv bygningsmasse ved overtakelse ved første gangs innflytting, og notere alle endringer i et regneark. Informere andelshaver om resultat. Hvordan denne informasjon skal sikres overlevert eller informert ved eierskifte må vurderes. En form for tinglysning, registrering i Kartverket for borettslag
3. Akseptere at endring er en del av borettslaget bygningsmasse og at borettslaget overtar vedlikeholds ansvar.

Noen unntak til borettslagets vedlikeholds ansvar bør vurderes:

1. glassrekkverk på terrasser
2. pergola/overbygg på markterrasser
3. eventuelle glass påbygg på terrasser og mark terrasser, vinterhager.

Uansett hvilken løsning styret går for, er vel dette en sak for GF

Med vennlig hilsen

Nils Herman

### **Styrets innstilling**

Styret ser at forslagstiller har flere gode momenter som man bør se nærmere på og at man bør foreta en kartlegging av bygningsmassen og at det gjøres en vurdering av grensedragning mellom beboeransvar og borettslagets ansvar.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet ber om at styret utnevner en gruppe som er med å kartlegge bygningsmassen og vurdere grensedragning av ansvarsforhold.

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte for Storaneset Borettslag

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Rylandsholm

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristoffer Hopsdal  
Tun 1
- Tommy Næss  
Tun 3

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Endy Spriet  
Tun 3
  - Henrik Sandstrøm  
Tun 2
  - Lars Erik Yndestad  
Tun 1
  - Ove Andre Åsheim
-

Sak 14

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frode Rylandsholm

#### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tommy Nilsen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Frode Rylandsholm	Hetlevikåsen 344
Styremedlem	Siri-May Greve-Løberg	Hetlevikåsen 42
Styremedlem	Kristoffer Hopsdal	Hetlevikåsen 358
Styremedlem	Tommy Nilsen	Hetlevikåsen 303
Styremedlem	Ragnar Røren	Hetlevikåsen 242
Varamedlem	Ove-Andrè Aasheim	Hetlevikåsen 244
Varamedlem	Frank Arve Bach	Hetlevikåsen 316
Varamedlem	Kjell Dane Henrik Sandstrøm	Hetlevikåsen 319
Varamedlem	Lars Eirik Yndestad	Hetlevikåsen 338

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Frode Rylandsholm	Hetlevikåsen 344
Varadelegert	Kristoffer Hopsdal	Hetlevikåsen 358

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

## Generelle opplysninger om Storanestet Borettslag

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter.

Storanestet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950796316, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Hetlevikåsen 230 - 370

Gårds- og bruksnummer:

124      184      306

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

Storanestet Borettslag har en ansatt - vedlikeholdsansvarlig i 10% stilling.

## Forretningsførsel og revisjon

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 072 119.

Andre inntekter består i hovedsak av elbillading.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 919 714.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 2 015 034 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 732 945 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 810 000.

### **Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 1 900 000.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 498 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storaneset Borettslag.

### **Lån**

Storaneset Borettslag har 2 lån i Husbanken og 1 i OBOS Banken. Lånene i Husbanken har fastrente på hht. 2,86% til 2035 og 2,37% til 2032, mens lånet i OBOS Banken har flytende rente på 2,65%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettet til kr 182 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### **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 2022.

Driften i 2022 forutsetter ingen økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert Storanestet Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2.015.034. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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.

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

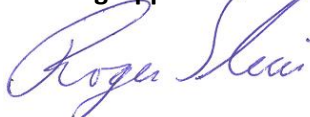
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 22.04.2022

**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

**STORANESET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 796 316, KUNDENR. 6135**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved  
årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og  
kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske  
forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger,  
opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er  
de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler  
fratrasket 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 819 219</b>	<b>1 688 129</b>	<b>1 819 219</b>	<b>1 732 945</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 015 034	2 135 762	1 840 098	2 121 098
Tilbakeføring av avskrivning	6	157 499	189 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 258 807	-2 193 672	-2 255 000	-2 306 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-86 274</b>	<b>131 090</b>	<b>-414 902</b>	<b>-184 902</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 732 945</b>	<b>1 819 219</b>	<b>1 404 317</b>	<b>1 548 043</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 199 821	2 188 715		
Kortsiktig gjeld		-466 876	-369 496		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 732 945</b>	<b>1 819 219</b>		

