



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 730 771  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 831 350	5 209 060
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 831 350</b>	<b>5 209 060</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 204	50 204
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 000	14 000
Annen driftskostnad		1 591 665	1 589 609
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 655 869</b>	<b>1 653 813</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 175 481</b>	<b>3 555 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 218	4 514
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 218</b>	<b>4 514</b>
Annen finanskostnad		741 076	440 792
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>741 076</b>	<b>440 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-724 858</b>	<b>-436 278</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>450 623</b>	<b>3 118 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>450 623</b>	<b>3 118 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>450 623</b>	<b>3 118 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 623	3 118 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>450 623</b>	<b>3 118 969</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		77 855 000	77 855 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 334	65 334
Sum varige driftsmidler		77 906 334	77 920 334
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		4 852	15 120
Sum finansielle anleggsmidler		4 852	15 120
Sum anleggsmidler		77 911 186	77 935 454
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		211 913	138 985
Sum fordringer		211 913	138 985
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 194	905 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 194	905 373
Sum omløpsmidler		1 316 107	1 044 358
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 227 293</b>	<b>78 979 812</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		40 858 890	40 408 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 858 890</b>	<b>40 408 267</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 963 890</b>	<b>40 513 267</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		14 658 976	14 973 621
Øvrig langsiktig gjeld		23 361 004	23 371 538
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 019 980</b>	<b>38 345 159</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 019 980</b>	<b>38 345 159</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 172	3 405
Leverandørgjeld		55 458	13 771
Annen kortsiktig gjeld		99 793	104 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>243 423</b>	<b>121 386</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 263 403</b>	<b>38 466 545</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 227 293</b>	<b>78 979 812</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445879

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 730 771  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 913 730 771  
STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 831 350	5 209 060
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 831 350</b>	<b>5 209 060</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 204	50 204
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 000	14 000
Annen driftskostnad		1 591 665	1 589 609
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 655 869</b>	<b>1 653 813</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 175 481</b>	<b>3 555 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 218	4 514
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 218</b>	<b>4 514</b>
Annen finanskostnad		741 076	440 792
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>741 076</b>	<b>440 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-724 858</b>	<b>-436 278</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>450 623</b>	<b>3 118 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>450 623</b>	<b>3 118 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>450 623</b>	<b>3 118 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 623	3 118 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>450 623</b>	<b>3 118 969</b>



Organisasjonsnr: 913 730 771  
STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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		77 855 000	77 855 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 334	65 334
Sum varige driftsmidler		77 906 334	77 920 334
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		4 852	15 120
Sum finansielle anleggsmidler		4 852	15 120
Sum anleggsmidler		77 911 186	77 935 454
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		211 913	138 985
Sum fordringer		211 913	138 985
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 194	905 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 194	905 373
Sum omløpsmidler		1 316 107	1 044 358
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 227 293</b>	<b>78 979 812</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	40 858 890	40 408 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>40 858 890</b>	<b>40 408 267</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>40 963 890</b>	<b>40 513 267</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 658 976	14 973 621
Øvrig langsiktig gjeld	23 361 004	23 371 538
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>38 019 980</b>	<b>38 345 159</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>38 019 980</b>	<b>38 345 159</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	88 172	3 405
Leverandørgjeld	55 458	13 771
Annen kortsiktig gjeld	99 793	104 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>243 423</b>	<b>121 386</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>38 263 403</b>	<b>38 466 545</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>79 227 293</b>	<b>78 979 812</b>



Organisasjonsnr: 913 730 771  
STRANDVEGEN 153 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4998

Strandvegen 153 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Strandvegen 153 Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 30. april kl. 20:00 og lukker 3. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4998>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 30. april kl. 17:00.

Det holdes også et frivillig møte 30. april kl. 17:00, i OBOS sine lokaler i Vangsveien 143, Hamar.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Det blir avholdt Hybrid årsmøte på OBOS 30.04.2023 kl. 17:00. Dvs. at Årsberetningen blir gjennomgått på møtet. Det blir ikke protokollført. Stemmegiving blir åpnet digitalt fra kl. 20:00. Det vil også være mulig å stemme via stemmeseddel.

Etter års-/infomøtet avholdes beboermøte med kringle og kaffe.

Styret ønsker at flest mulig skal ha mulighet for å delta. Vi fyller opp biler så langt det rekker. Dersom behov bestiller vi drosje.

Det er også mulig å delta på Teams. Det ligger link til møtet under årsmøtet på Vibbo. Logg deg opp i god tid, slik at vi får testet teknikken i forkant.

