



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 145 952
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Storhamargt 22 Borettslag
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 487 286	3 253 793
Sum inntekter		3 487 286	3 253 793
Kostnader			
Lønnskostnad		196 942	140 017
Annen driftskostnad		19 361 425	2 301 265
Sum kostnader		19 558 367	2 441 282
Driftsresultat		-16 071 081	812 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 690	1 080
Sum finansinntekter		1 690	1 080
Annen finanskostnad		401 286	289 766
Sum finanskostnader		401 286	289 766
Netto finans		-399 596	-288 686
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 470 677	523 824
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 470 677	523 824
Årsresultat		-16 470 677	523 824
Totalresultat		-16 470 677	523 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 470 677	523 824
Sum overføringer og disponeringer		-16 470 677	523 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 193 085	17 193 085
Sum varige driftsmidler		17 193 085	17 193 085
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 193 085	17 193 085
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 787	5 925
Andre fordringer		206 572	91 624
Sum fordringer		211 359	97 549
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 351 712	1 206 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 351 712	1 206 449
Sum omløpsmidler		4 563 070	1 303 999
SUM EIENDELER		21 756 155	18 497 083

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			5 988 191
Udekket tap		10 482 486	
Sum opptjent egenkapital		-10 482 486	5 988 191
Sum egenkapital		-10 477 686	5 992 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 248 163	11 742 819
Øvrig langsiktig gjeld		517 500	517 500
Sum annen langsiktig gjeld		30 765 663	12 260 319
Sum langsiktig gjeld		30 765 663	12 260 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 149	870
Leverandørgjeld		1 337 739	21 260
Skyldige offentlige avgifter		6 629	3 524
Annen kortsiktig gjeld		120 660	218 119
Sum kortsiktig gjeld		1 468 177	243 773
Sum gjeld		32 233 840	12 504 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 756 155	18 497 083



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225130

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 145 952
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Storhamargt 22 Borettslag
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 948 145 952
Storhamargt 22 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 487 286	3 253 793
Sum inntekter		3 487 286	3 253 793
Kostnader			
Lønnskostnad		196 942	140 017
Annen driftskostnad		19 361 425	2 301 265
Sum kostnader		19 558 367	2 441 282
Driftsresultat		-16 071 081	812 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 690	1 080
Sum finansinntekter		1 690	1 080
Annen finanskostnad		401 286	289 766
Sum finanskostnader		401 286	289 766
Netto finans		-399 596	-288 686
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 470 677	523 824
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 470 677	523 824
Årsresultat		-16 470 677	523 824
Totalresultat		-16 470 677	523 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 470 677	523 824
Sum overføringer og disponeringer		-16 470 677	523 824



Organisasjonsnr: 948 145 952
Storhamargt 22 Borettslag

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 193 085	17 193 085
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 193 085	17 193 085
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 787	5 925
Andre fordringer		206 572	91 624
Sum fordringer		211 359	97 549
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 351 712	1 206 449
Sum omløpsmidler		4 563 070	1 303 999
SUM EIENDELER		21 756 155	18 497 083
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		5 988 191
Udekket tap	10 482 486	
Sum opptjent egenkapital	-10 482 486	5 988 191
Sum egenkapital	-10 477 686	5 992 991
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 248 163	11 742 819
Øvrig langsiktig gjeld	517 500	517 500
Sum annen langsiktig gjeld	30 765 663	12 260 319
Sum langsiktig gjeld	30 765 663	12 260 319
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 149	870
Leverandørgjeld	1 337 739	21 260
Skyldige offentlige avgifter	6 629	3 524
Annen kortsiktig gjeld	120 660	218 119
Sum kortsiktig gjeld	1 468 177	243 773
Sum gjeld	32 233 840	12 504 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 756 155	18 497 083



Organisasjonsnr: 948 145 952
Storhamargt 22 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4727 Storhamargt 22 Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Storhamargt 22 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 7. april 2022 kl. 18:00 på Pizzanini, Torggata 24, Hamar.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Storhamargt 22 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Storhamargt 22 Borettslag
avholdes torsdag 7. april 2022 kl. 18:00 på Pizzanini, Torggata 24, Hamar.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets underskudd delvis dekkes ved overføring fra egenkapital og delvis føres som udekket tap, og dekkes inn ved fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring § 9-4 – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Vedtektsendring - § 4-3 – bygningsmessige arbeider – nye punkt (3)-(6).
- C) Endring av husordensregler - kjøkkenventilatorer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg på side 21-22

5. VALG AV TILLITSVALGTE, s 23

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 10.3.2022
Styret i Storhamargt 22 Borettslag