**STORANESET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 796 316, KUNDENR. 6135**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 924 277	7 873 661	7 924 000	7 924 000
Andre inntekter	3	147 842	66 509	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 072 119</b>	<b>7 940 170</b>	<b>7 924 000</b>	<b>7 924 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-169 067	-150 344	-179 702	-179 702
Styrehonorar	5	-193 100	-169 050	-220 000	-220 000
Avskrivninger	6	-157 499	-189 000	0	0
Revisjonshonorar	7	-11 066	-10 836	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-31 500	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-177 405	-173 080	-177 000	-182 000
Konsulenthonorar	8	-5 123	-3 791	-10 000	-10 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-22 200	-22 200
Drift og vedlikehold	9	-844 314	-746 665	-1 030 000	-810 000
Forsikringer		-469 655	-439 070	-460 000	-498 000
Kommunale avgifter	10	-1 931 763	-1 926 506	-2 010 000	-1 900 000
Energi/fyring		-218 741	-97 500	-84 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-481 425	-473 379	-475 000	-475 000
Andre driftskostnader	11	-206 855	-169 357	-213 000	-196 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 919 714</b>	<b>-4 595 779</b>	<b>-4 916 902</b>	<b>-4 679 902</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 152 405</b>	<b>3 344 392</b>	<b>3 007 098</b>	<b>3 244 098</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	484	1 556	0	0
Finanskostnader	13	-1 137 855	-1 210 186	-1 167 000	-1 123 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 137 371</b>	<b>-1 208 630</b>	<b>-1 167 000</b>	<b>-1 123 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 015 034</b>	<b>2 135 762</b>	<b>1 840 098</b>	<b>2 121 098</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 015 034	2 135 762		

**STORANESET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 796 316, KUNDENR. 6135**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	62 780 556	62 780 556
Tomt		3 925 335	3 925 335
Andre varige driftsmidler	6	1	157 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>66 705 892</b>	<b>66 863 391</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		167 535	162 320
Andre kortsiktige fordringer	15	149 022	4 126
Driftskonto OBOS-banken		1 635 855	1 776 582
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 793	2 836
Sparekonto OBOS-banken		209 120	208 668
Innestående i andre banker		33 495	34 183
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 199 821</b>	<b>2 188 715</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 905 713</b>	<b>69 052 105</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Opptjent egenkapital		15 100 949	13 085 916
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 112 049</b>	<b>13 097 016</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	44 002 887	46 261 694
Borettsinnskudd	17	9 035 900	9 035 900
Annen langsiktig gjeld	18	288 000	288 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>53 326 787</b>	<b>55 585 594</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		123 344	92 542
Skyldige offentlige avgifter	19	9 562	6 930
Påløpte renter		87 096	90 937
Påløpte avdrag		158 135	154 268
Annen kortsiktig gjeld	20	88 739	24 819
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>466 876</b>	<b>369 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 905 713</b>	<b>69 052 105</b>
Pantstillelse	21	76 323 900	76 323 900
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.04.2022

Styret i Storaneset Borettslag

Frode Rylandsholm /s/

Siri-may Greve-løberg /s/

Kristoffer Hopsdal /s/

Tommy Nilsen /s/

Ragnar Røren /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	4 346 412
Andel Finans	2 936 280
Tv-anlegg	472 860
Dugnad	146 520
Garasje	16 200
Garasje	5 700
Avregning finanslån	305
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 924 277</b>

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

LAD24, Lading EL-Bil	147 842
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>147 842</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-106 117
Påløpte feriepenger	-14 264
Arbeidsgiveravgift	-48 641
Yrkesskadeforsikring	-45
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-169 067</b>

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 tjenestepensjon.



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 193 100.

**NOTE: 6****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil

Avgang 1900	-111 000
-------------	----------

Tilgang 2018	678 000
--------------	---------

Avskrevet tidligere	-409 500
---------------------	----------

Avskrevet i år	-157 499
----------------	----------

1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>
--------------------------------	----------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-157 499</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 066.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
------------------------------------------------	--------

Andre konsulentonorarer	-1 260
-------------------------	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 123</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-251 178
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-8 395
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-134 616
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-358 409
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-69 257
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-12 459
--------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-844 314</b>
---------------------------------	-----------------

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

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-625 109
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-896 133
-----------------------	----------