Gi beskjed om du ønsker skyss, slik at vi sikrer plass til alle.

Velkommen!

Hilsen Styret



**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Endring av vedtektene § 4-1 (5)
10. Endring av vedtektene § 4-1 (9)
11. Endring av vedtektene § 4-1 (9) med rekkefølgen på punkter
12. Endring av Husordensregler §8

Med vennlig hilsen,  
Styret i Strandvegen 153 Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Jfr. vedtekter pkt. 9.6

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

### Forslag til vedtak

Liv Harildstad Kristiansen

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller på Britt Haugrud og Rigmor Andersen

### Forslag til vedtak

Britt Haugrud og Rigmor Andersen er valgt

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap.pdf
- 2. 4998 Strandvegen 153 Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 44 000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelse uforandret, jfr. tidligere vedtak:

Styreleder kr 20 000,-

Styremedlemmer kr 12 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 44 000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

8-1 Styret

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

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

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



1 styreleder, 1 styremedlem og 2 varamedlemmer er på valg i år.

## Innstilling

Styret følger valgkomiteens innstilling

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Liv Harildstad Kristiansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stein Andersen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dordi Braskerud
- Liv Haugvik

## Vedlegg

1. 4998\_Valgkomitéens innstilling 2024.pdf

Sak 7

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gjertrud Nohr
- Yngve Haugrud

Sak 8

## 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:

- Liv Harildstad Kristiansen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein Andersen

Sak 9

## Endring av vedtektene § 4-1 (5)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Teksten i § 4-1 (5) avviker fra vedlegget med oversikt over garasjeplasser. Styret har ajourført garasjeplassoversikten og foreslår at teksten i § 4-1 (5) endres til:

Garasjeplass 1, 11, 14, 16, 20 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen eller utbygger. Bruksretten til disse p-plassene kan omsettes internt.

### Styrets innstilling

Styret går inn for at vedtektene endres slik at vedtektene stemmer over ens med dagens garasjeplasser og at tilkjøpte garasjeplasser kun kan omsettes internt.

### Forslag til vedtak

Vedtektene endres.

### Vedlegg

4. 4998 Strandvegen 153 borettslag\_vedtekter.pdf

5. 4998\_Garasjeplasser pr. 30.04.2024.pdf

Sak 10

## Endring av vedtektene § 4-1 (9)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Krav til ladeutstyr for elbil i Strandvegen 153 Borettslag omformuleres. Retningslinjene i vedtektene er feil og bør omformuleres til:



Før montering av ladeutstyr skal styret kontaktes. Montering og krav til ladeutstyr skal følge enhver tids gjeldende forskrifter og utføres av autorisert elektriker.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene endres.

#### Forslag til vedtak

Vedtektene endres.

Sak 11

### Endring av vedtektene § 4-1 (9) med rekkefølgen på punkter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Pkt. 9 Krav til ladeutstyr for elbil i Strandvegen 153 Borettslag flyttes til etter pkt. 6 og blir pkt. 7, for en mer logisk rekkefølge. Punkt 6 og 7 blir hhv. pkt. 8 og 9.

#### Styrets innstilling

Styret går inn for endring av rekkefølgen på punktene for å få en mer logisk rekkefølge.

#### Forslag til vedtak

Vedtektene endres.

Sak 12

### Endring av Husordensregler §8

Forslag fremmet av:

Geir Evensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fylles opp med diverse utstyr i oppgangene.

I 153 gjelder det blant annet rullestol, gåstol og campingstol.

I et borettslag skal alle allmenne hensyn gå foran individuelle tilpasninger, med mindre det er særlig grunn til annet.

Jeg ønsker derfor at temaet tas opp på årsmøtet for diskusjon.

Hvor går grensen på hva som er greit å oppbevare i oppgangene?

Forslag til vedtak:



## Nytt forslag til § 8

Alle må sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres. Dette innebærer at privat utstyr som det ikke er åpenbare grunner til å oppbevare i oppgangene fjernes av allmenne hensyn.

## Styrets innstilling

Styret innstiller på endring av Husordensreglene §8.

## Forslag til vedtak

Husordensreglene endres.

## Vedlegg

6. 4998 Strandvegen 153 Borettslag\_Husordensregler.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Liv Harildstad Kristiansen	Strandvegen 155
Styremedlem	Stein Andersen	Strandvegen 155
Styremedlem	Alf Egil Simensen	Strandvegen 155
Varamedlem	Dordi Braskerud	Strandvegen 153
Varamedlem	Geir Evensen	Strandvegen 153

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Liv Harildstad Kristiansen Strandvegen 155

#### Varadelegert

Yngve Haugrud Strandvegen 153

### Valgkomiteen

Yngve Haugrud Strandvegen 153  
Gjertrud Nohr Strandvegen 155

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Strandvegen 153 Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Strandvegen 153 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913730771, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 7518 7519

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.