Jostein Arnkværn/s/

Morten Elvsvebakken/s/

Silje Victoria Olsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jostein Arnkværn	Storhamargata 24 A
Styremedlem	Morten Elvsvebakken	Storhamargata 24 A
Styremedlem	Silje Victoria Olsen	Storhamargata 22 A
Varamedlem	Elisabeth Kanstad	Storhamargata 24 B
Varamedlem	Lars Lillemork	Storhamargata 22 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Jostein Arnkværn Storhamargata 24 A

Varadelegert
Silje Victoria Olsen Storhamargata 22 A

Valgkomiteen

Elisabeth Kanstad Storhamargata 24 B
Lars Lillemork Storhamargata 22 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Storhamargt 22 Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Storhamargt 22 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948145952, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Storhamargata 22 A og B
Storhamargata 24 A og B

Gårds- og bruksnummer:
1 55

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

Storhamargata 22 Borettslag har en ansatt renholder. Den ansatte har tilgang til toalett i fellesarealene. Den ansatte bor i borettslaget.

I underetasjen på bakkeplan leier vi ut lokaler til Hud, Kropp og Sjel.

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 PricewaterhouseCoopers AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Baderomsprosjektet er nå fullført.
Husvask av alle trappeoppganger.
Utført service på alle dører og heiser etter at prosjektet var ferdig. Dette pga my bruk.
Fortsatt en del oppfølging av mangler etter at prosjektet ble ferdig.
Montert fuglenett på alle balkonger.
Malt vegger og tak i alle kjellerne og vaskerommet.
Skiftet hovedtavler.
Montert tak over inngang 22 og 24 A
Felles terrasse har blitt oljet
Radonmålinger har blitt utført. Svar på dette kommer i 2022.
Ventil på utleielokalene har blitt satt inn
Posten har satt opp pakkeboks i bakgården.

Planer for 2022

Skifte masse og asfaltere i bakgården
Ny støttemur settes opp
Anskaffe blomsterkasser
Sette opp el-bil ladestasjoner
Male leveggen mot naboen i Skappelsgate
Male søppel- og sykkelbod utvendig

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 487 286,-.
Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at beboernes forbruk av fjernvarme ble lavere enn det budsjetterte a kontobeløpet.
Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetaling for sitt forbruk av fjernvarme.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 19 558 367,-.
Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at utbedring av bakgården vil bli utført først i 2022.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 16 470 677,- og foreslås delvis dekket ved overføring fra egenkapital og delvis ført som udekket tap i

BESKYTTET



balansen og dekket inn ved fremtidige innbetalinger av felleskostnader. 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 3 094 893,- 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 1 300 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av bakgården, anskaffelse av blomsterkasser, samt infrastruktur til el-billading.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er lagt inn noe høyere kostnader til fjernvarme, pga at forbruket av varmtvann nå belastes varmeregnskapet.

Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringer.

Lån

Storhamargt 22 Borettslag har to lån i Obos banken. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente og er beregnet nedbetalt i februar 2051. Det ene lånet ble tatt opp ved bygging av balkonger, og er kun andel fellesgjeld for de som har balkonger. Det andre, og største lånet, ble refinansiert og økt i fbm våtromsprosjektet.

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

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen.

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

BESKYTTET



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 en økning av felleskostnadene på 5 % og en øking av innbetaling for kabel-TV på 7% fra 1.1.22. I tillegg økes a kontobeløpet for oppvarming med kr 600,- pr måned fra 1.4.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Storhamargt 22 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Storhamargt 22 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Hamar, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



STORHAMARGT 22 BORETTSLAG ORG.NR. 948 145 952, KUNDENR. 4727

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 060 226	997 426	1 060 226	3 094 893
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-16 470 677	523 824	-18 218 100	-421 800
Tillegg for nye langsiktige lån 16	34 971 349	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-16 466 004	-461 025	-794 000	-784 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 034 668	62 799	-19 012 100	-1 205 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 094 893	1 060 226	-17 951 874	1 889 093

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 563 070	1 303 999
Kortsiktig gjeld	-1 468 177	-243 773
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 094 893	1 060 226