Feieavgift	-29 523
------------	---------

Renovasjonsavgift	-380 998
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 931 763</b>
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 654
Verktøy og redskaper	-3 497
Driftsmateriell	-12 341
Snørydding	-129 855
Trykksaker	-739
Andre kontorkostnader	-2 682
Telefon, annet	-4 074
Porto	-2 117
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 899
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 678
Gaver	-2 100
Bank- og kortgebyr	-3 720
Velferdskostnader	-7 499
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-206 855</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	452
Renter bank	32
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>484</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-495 050
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-546 559
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-96 246
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 137 855</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971	24 194 844
Tilgang 2006 Rehabilitering/påbygg	38 352 835
Tilgang 2009 Rehabilitering/påbygg	82 927
Tilgang 2015 Radonsug	149 950
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>62 780 556</b>

Tomten ble kjøpt i 1971

Gnr.124/bnr.184 M. flere

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

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

Finansavregning		1 181
LAD24, Lading EL-Bil		147 842
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>149 022</b>

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2035.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,86 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 383 073	
Nedbetalt i år	728 761	
		-16 888 166

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2032.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,37 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 442 976	
Nedbetalt i år	1 166 215	
		-22 390 809

**OBOS BOLIGKREDITT**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-5 898 467	
Nedbetalt tidligere	810 724	
Nedbetalt i år	363 831	
		-4 723 912

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-44 002 887</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-9 035 900
-------------	--	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-9 035 900</b>
----------------------------	--	-------------------

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer		-288 000
-------------------	--	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-288 000</b>
-----------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-4 793
----------------	--	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift		-4 769
----------------------------	--	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-9 562</b>
-----------------------------------------	--	---------------

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 264
Feilfakturering korrigert 2022	-43 682
Påløpte kostnader	-30 793
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-88 739</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 035 900
Pantelån	44 002 887
Påløpte avdrag	158 135
<b>TOTALT</b>	<b>53 196 922</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 780 556
Tomt	3 925 335
<b>TOTALT</b>	<b>66 705 891</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Det er avholdt til sammen 14 styremøter, 1 informasjonsmøte og 9 særmøter knyttet til prosjekter, Møter med OBOS, HMS inspeksjon, Loddefjordutvalget med flere

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vedlikeholdsansvarlig og løpende vedlikehold

Borettslaget har engasjert en vedlikeholdsansvarlig, Bjørn Emil Nilsen (BEN), i en 10% stilling for å koordinere og påse at det løpende vedlikeholdet i borettslaget er ivaretatt. I tillegg benytter styret vedlikeholdsansvarlig til bistand ved større oppgaver. Vedlikeholdsansvarlig sitter fast inn på styremøtene.

Styret ønsker å rette en stor takk til Bjørn for hans uvurderlige jobb for borettslaget.

### Vedlikeholdsoppgaver

Vedlikeholdsansvarlig og styret registrer at det er en økning i utskiftningsbehovet for vinduer, og det er således en økning i kostnad knyttet til dette. Det er iverksatt et arbeid knyttet til utskifting av de store stuevinduerne i første omgang. Det er innhentet anbud og styret har valgt en leverandør. Styret regner med at arbeidet med utskifting kommer i gang i løpet av vår/sommer 2022 og ferdigstilles før vinteren. Når dette prosjektet er gjennomført vil man jobbe videre med utskifting av alle de resterende gamle vinduene.

Utskifting av dekke til ballbinge ble fullført sommeren 2021, og man har startet arbeidet med utbedring og vedlikehold av lekeplasser.

Det er i vinter hentet inn nye radondata for hele borettslaget, og vi venter på en tilbakemelding på resultatene av denne. Når resultatene foreligger vil styret sørge for at nødvendige tiltak blir gjennomført.

Det er våren 2022 gjennomført trefelling i borettslaget for å sørge for at gamle trær og trær som har hindret utsikt og sol har blitt felt.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utskifting av vinduer	
2022	Utskifting av stuevinduer	
2021 - 2022	Vedlikehold ballbinge og lekeplasser	
2017 - 2017	Brannsikring	Oppgradering av brannanlegg
2017 - 2018	Rehabilitering av piper	
2013 - 2016	Utvendig malearbeid	
2013 - 2014	Radonsanering	

**Øvrig vedlikehold**

Borettslaget inngikk i 2021 en avtale med Bergen kommune om utbedring av gangsti mellom tun 1 og tun 2. Bergen kommune sa seg villig til å påta seg alle kostnader knyttet til prosjektet. Arbeidet er langt på vei ferdigstilt, men mangler belysning.