Strandvegen 153 Borettslag har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

**Antall møter: 10 inkl. budsjett og regnskapsmøte.**

### Styrets mål

er at Strandvegen 153 BRL skal være et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere og innleide. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger, uteområde og materiell. Vi skal forhindre belastning på det ytre miljø.

Styret har valgt å være et åpent styre; involvere beboere og informere om hvilke saker vi jobber med - i den grad det er mulig. Vi har gode erfaringer med bruk av VIBBO til informasjon og meldinger. Informasjon blir gitt papirbasert og på sms ved behov.

### Økonomi

Vi har en sunn økonomi. Borettslaget har spart nesten kr 50.000, - på å redusere fjernvarmen i kjelleren. Vi reduserte også strømutfgiftene i 2023 ved å slå av varmen foran inngangene. Det er usikkert om det siste var fornuftig, med tanke på alt vannet som samlet seg foran inngangene på vinter/vår. Vi hadde en del utgifter ifb. med flommen Hans. Borettslaget har fått godskrevet alt i tillegg til kr 20 000,- i egeninnsats.

### 2023 var preget av vann

Vi opplevde at værgudene strammet til. På vinteren fikk vi et skikkelig regnvær. Dette gjorde at overvannet samlet seg foran begge inngangene. Pumpe ble utplassert og tusenvis av liter med vann ble pumpet vekk fra 153 og 155.

Da vårfloppen kom, begynte det å sive inn vann i kjellerbodene 1 og 2 i blokk 153. Strømmen kortslettet, og en lampe røk. Styret tok kontakt med utbygger for kartlegging og mulig forklaring. Utbygger sin forklaring er grunnforholdene foran blokk 153. Kjellergarasjen og boder ligger delvis utenfor bygningskroppen. Det er et begrenset jordlag. Det blir fort tele og is, som gjør at smeltevann finner andre veier ned i grunnen. Det er antagelig et lite hull i membranen, som gjør at vannet kommer inn i kanaler som er laget for kabler og strøm. Vi ser det samme skjer i år. Ut fra misfarging og kalkutslag i taket, har nok dette skjedd tidligere også. Styret undersøker videre for å finne en løsning.

Vi erfarte også i år at vann sprenget ut en betongbit i taket på en terrasse i blokk 153. Dette skyldes en konstruksjonsfeil og er reparert av utbygger.

Det toppet seg med flommen Hans, da grunnvannet steg 11 cm oppover gulvet i kjellergarasjen. Vannet piplet inn på teknisk rom, boder og gjennom flom-dørene i begge oppgangene. Takket være iherdig innsats fra beboere forhindret vi en større skade. Vi fikk godtgjort 121 timers dugnadsinnsats fra forsikringsselskapet. I tillegg ble alle utgifter dekket. Vi viser til forsikringsrapporten og oppgjøret fra Tryg for ytterligere informasjon. Det største inntrykket vi sitter igjen med, er hvilken styrke det er i samhold og krefter som trekker sammen. En hjertelig takk til alle!



## Beredskap

På grunn av ovennevnte har styret jobbet med beredskap. Det er montert et 3-fase-strømuttak ved porten i kjelleren, slik at vi kan benytte en sterkere pumpe.

Det er også montert en ute-kontakt ved inngangen til 155.

Det er kartlagt høyder i Mjøsa i forhold til når/hvor grunnvannet kommer inn. Dette vil danne grunnlaget for en utvidet beredskapsplan. Beredskapsplanen vil bli lagt inn i HMS rutinene for jevnlig oppdatering.

## Overgang til LED-armaturer i oppgangene

Det er skiftet lysarmaturer i begge oppgangene. Jobben ble utført av Edvardsen Elektro som hadde det beste tilbudet totalt sett. De lydisolerende platene måtte tilpasses og maling av sårkanten ble tatt ved egeninnsats. Oppdraget ble utført til fastpris og styret er godt fornøyd. Overskytende lyspærer vil bli brukt i boder og bod-ganger.

## Miljøtiltak for 2023

OBOS fordeler tilbake midler som skal brukes på miljøtiltak. Tiltaket følger en 5-års plan og er beregnet ut fra størrelsen på borettslaget. Vi mottok for 2023 kr 19 622 kroner etter søknad. Midlene ble brukt på materialer, takrenne-nedløp, kantsteiner og planter.