BESKYTTET



STORHAMARGT 22 BORETTSLAG ORG.NR. 948 145 952, KUNDENR. 4727

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 283 984	3 085 542	3 290 000	3 438 000
Andre inntekter	3	203 302	168 251	260 000	260 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 487 286	3 253 793	3 550 000	3 698 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-96 942	-65 017	-74 000	-74 000
Styrehonorar	5	-100 000	-75 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 800	-5 600	-6 000	-6 200
Andre honorarer		-80 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-113 050	-110 290	-116 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-66 559	-24 015	-25 000	-25 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-17 420 295	-753 286	-19 223 000	-1 542 000
Forsikringer		-94 078	-88 328	-93 000	-99 000
Kommunale avgifter	9	-782 871	-670 788	-779 000	-782 000
Energi/fyring	10	-416 147	-306 376	-455 000	-496 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 510	-248 189	-263 000	-281 000
Andre driftskostnader	11	-108 515	-84 794	-107 500	-92 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 558 367	-2 441 282	-21 251 100	-3 625 800
DRIFTSRESULTAT		-16 071 081	812 510	-17 701 100	72 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 690	1 080	0	0
Finanskostnader	13	-401 286	-289 766	-517 000	-494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-399 596	-288 686	-517 000	-494 000
ÅRSRESULTAT		-16 470 677	523 824	-18 218 100	-421 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	523 824		
Fra opptjent egenkapital		-5 988 191	0		
Udekket tap		-10 482 486	0		

BESKYTTET



STORHAMARGT 22 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 145 952, KUNDENR. 4727

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	17 137 318	17 137 318
Tomt		55 767	55 767
SUM ANLEGGSMIDLER		17 193 085	17 193 085
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 787	5 925
Forskuddsbetalte kostnader		69 158	64 759
Andre kortsiktige fordringer		0	26 866
Energiavregning	19	137 414	0
Driftskonto OBOS-banken		516 567	1 074 901
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 705	1 758
Sparekonto OBOS-banken		3 831 440	129 790
SUM OMLØPSMIDLER		4 563 070	1 303 999
SUM EIENDELER		21 756 155	18 497 083

BESKYTTET



	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		0	5 988 191
Udekket tap	15	-10 482 486	0
SUM EGENKAPITAL		-10 477 686	5 992 991
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	30 248 163	11 742 819
Borettsinnskudd	17	517 500	517 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 765 663	12 260 319
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 337 739	21 260
Skyldige offentlige avgifter	18	6 629	3 524
Påløpte renter		3 149	870
Energiavregning		0	62 367
Annen kortsiktig gjeld	20	120 660	155 752
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 468 177	243 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 756 155	18 497 083
Pantstillelse	21	31 532 000	16 532 000
Garantiansvar		0	0
Hamar, 10.3.2022 Styret i Storhamargt 22 Borettslag			
Jostein Arnkværn/s/	Morten Elvsvebakken/s/	Silje Victoria Olsen/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 549 424
Felleskostn. balkong	315 600
Kabel tjenester	263 232
Husleie	87 388
Garasjeleie	38 556
Parkeringsleie	36 720
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 290 920

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-6 936
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 283 984

BESKYTTET

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

Automatpenger	3 950
Fyring dekket av andelseierne, jfr. note 10	199 352
SUM ANDRE INNTEKTER	203 302

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-42 345
Ordinær lønn, vikarer	-14 190
Påløpte feriepenge	-5 767
Arbeidsgiveravgift	-34 163
Yrkesskadeforsikring	-478
SUM PERSONALKOSTNADER	-96 942

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000,-. I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 2 340, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 800,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 809
SUM KONSULENTHONORAR	-66 559

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-1 051 375
AF Gruppen Norge AS	-15 727 166
M. Dobloug AS	-79 813
Bygningsgebyr Hamar kommune	-8 137
Andre rehabiliteringskostnader	-57 382

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -16 923 873

Drift/vedlikehold bygninger	-24 793
Drift/vedlikehold elektro	-233 812
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 657
Drift/vedlikehold heisanlegg	-197 796
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 129
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 236

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -17 420 295

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-271 114
Vann- og avløpsavgift	-322 374
Renovasjonsavgift	-189 383

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -782 871**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-88 049
Fyringskostnader dekket av borettslaget	-128 746
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne, jfr. note 3	-199 352

SUM ENERGI / FYRING -416 147**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Fuglenett	-26 319
Driftsmateriell	-2 995
Lyspærer og sikringer	-522
Vaktmestertjenester	-47 601
Snørydding	-20 000
Trykksaker	-1 836
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 340
Andre kontorkostnader	-3 748
Porto	-675
Bank- og kortgebyr	-2 479

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -108 515

BESKYTTET

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 650
Andre renteinntekter	40
SUM FINANSINNTEKTER	1 690

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB Bank ASA	-21 573
Renter og gebyr på lån i DNB Bank ASA	-11 885
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 474
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-308 708
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 646
SUM FINANSKOSTNADER	-401 286

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	2 278 393
Tilgang 2011	20 400
Tilgang 2005	6 025 377
Tilgang 2010	5 240 428
Tilgang 1989	3 278 836
Tilgang 1994	38 400
Tilgang 1995	255 484
SUM BYGNINGER	17 137 318

Tomten ble kjøpt i 1963.

