



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 855 458 322  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STRANDHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 523 715	1 521 999
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 523 715</b>	<b>1 521 999</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		865 205	728 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>916 550</b>	<b>780 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>607 165</b>	<b>741 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 944	1 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 944</b>	<b>1 419</b>
Annen finanskostnad		11 373	12 068
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 373</b>	<b>12 068</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 429</b>	<b>-10 649</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>602 736</b>	<b>731 345</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>602 736</b>	<b>731 345</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>602 736</b>	<b>731 345</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>602 736</b>	<b>731 345</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		602 736	731 345
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>602 736</b>	<b>731 345</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 437 780	23 437 780
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		182 309	182 309
Sum varige driftsmidler		23 620 089	23 620 089
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		23 648 102	23 620 089
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		34 962	29 514
Sum fordringer		34 962	29 514
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 278	1 493 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 278	1 493 071
Sum omløpsmidler		1 684 240	1 522 585
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 332 343</b>	<b>25 142 674</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 126 030	12 523 294
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 126 030</b>	<b>12 523 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 128 630</b>	<b>12 525 894</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		660 489	1 093 142
Øvrig langsiktig gjeld		11 311 874	11 284 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 972 363</b>	<b>12 377 142</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 972 363</b>	<b>12 377 142</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		222 716	237 102
Leverandørgjeld		3 329	2 536
Annen kortsiktig gjeld		5 304	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>231 349</b>	<b>239 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 203 713</b>	<b>12 616 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 332 343</b>	<b>25 142 674</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 427283

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 855 458 322  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STRANDHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 855 458 322  
STRANDHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 523 715	1 521 999
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 523 715</b>	<b>1 521 999</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		865 205	728 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>916 550</b>	<b>780 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>607 165</b>	<b>741 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 944	1 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 944</b>	<b>1 419</b>
Annen finanskostnad		11 373	12 068
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 373</b>	<b>12 068</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 429</b>	<b>-10 649</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>602 736</b>	<b>731 345</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>602 736</b>	<b>731 345</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>602 736</b>	<b>731 345</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		602 736	731 345
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>602 736</b>	<b>731 345</b>



Organisasjonsnr: 855 458 322  
STRANDHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 437 780	23 437 780
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		182 309	182 309
Sum varige driftsmidler		23 620 089	23 620 089
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		23 648 102	23 620 089
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		34 962	29 514
Sum fordringer		34 962	29 514
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 278	1 493 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 278	1 493 071
Sum omløpsmidler		1 684 240	1 522 585
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 332 343</b>	<b>25 142 674</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	13 126 030	12 523 294
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 126 030</b>	<b>12 523 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 128 630</b>	<b>12 525 894</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	660 489	1 093 142
Øvrig langsiktig gjeld	11 311 874	11 284 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 972 363</b>	<b>12 377 142</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 972 363</b>	<b>12 377 142</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	222 716	237 102
Leverandørgjeld	3 329	2 536
Annen kortsiktig gjeld	5 304	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>231 349</b>	<b>239 638</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 203 713</b>	<b>12 616 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 332 343</b>	<b>25 142 674</b>



Organisasjonsnr: 855 458 322  
STRANDHAGEN BORETTSLAG

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 2023

Brl Strandhagen

26. april 2023

Selskapsnummer: 3430





## Velkommen til årsmøte i Brl Strandhagen

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

### Dato for årsmøtet:

26. april 2023 kl. 19:00, Øyahuset.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Innkomne saker

Innkomne saker i listen er fra sak 4 til 8.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forslag 1 fra Egil Bokn - HMS arbeid.
5. Forslag 2 fra Egil Bokn - Mose på takene.
6. Forslag 3 fra Egil Bokn - Vurdere overgang til Lyse ( Altibox )
7. Forslag fra styret - Maling av garasjer
8. Forslag fra styret - Tilbud fra Telia - raskere bredbånd
9. Forslag fra Christer Solberg
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,



Styret i Brl Strandhagen



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 4

## **Forslag 1 fra Egil Bokn - HMS arbeid.**

### **Forslag fremmet av:**

Egil Bokn

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg kan ikke se at Styret har gjort noenting konkret, og blant dem, sjekking av dissere og andre leketøy på lekeplassen. Tar jeg feil?