## Dugnader

Det ble kjøpt inn beis og nødvendig utstyr for å få beiset moloker, benker og utvendig panel der det var nødvendig. Det ble også kjøpt inn materialer til benker ved inngangene, platting på sandkasser og blomsterkasser. Styret arrangerte en hel dugnadsuke i juni. Jobbene nedenfor er utført på dugnad og frivillig innsats.

- Vårdugnad med kosting, raking, klipp av hekker og barking av bed.
- Beising av moloker og krakker
- Nye takrenne-nedløp ved hver inngang
- Drenering av veien med utskifting av kantsteiner
- Platting over sandkasser
- Snekring av blomsterkasser og benker foran inngangene
- Bepanting av hekkeplanter ved gjerdet/nedkjøring til garasjen
- Jevnlig ettersyn, rensing av kummer og salting på vinter
- Rensing og sprøyting med eddik på Huskeplassen
- Vasking av garasjen
- Reparasjon av veien med asfalt

Kostnadene over ble delvis dekket av miljøpenger. Asfalten ble hentet gratis hos Veidekke AS, da de la ny asfalt i Kvitbekkgata. En stor honnør for dugnad og frivillig innsats!

## Sosialt

Det ble en veldig hyggelig og sosial plass på den nye plattingen. Av sosiale tiltak har vi hatt:

- Dugnader med vafler, pølsegrilling, kaker og kaffe
- St. Hans feiring med grilling
- Tenning av juletre med julegløgg
- Kaffe og kringle på årsmøtet / beboermøtet
- Mye kaffekos



## Brannvern

Borettslaget har hatt befaring fra brannvesenet. Målet var å få påvist oppstillingsplasser for brannbiler. Det finnes 2 stykker på hele området. De skal etter hvert merkes og må være ryddet for snø. Etter anbefaling ble røykluka foran parkeringsplass nr. 8 merket. Den utvendige rista skal også være ryddet for snø, noe som delvis ordner seg sjøl. I tillegg er det hengt opp O-planer ved garasje-porten. Vi mangler foreløpig endelig tilbakemelding fra brannvesenet. Det er kjøpt inn branntepper til alle leiligheter og montert sprinkelbeskyttelser i kjellerbodene.

## Garasjeplasser og parkering

Sykkelparkeringen er flyttet fra plass nr. 15 til plass nr. 6 i enden av garasjen. Der er det også en liten plass ved siden av, som inkluderes i sykkelparkeringen. Dette ble en romsligere og bedre løsning. Garasjeoversikten er ajourført.

Vi deler felles gjesteparkering med Martodden. Det oppfordres til å benytte denne.

## HMS

HMS runde tas vår og høst etter egen rutine. Vaktmester deltar på runden.

Vi har en farlig fylkesvei ved utkjøring fra garasjekjeller. Det har vært gjentatte henvendelser til fylket om mulighet for skilting. Styret ønsker skilt med parkering forbudt på begge sider av utkjøringen. Regelen sier 30m fri sikt. Vi har ikke nådd frem. Løsningen har derfor blitt å skilte med privatrettslige skilt på gjerdet. Beboere må være oppmerksomme ved utkjøring. Ansvaret påligger sjåføren som kjører ut fra kjellergarasjen.

Det er styret sitt mål at trafikken på gatetunet mellom blokkene skal være redusert til et minimum. I forbindelse med gatetunet er det foruten inngangspartier, anlagt leke og sosiale soner. I tillegg utgjør biler stor slitasje på heller og varme-elementer. Som en prøveordning er det satt ut blomsterkasser som hindring. Dette er ikke en best mulig løsning i vinterhalvåret pga. snørydding og strøing. Styret vurderer andre løsninger, som bl.a. skilting og en svingbar bom.

## Avtaler

Det er inngått fornyet avtale for felles drift av uteområdet med Vaktmesterservice Innlandet og Martodden BRL. Avtalen kan oppsummeres slik:

- Strandvegen 153 og Martodden BRL skal dele driftsutgifter for strøing, snømåking, kosting og gressklipping av HELE området med hhv. 30% og 70% hver (tilsvarende antall boenheter 21/71 og 50/71 deler). Avtalen får tilbakevirkende kraft for 2023, noe som gjør at vårt borettslag får refundert ca. kr 7000,-.
- Gressklipping av ballplassen inngår i området. Korttidsplass for helse og servicebiler ved blokk 153, samt oppstillingsplasser for brannbil skal ryddes for snø.

## Mål for 2024

### Vedlikehold og bærekraft

Styret har valgt å abonnere på og ta i bruk modulen *Vedlikehold og Bærekraft* på *Styrommet*. FDV og en del annen dokumentasjon er skannet og lagt inn. Tidligere prosjekter er etter-registrert så godt det har latt seg gjøre. Ytterligere dokumentasjon er etterspurt hos OBOS. Oversikter over strømføring, ventilasjon, fjernvarme, brann-celler, vinduer, dører osv. er viktige ifm. fremtidig vedlikehold av byggene.



Strandvegen 153 Borettslag

I modulen *Vedlikehold og Bærekraft* kan vi registrere små, store, pågående og fremtidige prosjekter. Modulen vil gi en god oversikt og dokumentasjon over planlegging, kostnader, kontaktpersoner osv. En vedlikeholds plan har også verdi iff. kjøp og salg. Den vil ha betydning for fremtidige styrer, som skal overta arven og sette seg inn i tidligere prosjekter.

### **Kartlegging og utbedring av terrasser**

Kartleggingen viser mange løse fliser og mye *bom*(hulrom). Mest utsatt er de terrassene som ligger øverst, da disse har minst vern mot vær og vind. Det er derfor viktig at alle passer på at det ikke blir liggende vann i renna som fryser og sprenger ut fliser. Det er budsjettert med utskifting av løse og sprukne. Utskiftingen er planlagt våren/forsommeren 2024.

### **Drenering av veien**

De siste årene har vi opplevd mer ustabil vær, regn, vind, vann og is. Vi fortsetter å bytte ut kantsteiner i veien med kantsteiner med dreneringshull.

### **Vanninntrenging ved Strandvegen 153**

Styret vurderer løsninger.

### **Miljøtiltak 2024**

Våre tildelte midler i år er kr 4 851,79.

Midlene må søkes om i forkant og svare til fastsatte kriterier fra OBOS.

Med dette takker vi for godt samarbeid i 2023!

For styret i Strandvegen 153 BRL  
Liv Harildstad Kristiansen  
Stein Andersen  
Alf Egil Simensen



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 2023 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.



Strandvegen 153 Borettslag

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 302 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er beregnet kr 245 000 til eiendomsskatt, kr 154 000 til vann- og avløpsavgift og kr 75 000 til renovasjonsavgift.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Strandvegen 153 Borettslag.

### Lån

Strandvegen 153 Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Strandvegen 153 Borettslag

## STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG ORG.NR. 913 730 771, KUNDENR. 4998

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnska p 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>922 972</b>	<b>949 549</b>	<b>922 972</b>	<b>1 072 684</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		450 623	3 118 969	246 700	163 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	14 000	14 000	14 000	14 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-194 645	-307 038	-234 000	-172 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	18	-120 000	-2 852 426	0	0
Tilbakeføring av rente fra 2022		82			
Innsk. øremerk. bankkto		-348	-82	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>149 712</b>	<b>-26 577</b>	<b>26 700</b>	<b>5 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 072 684</b>	<b>922 972</b>	<b>949 672</b>	<b>1 077 684</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 316 107	1 044 358		
Kortsiktig gjeld		-243 423	-121 386		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 072 684</b>	<b>922 972</b>		



Strandvegen 153 Borettslag

## STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG ORG.NR. 913 730 771, KUNDENR. 4998

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		935 721	747 830	815 992	979 680
Innkrevde felleskostnader	2	1 343 496	1 221 948	1 345 008	1 398 320
Andre inntekter	3	432 133	386 856	309 168	331 284
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 711 350</b>	<b>2 356 634</b>	<b>2 470 168</b>	<b>2 709 284</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 204	-6 204	-6 500	-6 200
Styrehonorar	5	-44 000	-44 000	-44 000	-44 000
Avskrivninger	15	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-7 626	-5 400	-6 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-43 810	-42 040	-44 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-53 969	-89 651	-50 000	-50 000
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	8	-312 865	-244 688	-229 000	-302 000
Forsikringer		-72 730	-66 219	-71 000	-78 000
Kommunale avgifter	9	-433 587	-385 084	-451 000	-474 000
Energi/fyring	10	-351 696	-470 605	-399 768	-341 884
TV-anlegg/bredbånd		-141 772	-128 731	-138 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-169 410	-152 991	-184 500	-195 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 655 869</b>	<b>-1 653 813</b>	<b>-1 642 468</b>	<b>-1 714 284</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 055 481</b>	<b>702 821</b>	<b>827 700</b>	<b>995 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		120 000	2 852 426	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 175 481</b>	<b>3 555 247</b>	<b>827 700</b>	<b>995 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 218	4 514	0	0
Finanskostnader	13	-741 076	-440 792	-581 000	-832 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-724 858</b>	<b>-436 278</b>	<b>-581 000</b>	<b>-832 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>450 623</b>	<b>3 118 969</b>	<b>246 700</b>	<b>163 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		450 623	3 118 969		