**Ung jobb**

Ung Jobb ble etablert som et prosjekt i juni 2016. Endy Spriet har hatt ansvaret for å organisere arbeidet. Siden oppstart i juli 2016 har det etter hvert vært svært mange ungdommer som har jobbet for Ung Jobb og i denne styreperioden har til sammen 14 ungdommer jobbet for Ung Jobb.

Arbeidsoppgavene har vært mange og varierte og styret ønsker å rette en stor takk til Endy og ungdommene for jobben som har blitt gjort i perioden.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600984. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Forkjøpsrett**

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

### **Energimerking**

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

### **Loddefjordutvalget**

Loddefjordutvalget har hatt 3 møter i perioden fra forrige generalforsamling. Utvalget er representert med styremedlemmer fra diverse borettslag i Loddefjord og diskuterer saker som er av felles interesse vedrørende borettslag generelt og nærområdene.

Styret har vært representert på hvert møte, og finner det nyttig å kunne dele erfaringer samt å få innspill fra andre borettslag.

Det er ingen kostnader forbundet med deltakelse i Loddefjordutvalget utover møtehonorer.

# Vedlegg 2 til sak 9. Oppgradering av området rundt ballbingen

**KLUBBEN.no**

Søk



Priser inkl. mva.

Svømming   Idrett   Lek og lær   Trening   Terapi   Anlegg   TL   Tips   Merker   OUTLET

Her er du nå: Klubben.no > Idrett > Racketsport > Bordtennis > Utendørsbord > Cornilleau > Bordtennisbord Cornilleau PRO 510



## Bordtennisbord Cornilleau PRO 510

Utendørs | Grå | Med nett  
Varenr: 2506627

**12 449,-** ink. mva.  
9 959,- eks. mva.

Antall: (Stk):

- 1 +

Antall	Pris/enh
2+	11 204,-

LEGG I HANDLEVOGN

20+ på fjernlager. Forventet leveringstid 14 dager



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

**Selskapsnummer:** 6135 **Selskapsnavn:** Storanaset Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Frode Rylandsholm og Kristoffer Hopsdal.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

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

*Fortsetter på neste side*

#### Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2022-2023 foreslås uendret og som beskrevet

For

Mot

#### Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

#### Sak 6 Parkering

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For parkering

Mot parkering

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

At styret innen en gitt tid, feks 6mnd, presenterer plan for videre arbeid med parkering, samt utreder mulighet for at beboere kan gå sammen og lage på egen kost.

Generalforsamling pålegger styret å utrede alternativer for utbedring av garasjene for hele borettslaget.

#### Sak 7 Oppgradering av garasjeanlegg

Et forslag er å eventuelt å ha to plasser mellom søylene og utvide med tak/garasje på feks grøntområde som ligger like ved garasjeanlegg og flytte noen plasser dit. Eventuelt ved gjesteparkering.

For

Mot

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

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side

**Sak 8 Solceller på tak**

At styret får oppgave å utrede dette og komme med en konklusjon inne fastsatt tid, feks 6mnd.

For

Mot

**Sak 9 Oppgradering av området rundt ballbingen**

Borettslaget går til innkjøp av et bordtennisbord

For

Mot

**Sak 10 Vedtektsendring §8. Styret og dets vedtak**

Dagens bestemmelse "Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem i styret." endres til "Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis velges en fra hvert tun»

For

Mot

**Sak 11 Vedtektsendring §8. Styrets og dets vedtak**

"Kun boende andelseiere er valgbar til styret." legges inn som ny siste setning i §8-1 første ledd.

For

Mot

**Sak 12 VEDLIKEHOLDS ANSVAR**

Årsmøtet ber om at styret utnevner en gruppe som er med å kartlegge bygningsmassen og vurdere grensedragning av ansvarsforhold.

For

Mot

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

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side

**Sak 13 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Frode Rylandsholm

**Styremedlem** (2 skal velges)

Kristoffer Hopsdal

Tommy Næss

**Varamedlem** (4 skal velges)

Endy Spriet

Henrik Sandstrøm

Lars Erik Yndestad

Ove Andre Åsheim

**Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Frode Rylandsholm

**Varadelegat** (1 skal velges)

Tommy Nilsen

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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