### **Styrets innstilling**

Styret har sjekket dissene og deres oppheng og funnet det i orden. Videre har man sjekket de andre leketøy, og kommet frem til at guly i lekehus bør utbedres ved dugnad våren 2023.

## **Forslag til vedtak**

Forslagstiller redegjør i generalforsamling

Sak 5

## **Forslag 2 fra Egil Bokn - Mose på takene.**

### **Forslag fremmet av:**

Egil Bokn

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hvorfor har ikke Styret fulgt opp saken med at det er store mengder med mose på de fleste tak som burde ha vært fjernet i 2022? Vi ble tilbudt å få rengjøring, samt pålegging av et stoff som vil forhindre ny mose å sette seg på pannene. Vi ble advart sommeren 2022 at mengden av mosen vi hadde på takene i Kallagtunet, kunne utvide og sprengte pannene vi har i dag, om vi fikk kraftig frost.

Om Styret hadde fått gjennomført denne rengjøringen som ble anbefalt, så hadde vi sluppet unna med svært lave beløp, kontra det vi kan få nå, med kraftig frost som



kan sprengre flere av pannene, og som har potensiale til at mange panner i de fleste boenhetene må skiftes ut til en pris som er opptil flere millioner.

Samtidig, så er det et potensiale at panner kan brekkes i stykker og falle ned på bakken, med mulighet for å skade både mennesker og andre ting.

### **Styrets innstilling**

Borettslaget står rett foran en rehabiliteringsfase hvor Obos Prosjekt er valgt etter anbud og er bedt om tilbud om energi kartlegging med hovedsakelig befarings av bygningsmassen.

Da er det mest sannsynlig at takpannene skiftes ut, da eksisterende panner også er gått ut av produksjon.

Styret ser det derfor ikke nødvendig å bruke økonomiske ressurser på de eksisterende pannene.

### **Forslag til vedtak**

Det redegjøres i generalforsamlingen

Sak 6

## **Forslag 3 fra Egil Bokn - Vurdere overgang til Lyse ( Altibox )**

### **Forslag fremmet av:**

Egil Bokn

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Denne saken vil jeg ha med på Generalforsamlingen i 2023.

Etter at Telia overtok Get, så har mengden av problemer steget kraftig den siste tiden. Jeg foreslår at Strandhagen Borettslag går over til Lyse.

### **Styrets innstilling**

Det nye styret får i oppdrag å innhente priser fra Lyse angående TV og bredbånd. Samtidig må man klargjør hvor lenge man har igjen av 5 års avtalen med Get Telia.

Styret legger frem saken med innstilling fra styret på generalforsamling i 2024.

### **Forslag til vedtak**

Det foreslås at Strandhagen Borettslag går over til Lyse.



Sak 7

## Forslag fra styret - Maling av garasjer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Styret er delt i innstillingen.

Styreleder ønsker å beholde samme farve og to styremedlemmer ønsker å skifte til en grå farve. – Generalforsamlingen avgjør.

### Forslag til vedtak 1

Beholde nåværende farge

### Forslag til vedtak 2

Gråfarge

### Vedlegg

2. Farvekart til garasjer 04.23.pdf

Sak 8

## Forslag fra styret - Tilbud fra Telia - raskere bredbånd

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

E-post fra Telia:

Hei!

Dere har i dag følgende produkter:  
Kollektiv TV og Strømming 30 poeng  
Kollektiv 15/10 Mbit/s bredbånd  
Pris per beboer: 463,23 kroner per måned.

Tilbud på avtale ved oppgradering av bredbåndpakke kollektivt:  
Kollektiv TV og Strømming 30 poeng  
Kollektiv 50 Mbit/s bredbånd  
Pris per beboer: 495 kroner per måned.



Følgende individuelle oppkjøpspriser følger med tilbudet:

Foreksempel: Fru Hansen har i dag 250 Mbit/s til 509,- per måned. Hun vil ved ny avtale få 750 Mbit/s til 429,- per måned.

### **Styrets innstilling**

Generalforsamlingen vedtar økning i bredbånd hastighet med at andelsleie økes med kr. 33,- pr. måned.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar økning i bredbånd hastighet med at andelsleie økes med kr. 33,- pr. måned.