Gnr.1/bnr.55

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

BESKYTTET

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

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010 -10 036 000

Nedbetalt tidligere 2 464 530

Nedbetalt i år 7 571 470

0

DNB Bank ASA

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011 -5 455 000

Nedbetalt tidligere 1 283 652

Nedbetalt i år 4 171 348

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -4 171 349

Nedbetalt i år 89 138

-4 082 211

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -30 800 000

Nedbetalt i år 4 634 048

-26 165 952

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-30 248 163****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963 -517 500

SUM BORETTSINNSKUDD -517 500**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -3 705

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 924

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -6 629

BESKYTTET

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne	-151 830
---	----------

SUM INNETEKTER	-151 830
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme	289 244
---------------------	---------

SUM KOSTNADER	289 244
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	137 414
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 767
-------------	--------

Påløpte kostnader	-114 893
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-120 660
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	517 500
-----------------	---------

Pantelån	30 248 163
----------	------------

TOTALT	30 765 663
---------------	-------------------

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

Bygninger	17 137 318
-----------	------------

Tomt	55 767
------	--------

TOTALT	17 193 085
---------------	-------------------



I forbindelse med våtromsprosjektet, har styret satt opp et rehabiliteringsregnskap:

4727 Storhamargata 22 btl - rehabiliteringsregnskap

	2021	2020	Sum begge år
Inntekter			
Låneoptak	19 012 853		19 012 853
	19 012 853		19 012 853
Kostnader			
AF-gruppen	15 727 166		15 727 166
Obos Prosjekt	1 051 375	258 000	1 309 375
Diverse innkjøp	6 950		6 950
Hamar kommune	45 570		45 570
Dobloug AS	79 813		79 813
Leie av møterom	10 000		10 000
Ekstra styrehonorar	80 000		80 000
Rehabiliteringsregnskap	12 875		12 875
Utlegg i fbm rehabilitering av bad	2 999		2 999
	17 016 748	258 000	17 274 748
Overskudd overført til disponible midler			1 738 104

«Overskuddet» skal benyttes til rehabilitering av bakgården og el-bil ladestasjoner. I budsjettet for 2022 er det satt av kr 1 300 000,- til dette.



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring § 9-4 – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling. – forslag fra Obos

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 vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget strekpunkt i vedtektenes bestemmelse § 9-4 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

B) Vedtektsendring - § 4-3 – bygningsmessige arbeider – nye punkt (3)-(6) – forslagsstiller. - forslag fra styret

Under våtromsprosjektet ble det oppdaget at 2 leiligheter hadde blitt endret uten styrets godkjenning. Endringene var ikke gjort etter forskriftene. Dette ble en ekstrakostnad for borettslaget da arbeidene var utført av andre eiere enn nåværende.

Selv om det ikke står spesifisert i vedtektene, så følger det klart nok av vedlikeholdsfordelingen i borettslaget at en andelseier ikke har rett til å utføre verken vedlikeholdsarbeider eller utskiftninger/endringer på fellesområder (herunder sluk, etasjeskiller, bærevegger etc.) uten samtykke fra borettslaget, ved styret eller generalforsamlingen. Dette fordi slike konstruksjoner er borettslagets felles eiendom, og andelseiere ikke har rett til å gjøre inngrep der utover bruk i hht til formålet, jf. vedtektene punkt 4-1. Med fordel kan dette presiseres i vedtektene slik at det er helt klart at samtykke fra laget kreves.

Endringer som er gjort uten samtykke kan i prinsippet kreves tilbakeført, eventuelt kan det tilbakeføres av laget og erstatning krevd fra eier.

Når eier ikke har rett til å gjøre endringer og borettslaget kan nekte, kan laget også stille vilkår for samtykke. Det er dette som begrunner at man kan stille vilkår om slikt som etterfølgende inspeksjon og bruk av godkjente håndverkere.

Forslag til endring: Den ønskede reguleringen innarbeides i vedtektenes § 4.3.(3)-(6)

«(3) Tiltak som påvirker fellesareal og fellesinstallasjoner slik som etasjeskiller, bærevegger, sluk, fellesrør og -ledninger er ikke tillatt uten samtykke fra styret/generalforsamlingen. Oppussing og innvendige forandringer må ikke være til ulempe for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere og skal utføres iht. gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk.