Strandvegen 153 Borettslag

## STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG ORG.NR. 913 730 771, KUNDENR. 4998

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	73 655 000	73 655 000
Tomt		4 200 000	4 200 000
Andre varige driftsmidler	15	51 334	65 334
Miljøbankkonto, øremerket		4 852	15 120
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>77 911 186</b>	<b>77 935 454</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		47 604	43 717
Andre kortsiktige fordringer	16	116 318	41 179
Energiavregning	17	47 991	54 089
Driftskonto OBOS-banken		585 668	400 497
Sparekonto OBOS-banken		518 526	504 876
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 316 107</b>	<b>1 044 358</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 227 293</b>	<b>78 979 812</b>



Strandvegen 153 Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 21 *			
5 000		105 000	105 000
Annen egenkapital	18	40 858 890	40 408 267
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 963 890</b>	<b>40 513 267</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	14 658 976	14 973 621
Borettsinnskudd	20	23 356 500	23 356 500
Avsetning bomiljøtiltak	21	4 504	15 038
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>38 019 980</b>	<b>38 345 159</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		55 458	13 771
Påløpte renter		73 325	3 405
Påløpte avdrag		14 847	0
Annen kortsiktig gjeld	22	99 793	104 210
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>243 423</b>	<b>121 386</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 227 293</b>	<b>78 979 812</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	77 855 000	77 855 000
Garantiansvar		0	0

Hamar 19.03.2024  
Styret i Strandvegen 153 Borettslag

Liv Harildstad Kristiansen /s/

Alf Egil  
Simensen /s/

Stein  
Andersen  
/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseiernes 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.



Strandvegen 153 Borettslag

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 337 076
Kapitalkostnader IN lån 2	590 088
Garasjeleie	7 704
Kapitalkostnader på IN-lån	308 502
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 735
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	24 396
Overført til kapitalkostnader	-935 721
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 344 780</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 284
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 343 496</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Vann/avløp, dekket av andelseierne, jfr. note 9	100 403
Fjernvarme, dekket av andelseierne, jfr. note 10	217 933
Miljøfond	19 540
Refusjon fra Tryg skadeforsikring	94 257
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>432 133</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 204
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 204</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 2022/2023, og er på kr 44 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 626.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 969
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-53 969</b>



Strandvegen 153 Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 062
Drift/vedlikehold VVS	-13 056
Drift/vedlikehold elektro	-45 441
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 803
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 712
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 669
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 084
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-2 418
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-312 865</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-235 735
Vann- avløpsavgift, dekket av borettslaget	-29 964
Vann- avløpsavgift, dekket av andelseierne, jfr. note 3	-100 403
Renovasjonsavgift	-67 485
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-433 587</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-80 693
Fjernvarme dekket av borettslaget	-53 070
Fjernvarme dekket av andelseierne, jfr. note 3	-217 933
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-351 696</b>



Strandvegen 153 Borettslag

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Verktøy og redskaper	-5 976
Driftsmateriell	-1 728
Lyspærer og sikringer	-7 712
Vaktmestertjenester	-48 328
Renhold ved firmaer	-45 295
Snørydding	-16 785
Gressklipping	-15 805
Andre fremmede tjenester	-14 302
Trykksaker	-1 312
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-997
Porto	-1 620
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-5 604
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-169 410</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 998
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 218</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-741 076
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-741 076</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014/2015	73 655 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>73 655 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2014

Gnr.1/bnr.7518 M. flere

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



Strandvegen 153 Borettslag

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Molokk		
Tilgang 2017	140 000	
Avskrevet tidligere	-74 667	
Avskrevet i år	-14 000	51 333
Vannmåler		
Tilgang 2018	23 500	
Avskrevet tidligere	-23 499	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>51 334</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -14 000**

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon av Tryg skadeforsikring	86 257
Avregningskonto - IN lån	10 685
For lite innbet. à konto vann/avløp fra beboerne	19 376
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>116 318</b>

**NOTE: 17**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) okt-des.2023	-53 371
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-53 371</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme okt-des.2023	101 362
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>101 362</b>

**SUM ENERGIAVREGNING 47 991**

Avregnes pr.30.09.2023

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. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Strandvegen 153 Borettslag

**NOTE: 18**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 647 362
Egenkapital fra IN tidligere år	38 549 468
Egenkapital fra IN 2023	120 000
Reduksjon EK fra IN	-3 457 940
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>40 858 890</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.



Strandvegen 153 Borettslag

## NOTE: 19

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

	-31 538	
Opprinnelig, 2014	500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	520 825	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	69 435	
Nedbetalt tidligere, IN	25 943 468	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-5 004 772

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

	-22 960	
Opprinnelig, 2015	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	454 586	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	125 210	
Nedbetalt tidligere, IN	12 606 000	
Nedbetalt i år, IN	120 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-9 654 204

---

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-14 658 976</b>
-----------------------------------	--	--------------------

---

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

## NOTE: 20

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2014/2015	-23 356 500
-----------------------	-------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-23 356 500</b>
----------------------------	--------------------

---

## NOTE: 21

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-4 504
-------------------------	--------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 504</b>
-----------------------------------	---------------

---

## NOTE: 22

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innbet. à konto vann/avløp fra

beboerne	-38 373
----------	---------

Påløpte kostnader	-61 420
-------------------	---------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-99 793</b>
-----------------------------------	----------------

---



Strandvegen 153 Borettslag

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 356 500
Pantelån	14 658 976
Påløpte avdrag	14 847
Bregnede IN-forpliktelser	35 211 528
<b>TOTALT</b>	<b>73 241 851</b>

Bygninger	73 655 000
Tomt	4 200 000
<b>TOTALT</b>	<b>77 855 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655990. 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 **30.03 og 30.09** 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 60 000 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.



Til generalforsamlingen i Strandvegen 153 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandvegen 153 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Annen øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### 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, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

SO av 52 1998 Strandvegen 153 Borettslag Revisjonsberetning.pdf



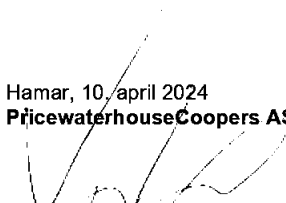
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

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

Hamar, 10. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



**Følgende tillitsvalgte står på valg:**

A) Valg av leder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder Liv Harildstad Kristiansen Strandvegen 155

Styremedlem Stein Andersen Strandvegen 155

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem Dordi Braskerud Strandvegen 153

Varamedlem Geir Evensen Strandvegen 153

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomitéens innstilling:

A) Nåværende styreleder gjenvelges

B) Nåværende styremedlem gjenvelges

C) Se oppstillingen under

D) Styreleder velges med foreslått gjenvalgt styremedlem som vara

E) Nåværende komité gjenvelges

Oppstilling/oversikt:

**STYRE:**

Styreleder: Liv H Kristiansen (2 år)

Styremedlemmer: Stein Andersen (2 år) og Alf Egil Simensen (1 år)

Varamedlemmer: Dordi Braskerud (1 år) og Liv Haugvik (1 år)

**DELEGERT TIL OBOS GENERALFORSAMLING (1 år):**

Liv H Kristiansen velges med Stein Andersen som vara

**VALGKOMITÉ (1 år):**

Gjertrud Nohr

Yngve Haugrud

Med hilsen valgkomitéen

Gjertrud Nohr og Yngve Haugrud



# Vedtekter

for Strandvegen 153 borettslag org nr 913 730 771 vedtatt i stiftelsesmøte den 10.05.2014.  
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 02.09.2015.  
Sist endret på generalforsamling 07.05.2019

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Strandvegen 153 borettslag 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.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
  - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og



varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Kommunen har eiendomsretten til Kvartalslekeplassen (Lek 1) etter at den er opparbeidet. I henhold til utbyggingsavtale med Hamar kommune har byboligene på området driftsansvar for Lek 1 på Felt B1, Reg. plan nr.644. Grunneier har pliktig medlemskap i velforening under stiftelse.

(5) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Garasje plass 11, 14, 15, 16, 20 og HC 1 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen eller utbygger.



Bruksretten til disse p-plassene kan derfor omsettes fritt. Dersom kjøper og selger ønsker skal borettslaget medvirke til tinglysing av bruksretten på borettslagets eiendom.

(6) Noen av parkeringsplassene i garasjelegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handicaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handicaplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handicaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(7) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(9) Generalforsamlingen har vedtatt at kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

Krav til ladeutstyr for elbil i Strandvegen 153 Borettslag

Ved daglig lading av elbil via standard stikkontakt kreves:

- Maksimalt 10A sikring
- Jordfeilbryter type B
- Egen strømkurs. Ingen andre enheter skal være koplet på denne kursen.
- Det skal ikke brukes skjøteledning
- Ladere og kabler skal ikke ligge på gulvet
- Arbeidet skal utføres av elektriker

Dersom det skal lades med effekt over 2,3 KW, skal ladestasjonen være fastmontert med jordfeilovervåking type B.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstands fellesskapsloven.



Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Bygningmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.



(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.



## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker



behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**



Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

#### VEDLEGG 1 STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER å jour pr: 01.10.2015

Leil. nr	Andels nr.	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
1001	1	HC2	HC	7	
1002	2	9		10	
1003	3	1		2	
1004	4	8		11	
2001	5	3		5	
2002	6	7		6	
2003	7	13		3	
2004	8	2		8	
3001	9	6		9	
3002	10	10 og 11*		1	
3003	11	4 og 5		4	
3004	12	12		12	
1005	13	17		4	
1006	14	23		3	
1007	15	26		5	
2005	16	19 og 20*		7	
2006	17	18		8	
2007	18	22		9	
3005	19	21		1	
3006	20	24 og 25		6	
3007	21	27		2	

\* p-plass 11 og 20 følger ikke leiligheten og kan omsettes internt, jfr. § 4-1 (5). Det samme gjelder p-plass HC1, 14, 15 og 16 jfr. § 4-1 (5).



**VEDLEGG 1 STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG**  
**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**  
à jour pr: 30.04.2024

Leil. nr	Andels nr.	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
1001	1	HC2	HC	7	
1002	2	9		10	
1003	3	8		2	
1004	4	HC1	HC	11	
2001	5	2		5	
2002	6	7		6	
2003	7	13		3	
2004	8	3		8	
3001	9	15		9	
3002	10	10 og 11*		1	
3003	11	4 og 5		4	
3004	12	12		12	
1005	13	17		4	
1006	14	23 og 1*		3	
1007	15	26		5	
2005	16	19 og 20*		7	
2006	17	18 og 16*		8	
2007	18	22		9	
3005	19	21		1	
3006	20	24, 25 og 14*		6	
3007	21	27		2	
Sykkelparkering		6	Byttet med nr. 15		

\* p-plass 11 og 20 følger ikke leiligheten og kan omsettes internt, jfr. § 4-1 (5). Det samme gjelder p-plass 1, 14 og 16 jfr. § 4-1 (5). P-plass nr. 6 er byttet med plass nr. 15 og reservert til felles sykkelparkering.



## HUSORDENSREGLER FOR STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG

VEDTATT I MAI 2014  
Endret på generalforsamling 27.05.2020  
Endret på generalforsamling 03.05.2023

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### § 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

### § 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

### § 4 Parkering

Bilen skal parkeres slik at den i sin helhet er innenfor oppmerkingen. Dersom det er plass, kan det i tillegg parkeres sykkel, spark og et sett med dekk. Dersom det er behov for oppbevaring av andre gjenstander, kan andelseier søke styret om dispensasjon fra reglene.



## § 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## § 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

## § 7 Avfall

Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og sammen med glass og andre farlige gjenstander kastes i en av HIAS sine småsamlere. Det må ikke settes avfall utenfor Molok - containerne.

## § 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner skal ikke plasseres i felles trapperom og lignende.

## § 9 Utlekking av mat til fugler og andre dyr

Utlekking av mat til fugler og andre dyr på terrasser eller uteområdet er ikke tillatt.

## § 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av



reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medieiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

Selskapsnummer: 4998 Selskapsnavn: Strandvegen 153 Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Liv Harildstad Kristiansen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Britt Haugrud og Rigmor Andersen er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 44 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Liv Harildstad Kristiansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Stein Andersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Dordi Braskerud

Liv Haugvik

**Sak 7 Valg av valgkomite**

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Gjertrud Nohr

Yngve Haugrud

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Liv Harildstad Kristiansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Stein Andersen

**Sak 9 Endring av vedtektene § 4-1 (5)**

Vedtektene endres.

For

Mot

**Sak 10 Endring av vedtektene § 4-1 (9)**

Vedtektene endres.

For

Mot



Sak 11 Endring av vedtektene § 4-1 (9) med rekkefølgen på punkter

Vedtektene endres.

For

Mot

Sak 12 Endring av Husordensregler §8

Husordensreglene endres.

For

Mot



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.