Sak 9

## **Forslag fra Christer Solberg**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Forslag til vedtak**

Behandles i generalforsamlingen - se vedlegg

### **Vedlegg**

3. Forslag fra Christer Solberg 2023 - Innstilling fra styret.pdf
4. Innstilling av forslag fra Christer Solheim 2023..pdf



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Mariann Myklebust Torsteinbø

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Espen Meling

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Odd Christer Solberg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Stople



Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i årsmøte

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges av årsmøte

Sak 12

## Valg av valgkomite

Leder Knut Larsen

### Innstilling

Leder Knut Larsen

En kvinnelig representant velges fra generalforsamlingen.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som komitelem:

- Knut Larsen
- Velges i generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022 - 23

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder Rolf E. Fraffjord Kallagtunet 6

Nestleder Rolf Søiland Kallagtunet 18

Styremedlem/Sekretær Eirik Erland Kallagtunet 3- Frem til 7. november.  
EE trakk seg fra styret av personlige grunner.

Varamedlem Åse Stople Kallagtunet 23 – Konst. Styremedlem /Sekretær fra 25. januar.

Varamedlem Kristene Olsen Kallagtunet 5

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rolf E. Fraffjord Kallagtunet 6

Varadelegert

Rolf Inge Søiland Kallagtunet 18

### Valgkomiteen

Odd Christer Solberg Kallagtunet 27

Knut Larsen Kallagtunet 13

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [strandhagen@styrerrommet.no](mailto:strandhagen@styrerrommet.no)

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Brl Strandhagen

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Brl Strandhagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 855458322, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

7 1239 1240 1241

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.

Brl Strandhagen har ingen ansatte.



Brl Strandhagen

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

## STYRETS ARBEID

Det er avholdt 7 styremøter siden forrige generalforsamling, i tillegg til tlf og email korrespondanse.

Det har vært 3 dugnader for å rydde, sope, plante og vedlikeholde borettslagets fellesareal.

I tillegg ble det levert et stort lass med bark.

- Service på garasjeportene ble utført i august / september.
- Kondens / vanninntrengning i nr. 5 – Ikke slutført.
- Det er utført flere befaringer med forskjellige firma i Kallagtunet 5.
- Befaring av leder / nestleder i nr. 12 ang. lekkasje, rehabilitering av terrasse mot sjøen.
- Det er skiftet inngangsdør i nr. 20.
- Det er skiftet kjøkkenvindu i nr. 21.
- Dugnadsfest i eget telt på lekeplassen hvor 18 andelseiere var tilstede.
- Godkjenning av ny andelseier i nr.11 – Henning Jakobsen
- Det er innhentet tre anbud og oppsett som kan utløse Enova tilskudd
- Styret har bedt OBOS prosjekt utarbeide tilbud om energi kartlegging med hovedsakelig befaring av bygningsmassen.
- Styret har sendt brev til Rogaland Fylkeskommune angående støyskjerming mot hovedvei.
- Lekeplassen er sjekket og «Husker» (disser) er funnet i orden, men lekehus må det skiftes gulv på dugnad.
- Modem – Utstyr til elbil ladere slo ut fullstendig i vinter som forårsaker at det blir bare 1/3 lading. Rønning elektro var raskt på plassen.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

## Resultat

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

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.



## Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettert med kr 389 150 for 2023, dette er en økning på 23 887 fra 2022.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Strandhagen.

### Lån

Brl Strandhagen har lån i Husbanken. Annuitets lån med halvårlig forfall. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr 71 269 for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Strandhagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap  
4 av 54 Årsrapport med årsregnskap.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, 28. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## STRANDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 855 458 322, KUNDENR. 3430

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 282 947</b>	<b>1 091 886</b>	<b>1 282 947</b>	<b>1 452 891</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	602 736	731 345	422 055	273 581
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-432 653	-462 204	-464 000	-271 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	0	-78 080	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-139	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>169 944</b>	<b>191 061</b>	<b>-41 945</b>	<b>2 581</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 452 891</b>	<b>1 282 947</b>	<b>1 241 002</b>	<b>1 455 472</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 684 240	1 522 585		
Kortsiktig gjeld	-231 349	-239 638		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 452 891</b>	<b>1 282 947</b>		





## STRANDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 855 458 322, KUNDENR. 3430

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		444 026	474 272	473 616	449 822
Innkrevde felleskostnader	2	1 053 936	958 152	1 054 384	1 054 178
Andre inntekter	3	25 753	11 495	0	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 523 715</b>	<b>1 443 919</b>	<b>1 528 000</b>	<b>1 524 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 345	-7 050
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-4 875	-5 700	-6 000
Forretningsførerhonorar		-66 920	-64 970	-66 600	-71 269
Konsulenthonorar	7	-5 250	-13 000	-15 000	0
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	8	-100 649	-8 848	-286 000	-369 000
Forsikringer		-122 736	-114 693	-126 200	-132 550
Kommunale avgifter	9	-365 263	-360 044	-371 400	-389 150
Energi/fyring		-36 650	-25 945	-20 000	-31 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 023	-109 690	-113 000	-127 800
Andre driftskostnader	10	-35 389	-21 396	-35 500	-50 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-916 550</b>	<b>-780 005</b>	<b>-1 095 945</b>	<b>-1 239 419</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>607 165</b>	<b>663 914</b>	<b>432 055</b>	<b>284 581</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	78 080	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>607 165</b>	<b>741 994</b>	<b>432 055</b>	<b>284 581</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 944	1 419	0	0
Finanskostnader	12	-11 373	-12 068	-10 000	-11 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 429</b>	<b>-10 649</b>	<b>-10 000</b>	<b>-11 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>602 736</b>	<b>731 345</b>	<b>422 055</b>	<b>273 581</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		602 736	731 345		





## STRANDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 855 458 322, KUNDENR. 3430

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	21 097 257	21 097 257
Tomt		2 340 523	2 340 523
Andre varige driftsmidler	14	182 309	182 309
Miljøbankkonto, øremerket		28 013	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 648 102</b>	<b>23 620 089</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		34 962	29 305
Andre kortsiktige fordringer		0	209
Driftskonto OBOS-banken		987 934	837 217
Sparekonto OBOS-banken		661 345	655 854
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 684 240</b>	<b>1 522 585</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 332 343</b>	<b>25 142 674</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Annen egenkapital	15	13 126 030	12 523 294
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 128 630</b>	<b>12 525 894</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	660 489	1 093 142
Borettsinnskudd	17	11 284 000	11 284 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	27 874	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 972 363</b>	<b>12 377 142</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 329	2 536
Påløpte renter		6 393	5 414
Påløpte avdrag		216 323	231 688
Annen kortsiktig gjeld	19	5 304	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>231 349</b>	<b>239 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 332 343</b>	<b>25 142 674</b>
Pantstillelse	20	24 121 000	24 121 000





Garantiansvar 0 0

Stavanger, 08.03.2023  
Styret i Strandhagen Borettslag

Rolf E. Frajford /s/

Rolf Inge Søiland /s/

Åse Stople /s/



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Andel fellesutgifter	1 053 936
Kapitalkostnader på IN-lån	443 982
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	44
Overført til kapitalkostnader	-444 026
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 053 936</b>

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

Innbetalinger EL-bil	25 753
----------------------	--------





---

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>25 753</b>
----------------------------	---------------

---

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>
------------------------------	---------------

---

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning under styremøter for kr 159, jf. noten om andre driftskostnader

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
------------------	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 250</b>
-----------------------------	---------------

---

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 917
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 549
-----------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-3 183
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-100 649</b>
---------------------------------	-----------------

---

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-75 717
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-64 802
-----------------------	---------

Avløpsavgift	-108 311
--------------	----------

Feieavgift	-8 500
------------	--------

Renovasjonsavgift	-107 933
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-365 263</b>
-------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 404
-----------------------------	--------

Driftsmateriell	-1 455
-----------------	--------

Andre fremmede tjenester	-13 332
--------------------------	---------





Kontor- og datarekvisita	-1 027
Trykksaker	-1 711
Andre kostnader tillitsvalgte	-159
Andre kontorkostnader	-99
Telefon, annet	-3 881
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-5 887
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-35 389</b>

### NOTE: 11

#### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 314
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 630
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 944</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-11 373
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-11 373</b>

### NOTE: 13

#### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1995	21 097 257
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 097 257</b>

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.7/bnr.1239 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

Garasjeanlegg, avskrives ikke	
Tilgang 1999	182 309
	182 309
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>182 309</b>

#### SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

### NOTE: 15

#### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	12 868 316
Egenkapital fra IN tidligere	3 758 205
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-3 500 490
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>13 126 030</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet





med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen 31.12.22 var 1,732%, løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 1996 -13 390 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 8 538 653

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 432 653

Nedbetalt tidligere, IN 3 758 205

Nedbetalt i år, IN 0

-660 489

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-660 489**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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

Opprinnelig 1995 -11 284 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -11 284 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -27 874

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -27 874****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto -54

Påløpte kostnader -5 250

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -5 304****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 11 284 000

Pantelån 660 489

Påløpte avdrag 216 323

Beregnete IN-forpliktelser 257 714

**TOTALT 12 418 526**

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

Bygninger 21 097 257

Tomt 2 340 523





**TOTALT**

**23 437 780**





## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 588315. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



**DRYGOLIN**

**JOTUN**

Farvekart till garasjer 04.23.19

**JOTUN 182 PERLEGRÅ**



Staffasje: JOTUN 1624 Lettether/  
JOTUN 1283 Lys Grå Umbra  
Mur: JOTUN 1402 Canvas



**JOTUN 343 ANTIKKHVIT**



Staffasje: JOTUN 1001 Egghvit/  
JOTUN 734 Brunsvart  
Mur: JOTUN 1512 Varm jord



**JOTUN 1283 LYS GRÅ UMBRA**



Staffasje: JOTUN 1376 Frostøyk/  
JOTUN 8413 Herregårdsgriin  
Mur: JOTUN 1491 Silpesten



**JOTUN 25 RØRØSRØD**



Staffasje: JOTUN 1001 Egghvit/  
JOTUN 1462 Grå Skifer  
Mur: JOTUN 1402 Canvas



**JOTUN 2142 VESTLANDSRØD**

Staffasje: JOTUN 1376 Frostøyk/  
JOTUN 1378 Kontur  
Mur: JOTUN 1402 Canvas

Opprettsbrev: Varsler om medlysning, gjenstand og innlegg. Følgende er å bruke som referanse.

Vedlegg 2



## Strandhagen Borettslag

### Forslag til saker – Generalforsamling 2023

Jeg ønsker følgende saker tatt opp til behandling ved årets generalforsamling.

1. Styrerommet og VIBBO
2. Fasadevask og maling av fasader, bolig og garasjeanlegg
3. Internkontroll håndbok
4. Vedlikeholdsplan
5. Lekeclass sør

30.04.23, Christer Solberg

### 1. Styrerommet og VIBBO

Styrerommet og VIBBO er digitale styreverktøy for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS

Styrerommet er et digitalt styrerom som gir borettslaget full kontroll på alle styrets oppgaver og aktiviteter. Sammen med beboerportalen VIBBO, sikrer disse tjenestene en enkel, effektiv og profesjonell ramme rundt styrearbeidet, og god kommunikasjon med beboerne.

Funksjoner i Styrerommet	Funksjoner i Vibbo
Full kontroll over oppgaver og aktiviteter	Egen side på Vibbo.no
Oversikt over tilfelle og kommende styremøter	Innlogging for beboere
Oppfølging av HMS-rutiner	Nyheter og varsler
Oversikt over boligselskapets økonomi	Beboeroppslag
All leverandørhistorikk på ett sted	Informasjon om ulike temaer
Informasjon om eiere og boliger	Kommunikasjon mellom beboerne og styret
Forberedelse og gjennomføring av årsmøter	Informasjon om egen bolig
Vedlikeholdsplanlegger	

#### Forslag til vedtak:

**Styrerommet skal benyttes for all epost korrespondanse fra-til styret. VIBBO benyttes som portal for deling av viktig informasjon. Bruk av privat epost, telefon og SMS må unngås.**



## 2. Fasadevask og maling av fasader, bolig og garasjeanlegg

Svertesopp er en fellesbetegnelse på sopp som danner blå til svarte misfarginger i ved og på overflaten til maling og lakk. Typisk utseende er svarte flekker på overflaten på yttervegger, i vinduskarmer, beslag og på andre flater som utsettes for fuktighet. Både soppens tråder og sporer er mørkfargede. Soppen er ikke farlig for treverket, men kosmetisk kan den virke skjemmende, fordi den opptrer som svarte prikker/felter på treverket eller malingsfilmen.

De siste årene har svertesopp blitt et økende problem, på grunn av mildere og våtere klima, samt valg av lysere farger på hus.

Fordi overflatetemperatur på mørke vegger kan stige til 70-80° er ikke disse like utsatt. På lysere overflater vil du ikke oppnå samme varme, og soppen som trives i et fuktig klima vil derfor overleve. Lange kalde vintre begrenser naturlig nok begroing.

Overflateforurensning fjernes enkelt ved vanlig fasadevask. Det er også en mulighet å bruke en mørk farge. Soppen synes ikke like godt, samt at det blir mindre sopp på grunn av høyere overflate-temperatur.

I 2012 GF ble det vedtatt at farge på boliger skulle skiftes til Tjæralin Eggehvitt (farge: 0502Y), farge på garasjeanlegg skulle ikke endres.

### Forslag til vedtak:

- A. **Fasadevask for fjerning av forurensning og svertesopp utføres av godkjent firma i løpet av mai 2023. Finansieres fra lagets disponible midler.**
- B. **Det innhentes tilbud på maling av boliger og garasjeanlegg. GF vedtak fra 2012 legges til grunn for valg av farge og malingstype. Maling av boliger utføres innen 2025, garasjeanlegg innen 2026. Styret utarbeider finansieringsplan som presenteres som egen sak i 2024 GF.**

## 3. Internkontroll håndbok

Sitter du i styret i et borettslag eller sameie, har du ansvar for HMS og internkontroll. Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at boligselskaper planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Alle borettslag og sameier skal gjennomføre internkontroll, for å ivareta sikkerheten og skape et godt og trygt bomiljø. Styret har ansvar for å sikre en tilfredsstillende internkontroll, det vil si kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som hindrer at så skjer.

Å jobbe forebyggende og systematisk med brannsikkerhet utgjør en stor del av dette, og det skal dokumenteres skriftlig. For detaljer henvises det til Internkontrollforskriften

### Røykvarslere/brannvarslingsanlegg

Bred og god varsling er avgjørende for godt brannvern i borettslag og sameier. Hver leilighet skal ha montert minst én fungerende røykvarsler. Denne skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket.

### Brannslukningsutstyr

Hver boenhet skal ha manuelt slukkeutstyr tilgjengelig som kan benyttes i alle rom i boligen



## Rømningsveier

Hver boenhet skal ha tilgang til to uavhengige rømningsveier. Rømningsveier skal være ryddige og uten hindringer.

## Branninstruks

Instrukser for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, bør henges opp på synlig sted i fellesområdene. Også hver beboer bør få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon dersom det skulle begynne å brenne.

## Brannøvelse

Borettslag og sameier må gjennomføre både opplæring og brannøvelser for sine beboere, slik at de er opplært i riktig opptreden ved brann.

## Sikkerhet på lekeplassen og generelt på eiendommen

Visste du at internkontroll også omfatter ansvar for sikkerhet under dugnadene og på lekeplassen? For eksempel skal lekeapparatene tåle belastningen av voksne personer, og voksne skal kunne komme til på alle steder på lekeapparatet. Dette er viktig for at man skal kunne komme til unnsetning dersom barn har satt seg fast.

## Dokumentasjon

Internkontrollen i borettslag og sameier skal kunne dokumenteres. Dette betyr at det skal finnes skriftlige beskrivelser av de farer og problemer styret har kartlagt, og av hvilke tiltak som er gjennomført eller skal gjennomføres for å hindre at ulykker oppstår.

Styret skal også dokumentere hvilke beboere som trenger spesiell assistanse ved brann eller ulykker. All skriftlig dokumentasjon skal systematiseres og oppbevares lett tilgjengelig. Ved tilsyn fra offentlige etater eller ved større ulykker kan slik dokumentasjon bli krevd fremlagt. Husk å videreføre dokumentasjonen til påtroppende styremedlemmer når styret skiftes ut.

## Forslag til vedtak:

**Det etableres en arbeidsgruppe for Internkontroll som i løpet av 2023 reviderer Internkontroll håndbok. Revidert Internkontroll håndbok lastes opp i VIBBO.**

## 4. Vedlikeholdsplan

Uten en god plan, øker risikoen for at styret i borettslaget må drive med brannslukking. Krisehåndtering av situasjoner som har kommet ut av kontroll er sjeldent lønnsomt. Ikke minst skaper slike situasjoner fort dårlig stemning i borettslaget.

### Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen forsvarlig ved like. Andelseieren har ansvaret for alt av innvendige flater i boligen, vinduer (også skiftning av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr og apparat som befinner seg inne i boligen.

Andelseier er ikke ansvarlig for utskifting av selve vinduet og ytterdører til boligen. Slik utskifting skal skje i lagets regi, både av praktiske årsaker, og for å sikre at alle har samme type dør og vinduer. Andelseier er heller ikke ansvarlig for reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

### Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslaget skal vedlikeholde alt som det ikke påhviler andelseierne å vedlikeholde. Dette er fellesareal, bygningskroppen, etasjeskiller, trappeopp ganger, fasader og utvendig areal.

Vedlegg 3

29 av 34 Forslag fra Christer Solberg 2023 - Innstilling fra styret.pdf



Andelseierne kan kreve at bygninger og fellesarealer holdes en forsvarlig stand. Styret må derfor sørge for at det er økonomi til å opprettholde en forsvarlig standard.

**Forslag til vedtak:**

**Det etableres en arbeidsgruppe for vedlikehold som i løpet av 2023 reviderer vedlikeholdsplan. Revidert vedlikeholdsplan lastes opp i VIBBO. Vedlikeholdsplan med tilhørende finansieringsplan presenteres som egen sak i 2024 GF.**

## 5. Lekeplass sør

Lekeplass i sør-enden av feltet fremstår i dag mer som en stor sandkasse omgitt av ukontrollert buskvekst enn lekeplass. For en 10-12 år siden ble lekeapparat og benk fjernet da disse ikke var i henhold til internkontroll-forskriften. I reguleringsplan datert 21.04.1994 er det to lekeplasser i borettslag. Lekeplass nord ble oppgradert i 2017/2018. Dette er ikke dokumentert i Internkontroll håndbok.

**Forslag til vedtak:**

- A. Det etableres en arbeidsgruppe som i løpet av 2023 utarbeider forslag til oppgradering av lekeplass; herunder lekeapparat, benk, fallsand/støtsand samt eventuell ny beplantning. Forslag med tilhørende finansieringsplan presenteres som egen sak i 2024 GF.**
- B. Det leies inn anleggsgartner for beskjæring av busker, arbeid utføres i mai 2023. Finansieres fra lagets disponible midler.**



**Ad : Forslag til Christer Solberg – Generalforsamling 2023.**

**1. Styrets innstilling:**

Angående tidligere styrevedtak.

« Andelseierene må selv få bestemme om de ønsker å bruke Vibbo, men skal ikke gjøres avhengige av at de tvinges inn her for å få meldinger fra styret.

I dag bruke personlige emailer for å informere.»

Det innstilles at forslaget ikke vedtas.

**2. Fasadevask og maling.** Det sittende styret har tidligere fastsatt maling av leiligheter til våren 2025. Fasadevask må tas i nær tilknytning til dette

Styret anbefaler at garasjene males i 2023. Så lenge saken legges ut på forhånd har denne generalforsamling anledning til å gjøre et eventuelt nytt valg.

Styret anbefaler at hele saken overføres det nye styret til behandling.

**3. Internkontroll håndbok.** Styret jobber etter borettslagsloven.

Og det må her skilles mellom blokk bebyggelse og rekkehus med egen inngang.

Etter en kontroll i hver enkel leilighet hadde alle beboere flere brannslukkere og røykvarslere enn brannvernloven tilsier.

Alle leiligheter har minst to utganger.

**(Dersom ikke forslagstiller igjen har blokkert port fra oppsiden skal denne fortsatt være inntakt)**

Det er vel ingenting i veien for at det nedsettes en arbeidsgruppe som ser på om INTERNKONTROLL HÅNDBOKEN BØR REVIDERS IGJEN.

**Men det er det enhver tid sittende styret som har hovedansvaret.**



4. Total Vedlikeholdsplan skal utarbeides av Obos Prosjekt i forbindelse med rehabilitering.

Vedlikeholdsplan trengs ikke nå da OBOS Prosjekt har fått den oppgaven.

Innstiller på at punkt 4 ikke vedtas.

#### **Lekeplass Sør.**

5. Styret mener at det er så lite barn som bor i borettslaget at det skulle være tilstrekkelig med en lekeplass.

Det er ca. 3 år siden man brukte et gartnerfirma til beskjæring av busker og la stein til godt over etthundre tusen kroner at det skulle ikke være nødvendig nå.

Innstiller på forslaget nr. 5 at det ikke vedtas.

Styret.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

**Selskapsnummer:** 3430 **Selskapsnavn:** Brl Strandhagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS 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.