(4) Ved tiltak på bad/våtrom som medfører at slikt som sluk, fellesrør, vannmålere, ventilasjon, ledninger og andre felles installasjoner er berørt, skal det kun benyttes registrerte og godkjente håndverkere og det må kunne dokumenteres for utført arbeid. Dokumentasjonen utleveres til

BESKYTTET

styret ved forespørsel og skal inneholde beskrivelse av utførte tiltak, og at arbeidet er utført etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk, og garantierklæring. Det må også kunne dokumenteres at benyttet metode og materiell er godkjent etter gjeldende forskrift i Norge for bruk i våtrom.

(5) Ved manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon kan styret bestille uavhengig kontroll, og pålegge andelseier å utføre eventuelle utbedringer etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk. Kostnader for slik kontroll og oppfølging bekostes av andelseier.»

(6) Alle forandringer og tiltak som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider. Det samme gjelder de- og remontering ved nødvendig vedlikehold og andre fellestilltak på eiendommen. Styret/generalforsamlingen avgjør om remontering skal tillates.

Styret innstilling: Styret foreslår at alle punktene tas inn i våre vedtekter i § 4-3.

C) Endring av husordensreglene – montering av avtrekksvifter- forslag sendt inn av Elisabeth Berg

Er plaget med matlukt som kommer inn gjennom ventilen på badet og ventilen på ytterveggen til soverommet. Begge deler skyldes at andre beboere har koblet avtrekksvifter fra sine kjøkken til enten ventilasjonssjakten eller til ytterveggen rett under der friskluftventilen sitter.

Følgende endring foreslås tatt inn i husordensreglene: Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte til ventilasjonskanalene, da matlukt spres inn til naboene. Kjøkkenvifter med kullfilter eller plasmafilter er beste alternativer. (så bør det komme en frist for å endre der det nå er feil, det er enkelt å bytte) (jeg vet ikke hva man ellers kan si om avtrekk via yttervegg, prøver nå ventil som kan stenges på soverommet, men det hadde vært fint å kunne ha åpen friskluftsventil).

Styrets innstilling: Styret er enig med forslagsstiller at dette tas inn i husordensreglene.

Det foreslås at følgende tekst tas inn i husordensreglene: Ingen må skifte ventiltipe for avtrekk eller montere avtrekksvifte/kjøkkenventilator direkte til luftekanal. Dette vil skape ubalanse i bygningens felles ventilasjonsanlegg (undertrykk) og kan medføre at luft fra en annen leilighet blåses inn til naboene. Skulle det oppstå kondens på innvendige vindusflater., er det viktig å påse at alle ventiler er åpne, slik at det blir god lufting (utskifting av luft) i leilighetene. Feil bruk eller endringer av ventilasjonssystemet som fører til at anlegget ikke fungerer som det skal medfører erstatningsansvar for andelseier. Det vil si ansvar for mindre fuktskader, skader av muggsopp, strukturelle og andre skader på selve bygningsmassen.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder, ikke på valg:

Jostein Arnkværn Storhamargata 24 A

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Morten Elvsvebakken Storhamargata 24 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Silje Victoria Olsen Storhamargata 22 A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Elisabeth Kanstad Storhamargata 24 B

2. Lars Lillemork Storhamargata 22 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jostein Arnkværn Storhamargata 24 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Morten Elvsvebakken Storhamargata 24 A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Elisabeth Kanstad Storhamargata 24 B

Lars Lillemork Storhamargata 22 A

I valgkomiteen for Storhamargt 22 Borettslag

Elisabeth Kanstad/s/

Lars Lillemork/s/

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Vaktmestertjeneste

Vaktmesterservice Innlandet AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos Obos Innlandet, Vangsvegen 143, Hamar.

Kabel-TV

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor (tidl. Canal Digital).

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655984. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle 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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Montert nøddlys
2020	Utskifting av lys i fellesområder, bakgård, fasade og innvendige fellesarealer
2020 - 2021	Våtromsrehabilitering. Nye vann- og avløpsrør
2019	Ventilputer montert i fyrrommet
2018	Ny porttelefon i 22 B
2018	Malt garasjer
2017	innvendig maling. Malt trappeoppganger, lufteterrasser
2017	malt mur rundt bygget
2016	Utleielokalet pusset opp
2016	søppelbod
2015	Ny tørketrommel til vaskeriet
2015	Asfaltering av uterom
2013	Nye garasjeporter med fjernkontroll
2009 - 2010	Balkonger. Utvidelse og innglassing.
2008	Nye vinduer
2004 - 2005	Heis
1995	Dører
1994	Porttelefon
1990	Brannskillere
1989	Asfaltering
1987 - 1989	Kledninger vinduer dører



4727 Storhamargt 22 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Storhamargt. 22 brl

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET