



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 878 952
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STANGEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 675 433	4 220 007
Sum inntekter		4 675 433	4 220 007
Kostnader			
Lønnskostnad		908 410	259 260
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 665	3 290
Annen driftskostnad		28 691 133	2 693 985
Sum kostnader		29 612 208	2 956 535
Driftsresultat		-24 936 775	1 263 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 980	15 971
Sum finansinntekter		4 980	15 971
Annen finanskostnad		338 604	265 199
Sum finanskostnader		338 604	265 199
Netto finans		-333 624	-249 228
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 270 399	1 014 243
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 270 399	1 014 243
Årsresultat		-25 270 399	1 014 243
Totalresultat		-25 270 399	1 014 243
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 270 399	1 014 243
Sum overføringer og disponeringer		-25 270 399	1 014 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 044 638	19 044 638
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 555 200	1 511 615
Sum varige driftsmidler		20 599 838	20 556 253
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		37 500	37 500
Sum finansielle anleggsmidler		37 500	37 500
Sum anleggsmidler		20 637 338	20 593 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 147	
Andre fordringer		87 884	207 101
Sum fordringer		92 032	207 101
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 665	3 652 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 665	3 652 771
Sum omløpsmidler		1 597 696	3 859 872
SUM EIENDELER		22 235 034	24 453 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			12 999 766
Udekket tap		12 270 633	
Sum opptjent egenkapital		-12 270 633	12 999 766
Sum egenkapital		-12 263 133	13 007 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 041 802	9 942 071
Øvrig langsiktig gjeld		1 050 000	1 050 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 091 802	10 992 071
Sum langsiktig gjeld		32 091 802	10 992 071
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 063	
Leverandørgjeld		1 228 440	251 762
Skyldige offentlige avgifter		62 005	9 878
Annen kortsiktig gjeld		1 112 857	192 648
Sum kortsiktig gjeld		2 406 365	454 288
Sum gjeld		34 498 167	11 446 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 235 034	24 453 625



Stangeveien Borettslag

Til andelseierne i Stangeveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 14. april 2021 kl. 17:00

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å lese gjennom og ta stilling til innholdet.

På grunn av de rådende forholdene og retningslinjene vedrørende korona-pandemien, har styret beklageligvis sett seg nødt til å vedta at vi heller ikke i år avholder generalforsamling med fysisk oppmøte.

Dere får derfor sakslisten her med forslag til vedtak i alle saker. Er man **enig** i det som kommer frem i sakslisten trenger man ikke å gjøre noe.

Hvis man er uenig, leveres skriftlig stemmetegn i vedlagte konvolutt som legges i postkassen utenfor kontoret, sammen med registreringsblanketten innen tirsdag 13.april klokken 17:00. Stemmer kan leveres fra og med 8.april kl 17:00.

Styret vil møtes 14. april klokken 17:00, sammen med Margit Holten Sørli fra OBOS, og behandle sakene ut ifra de innleverte stemmene.

Dette betyr at kun formelt/ nødvendige saker vil bli behandlet. Diskusjonssaker vil bli tatt når vi igjen kan avholde et årsmøte med fysisk oppmøte i trygge omgivelser.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Stangeveien Borettslag
avholdes onsdag 14. april 2021 kl. 17:00 i Østregate 91, Hamar

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Forslag: Margit Holten Sørli fra OBOS

Forslag til vedtak: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak: På grunn av de rådende forholdene og retningslinjene vedrørende koronapandemien foregikk stemmegivningen skriftlig. De andelseierne som ønsket å stemme **imot** et forslag hadde på forhånd fylt ut vedlagte registreringsblankett og levert skriftlig stemmeseddel. Samlet er det 44 stemmeberettigede i borettslaget. Av disse er _____stemmeberettigede registrert med innsendt skjema og godkjent som stemmeberettigede. Resterende stemmer, _____, anses i denne unntakstilstanden å ha godkjent de sakene som ble behandlet.

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Forslag: Margit Holten Sørli foreslås til å føre protokoll og Åse Olsen foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak: Godkjent

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

A) Årsrapport og regnskap for 2020

Forslag til vedtak: Årsrapport og regnskap for 2020 godkjennes

B) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Styret foreslår at årets underskudd delvis dekkes inn ved overføring fra egenkapital og delvis føres som udekket tap som dekkes inn ved fremtidige innbetalinger av felleskostnader.



3. GODTGJØRELSER

A) Styret

Styret foreslår at styregodtgjørelsen økes til kr 120.000, med begrunnelse i at denne har stått uforandret over flere år og at dette er mer i samsvar med hva som er gjengs i andre borettslag av samme størrelse og med færre utfordringer enn hva som er tilfelle i vårt borettslag.

Forslag til vedtak: Godkjent

B) Andre godtgjørelser

Det er ikke budsjettert med andre godtgjørelser for 2021

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Istandsetting plenområde i bakgård. Prosjekt OASE.

Plenen i bakgården som har vært brukt til brakkeområde under rørrehabiliteringsprosjektet må settes i stand. I tillegg ønsker vi å benytte anledningen til å utvide de asfalterte gangveiene som går rundt dette området og gjøre området mer attraktivt og brukervennlig enn det har vært tidligere.

Vi har søkt om og fått innvilget et tilskudd fra OBOS på kr 75.000 til å lage «en oase til felles glede, med hyggelige sitteplasser, blomster og trær, insektkasser, samt islett av vannspeil, som mange vil ha glede av å se på. I tillegg ønsker vi å utvide gangveiene og lage avskjerminger mot omgivelsene, slik at man kan sitte alene, få eller mange sammen, uten at man føler at man sitter på utstilling».

Vi overtar også beløpet som AF kontraktmessig skulle ha brukt til å sette plenen tilbake til opprinnelig stand på kr 54.097.

Styret foreslår å bruke kr 250.000 av egne penger til dette, slik at vi samlet kan bruke kr 379.097 til dette formålet.

Forslag til vedtak: Godkjent

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Kjersti Vigen
Forslag til vedtak: Godkjent

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Forslag: Kari Holmen
Liv Karin Kulstad
Forslag til vedtak: Godkjent



Til info, styremedlemmer som **ikke** er på valg i år:

Mona Nyborg Kristiansen
Bodil Skau
Gudrun Bergseng Sande Hamar kommunes repr.

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Forslag 1. Anne M Austheim
2. Gunnvor Lundby
3. Laila Vatne Krokstad
Forslag til vedtak: Godkjent

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

Forslag Delegert: Bodil Skau
Varadelegert: Mona Nyborg Kristiansen
Forslag til vedtak: Godkjent

E) Valg av valgkomité for 1 år

Forslag: Gunnvor Lundby
Anne E Emilsen
Liv Randi Emilsen
Forslag til vedtak: Godkjent

Hamar, 17.03.2021
Styret i Stangeveien Borettslag

Heiki Magnar Skavhaug

Åse Olsen

Mona Nyborg Kristiansen

Gudrun Bergseng Sande

Bodil Skau

Kjersti Viggen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heiki Magnar Skavhaug	Østregate 91
Nestleder	Åse Olsen	Østregate 91
Styremedlem	Mona Nyborg Kristiansen	Østregate 91
Styremedlem	Gudrun Bergseng Sande	Hamar kommunes repr
Styremedlem	Bodil Skau	Østregate 91
Styremedlem	Kjersti Vigger	Østregate 91
Varamedlem	Anne Margrete Austheim	Østregate 91
Varamedlem	Kjell Bokalrud	Østregate 91
Varamedlem	Kari Holmen	Østregate 91

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Bodil Skau Østregate 91

Varadelegert
Åse Olsen Østregate 91

Valgkomiteen

Liv Randi Emilsen Østregate 91
Anne Elisabeth Emilsen Østregate 91
Gunnvor Lundby Østregate 91

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 5 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Stangeveien Borettslag

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

Stangeveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951878952, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Østregate 91

Gårds- og bruksnummer :

1 245 246

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Stangeveien Borettslag har en ansatt renholder i 36% stilling. Hun har tilgang til spiserom og toalett.

I tillegg ble det lagt inn som prosjektkostnad i rørrehabiliteringsprosjektet at en person skulle ansettes som egen beboerkontakt i 60% stilling fra mars 2020 til og med desember 2020 og deretter i 20% stilling i januar 2021. Den ansatte bor i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Borettslaget og styrets arbeid har vært sterkt påvirket av den pågående koronapandemien og rørrehabiliteringsprosjektet, der det har vært en klar målsetning og en utfordring både å unngå å få Covid19-smitte inn i borettslaget, samtidig som framdriftsplanen for prosjektet skulle holdes. Dette har også vært en belastning for den enkelte beboer, med langvarig påvirkning av skitt, støy og falske brannalarmer, i tillegg til usikkerheten koronaen har brakt med seg.

Det har vært avholdt tolv (12) ordinære styremøter i 2020. Det meste av arbeidet har ellers vært av praktisk og administrativ karakter, med vesentlig større omfang enn vanlig.

Styret er veldig fornøyd med at de etterkom anbefalingen fra OBOS Prosjekt om å ansette en beboerkontakt for rørrehabiliteringsprosjektet, da dette har betydd langt mer jobb enn det som et styre ville være i stand til å håndtere. Heiki Skavhaug ble ansatt som beboerkontakt av det gamle styret, under forutsetning av at han også sa ja til å være styreleder i ett år. Beboerkontakt har rapportert til det øvrige styret, og prosjektet har vært fulgt opp og kommentert i månedlige styremøter der framdrift, økonomi og avvik har vært tema.

Pr årsskifte var arbeidene i samtlige leiligheter, med ett unntak, ferdige, bortsett fra noe etterarbeid som måtte tas på nyåret. Nye vannrør med nye hovedkraner og nye avløpsrør med nye sluker er klare for nye 50 år, og alle varmtvannsberedere er borte, slik at vi nå nyter godt av biovarme levert av Eidsiva Bioenergi. Avregningen på bruk av varmtvannet vil komme samtidig som for radiatorbruken. Dette betyr at varmtvanns-regningen blir høyere enn det vi er vant til fra tidligere, men dette kompenseres av lavere strømregning, slik at totalen skal bli noe lavere. I tillegg har vaskerommet, en del utbedringer og nødvendige fornyinger i Velferden og et nytt gjestettoalett i 1.etg blitt ferdigstilt.

Borettslaget var 50 år i 2020, og den opprinnelige tanken var at vi skulle feire dette med en jubileumstilstelning. Med koronarestriksjoner, pågående arbeider i blokken og i Velferden, ble dette umulig. Vi hadde derfor noen mindre sammenkomster i bakgården gjennom sommeren, med kaffe og kaker i tilknytning til en dugnad og en enkel grillaften. Både under disse sammenkomstene og ellers gjennom året har det stort sett vært positiv stemning og gode tilbakemeldinger fra beboerne, noe som har lettet arbeidet gjennom året.

Planer for 2021

Starten av året er fortsatt preget av de samme forholdene som fjoråret; korona og prosjekt. I løpet av de to første månedene i år har vi pusset opp gjesterommene slik at de nå har



fått installert WC og er godkjent som egne brannceller. I tillegg er trapperommene pusset opp med maling og nytt gulvbelegg og gulvet mellom heisen og Velferden i underetasjen er fornyet, og utgangsdørene på baksiden er skiftet.

Når prosjektet er ferdig, ønsker vi å «normalisere» forholdene i borettslaget, der vi igjen ønsker å ha ryddighet i alle fellesarealer, at alle parkerer slik det er avtalt, at ting ikke settes i korridorene og rundt omkring og at vi tar en fullstendig husvask der støv og skitt fjernes. Utearealene vil bli istandsatt til slik de var, med unntak av hovedplenen i bakgården, der vi ønsker å gjøre den om til et område som kan brukes av alle. Dette reises som egen sak på generalforsamlingen.

Vi ønsker også å installere rømningslys i korridorene og vi må se på om vi må gjøre noen ytterligere utbedringer av bunnledningene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 675 433,-.

Dette er kr 287 567,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere husleieinntekter fra Velferden og lavere forbruk av fjernvarme i leilighetene som beboerne betaler for.

Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetalinger for sitt forbruk av fjernvarme samt inntekter fra utleie av parkeringsplass til eksterne og vaskeriinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 29 612 208,-.

Dette er kr 4 130 292,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinkelser pga midlertidig stans i rørehabiliteringsprosjektet pga korona, samt at beboernes forbruk av fjernvarme ble lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 25 270 399,- og foreslås delvis dekket ved overføring fra egenkapital og delvis ført som udekket tap i balansen som dekkes inn ved fremtidig innbetaling av felleskostnader. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021.

Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 7 717 350,-, som er resterende utbetaling av det



totale lånet som ble innvilget fra Obos banken. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 000 000,- til gjenværende arbeider med rørrehabiliteringsprosjektet.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med litt lavere energikostnader enn beregnet for 2020.

Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremie. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stangeveien Borettslag.

Lån

Stangeveien Borettslag har lån i Obos banken med mulighet for delutbetaling. Siste delutbetaling av lånet vil skje i 2021. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Lånet er beregnet nedbetalt i april 2050.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.



Driften i 2021 forutsetter en økning av parkeringsleie for parkeringsplasser utendørs og for el-scooter med 50 % fra 1.1.21. I tillegg vil de siste delutbetalingene av innvilget lån skje i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stangeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stangeveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Stangeveien Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 18. Mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



STANGEVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 878 952, KUNDENR. 4737

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 405 584	2 919 955	3 405 584	-808 669
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-25 270 399	1 014 243	-30 040 500	-2 930 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 12 665	3 290	3 500	3 500
Fradrag for aktivering av tørketrommel	15 -56 250	0	0	0
Fradrag for investering i andeler		-37 500		
Tillegg for nye langsiktige lån	19 31 382 650	0	39 100 000	7 717 350
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -10 282 919	-494 404	-10 648 000	-994 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-4 214 253	485 629	-1 585 000	3 796 850
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-808 669	3 405 584	1 820 584	2 988 181
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 597 696	3 859 872		
Kortsiktig gjeld	-2 406 365	-454 288		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-808 669	3 405 584		



STANGEVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 878 952, KUNDENR. 4737

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 211 751	3 586 750	4 309 000	4 377 000
Antenneanlegg		39 301	58 507	60 000	60 000
Andre inntekter	3	424 381	574 750	594 000	595 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 675 433	4 220 007	4 963 000	5 032 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-808 410	-159 260	-185 000	-184 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	15	-12 665	-3 290	-3 500	-3 500
Revisjonshonorar	6	-6 400	-5 800	-6 000	-7 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-141 395	-137 545	-145 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-32 828	-18 473	-35 000	-35 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-26 698 697	-497 140	-31 035 000	-4 803 000
Forsikringer		-130 120	-121 583	-128 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-741 708	-832 569	-866 000	-747 000
Energi/fyring	10	-467 990	-612 236	-730 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 244	-226 643	-240 000	-248 000
Andre driftskostnader	11	-202 752	-226 996	-234 000	-239 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-29 612 208	-2 956 535	-33 742 500	-7 268 000
DRIFTSRESULTAT		-24 936 775	1 263 471	-28 779 500	-2 236 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 980	15 971	0	0
Finanskostnader	13	-338 604	-265 199	-1 261 000	-694 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-333 624	-249 228	-1 261 000	-694 000
ÅRSRESULTAT		-25 270 399	1 014 243	-30 040 500	-2 930 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0 1 014 243		
Fra opptjent egenkapital		-12 999 766	0		
Udekket tap		-12 270 633	0		



STANGEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 878 952, KUNDENR. 4737

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	18 402 656	18 402 656
Tomt		641 982	641 982
Andre varige driftsmidler	15	1 555 200	1 511 615
Aksjer og andeler	16	37 500	37 500
SUM ANLEGGSMIDLER		20 637 338	20 593 753
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 147	0
Forskuddsbetalte kostnader		61 588	207 101
Andre kortsiktige fordringer	17	26 296	0
Driftskonto OBOS-banken		1 153 612	1 813 654
Skattetrekkkonto OBOS-banken		32 659	5 298
Sparekonto OBOS-banken		4 272	1 539 556
Innestående i andre banker		315 122	294 263
SUM OMLØPSMIDLER		1 597 696	3 859 872
SUM EIENDELER		22 235 034	24 453 625



	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 100		7 500	7 500
Opptjent egenkapital		0	12 999 766
Udekket tap	18	-12 270 633	0
SUM EGENKAPITAL		-12 263 133	13 007 266
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	31 041 802	9 942 071
Borettsinnskudd	20	1 050 000	1 050 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 091 802	10 992 071
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 228 440	251 762
Skyldige offentlige avgifter	21	62 005	9 878
Påløpte renter		3 063	0
Energiavregning	22	160 249	155 609
Annen kortsiktig gjeld	23	952 608	37 039
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 406 365	454 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 235 034	24 453 625
Pantstillelse	24	40 298 500	13 420 722
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.3.2021

Styret i Stangeveien Borettslag

Heiki Magnar Skavhaug

Mona Nyborg Kristiansen

Gudrun Bergseng Sande

Bodil Skau

Kjersti Vigger

Åse Olsen

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

DISPONIBLE MIDLER

Selskapet har negative disponible midler pr 31.12.20. Hovedårsaken er negativt resultat på grunn av store vedlikeholdskostnader og økt betaling av avdrag på langsiktig lån på grunn av refinansiering av lån knyttet til større vedlikeholdsprosjekt.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 006 950
Husleie	87 500
Carport	72 240
Leie av dekoder	58 500
Parkering elbil	15 400
Parkering	8 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 249 390

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-2 200
Carport	-28 939
Parkering elbil	-6 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 211 751

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie av parkeringsplass til Muito AS	24 779
Lokale-/lagerleie	21 600
Vaskeriautomat	15 550
Tilbakebetaling fra Obos Factoring	598
Utfakturert for øreklokker	2 600
Fyring dekket av andelseierne, jfr. note 10	355 530
Viderefakturert strøm til velferden	3 724
SUM ANDRE INNTEKTER	424 381

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-614 705
Ordinær lønn, vikarer	-32 000
Påløpte feriepenger	-77 138
Arbeidsgiveravgift	-118 982
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 699
Yrkesskadeforsikring	-703
Refusjon sykepenger	25 418
SUM PERSONALKOSTNADER	-808 410

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Styreleder har i en periode vært ansatt i 60% stilling som beboerkontakt i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 400.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 681
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 146
SUM KONSULENTHONORAR	-32 828

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

Obos Prosjekt AS	-1 202 460
Hamar Kommune	-11 400
Overnattinger utenfor borettslaget	-2 333 310
AF Gruppen Norge AS	-23 039 394
Beskyttelsesplast	-2 320

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -26 588 884

Drift/vedlikehold bygninger	-17 593
Drift/vedlikehold VVS	-5 958
Drift/vedlikehold elektro	-18 220
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 167
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 510
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 739
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 625

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -26 698 697

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-149 598
Vann- og avløpsavgift	-420 475
Renovasjonsavgift	-171 635

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -741 708**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-112 460
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne, jfr. note 3	-355 530

SUM ENERGI / FYRING -467 990

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

Container	-12 137
Verktøy og redskaper	-649
Lyspærer og sikringer	-5 710
Vaktmestertjenester	-152 300
Renhold ved firmaer	-934
Snørydding	-7 125
Kontor- og datarekvisita	-160
Trykksaker	-1 948
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-5 161
Porto	-2 017
Drivstoff biler, maskiner osv.	-213
Bank- og kortgebyr	-3 879
Velferdskostnader	-5 520
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-202 752

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 271
Renter bank	69
Andre renteinntekter	11
SUM FINANSINNEKTER	4 980

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-96 067
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-144 813
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-97 724
SUM FINANSKOSTNADER	-338 604

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf. verdi 1970.	4 427 364
Tilgang 2006	2 808 264
Tilgang 2007	5 916 545
Tilgang 1981	20 270
Tilgang 1989	143 725
Tilgang 1992	52 800
Tilgang 1993	4 240 051
Tilgang 1996	143 527
Tilgang 1999	650 111
SUM BYGNINGER	18 402 656

Tomten ble kjøpt i 1970.



Gnr.1/bnr.245 og 246

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2013

32 900

Avskrevet tidligere

-23 030

Avskrevet i år

-3 290

6 580

Tørketrommel

Kostpris

56 250

Avskrevet i år

-9 375

46 875

Carporter

Kostpris

735 625

Tilgang 2011

766 120

1 501 745

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**1 555 200****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-12 665****NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført

etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 75, Pålydende: 500, Balanseført verdi: 37 500.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 855 000,-.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenges fra NAV

25 418

Kreditnota yrkesskadeforsikring

878

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**26 296**

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-11 911 226
Nedbetalt tidligere	1 969 155
Nedbetalt i år	9 942 071

0

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-31 382 650
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	340 848

-31 041 802

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-31 041 802****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-1 050 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -1 050 000**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-32 659
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 346

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -62 005

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne	-262 500
---	----------

SUM INNETEKTER	-262 500
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	102 251
------------	---------

SUM KOSTNADER	102 251
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-160 249
----------------------------	-----------------

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.

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-77 138
-------------	---------

Påløpte kostnader	-849 675
-------------------	----------

Telenor Norge AS	-25 795
------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-952 608
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 050 000
-----------------	-----------

Pantelån	31 041 802
----------	------------

TOTALT	32 091 802
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 402 656
-----------	------------

Tomt	641 982
------	---------

Carporter	1 501 745
-----------	-----------

TOTALT	20 546 383
---------------	-------------------



Øvrige opplysninger om borettslaget

Styret

Ønskes det kontakt med styret, finnes det oppslag i gangen og på kontordøra med kontaktinformasjon.

Det er delt ut mappe til hver leilighet med diverse informasjon. Disse mappene skal oppbevares i leilighetene og følge med til ny eier ved salg.

Vaktmestertjeneste

Vaktmesterservice Innlandet AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Alle bestillinger som borettslaget skal betale for må gå via styret. Vaktmester Leif Morten Høiby har telefon 455 04 300 og e-post leif.morten@vmisa.no. Alle private bestillinger må betales av hver enkelt.

Parkering

Borettslaget har Carporter og parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Det er mulighet for parkering av el-bil innendørs. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler og postkasseskilt bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke ordner styret straks meglar/kommunen har gitt beskjed om innflytningsdato.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Se egne oppslag i vaskekjelleren. Hver enkelt reserverer tid i vaskeriet ved å henge opp hengelås påskrevet leilighetsnummer på tavle med datoer og tider utenfor vaskeriet.

Kabel-TV

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor om levering av TV-signaler. Borettslaget leier dekodere av Telenor. Dekoder med utstyr skal derfor stå igjen i leiligheten ved utflytting. Internett er ikke inkludert i avtalen

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560655. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt lekeplassutstyr. Elektrisk anlegg fra og med sikringer er andelseiers ansvar.

Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

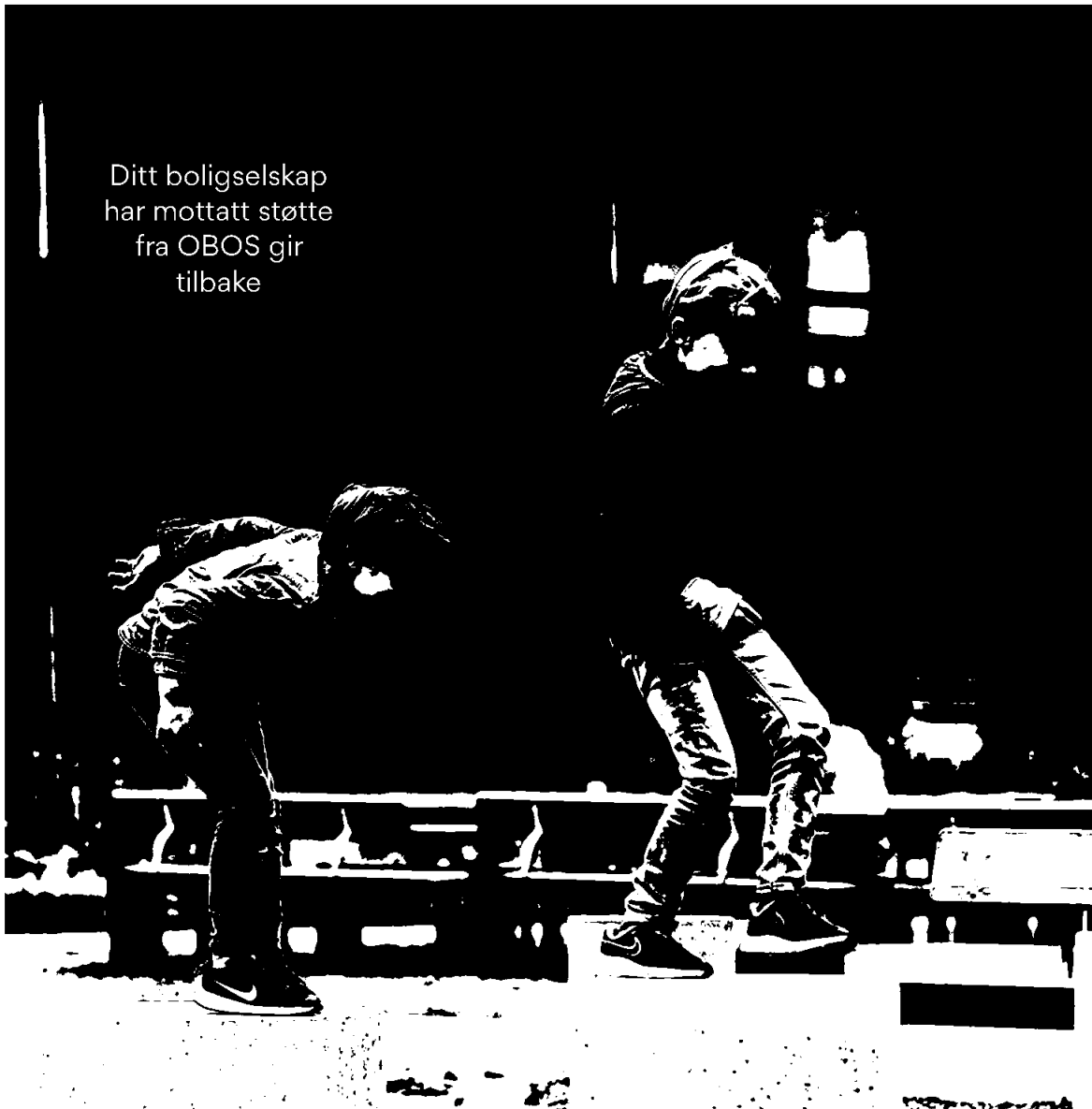
Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabiliterert alle vann- og avløpsledninger ekskl bunnledninger
2020	Rehabiliterert samtlige bad med ny el-kurs og opplegg for vaskemaskin
2020	Oppgradert gjesterom med eget toalettrom
2020	Ny tørketrommel i vaskeriet
2020	Pusset opp trapperom, nytt gulvbelegg og maling
2020	Etablert HC-toalett og gjort generell oppgradering i Velferden
2020	Etablert fellestoalett i 1.etg
2018	Nytt gulvbelegg i Velferden
2017	Nye automatiske strømmålere
2017	Komfyrvakt montert i alle leiligheter
2017	Nytt porttelefonanlegg



2017	Ny ytterdør i Velferden
2017	Oppgradert fellestoalett i 2. etg
2016	Oppgradering av søppelrommet
2016	Oppussing av kjelleren
2016	Nytt brannsikringsanlegg
2016	Ny vaskemaskin i vaskeriet
2015	Utarbeidet vedlikeholdsplan

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos





4737 Stangeveien Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten sammen med stemmeseddel.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____

STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____

STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____

STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____



STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____

STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____

STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____

STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____



STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____

STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____

STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____

STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____



STEMMESEDDEL

Skriv saksnummer og tittel, og sett kryss ved «Ikke godkjent» dersom du er uenig i forslag til vedtak i saken. Skriv gjerne en kommentar under evt bak dersom du ønsker å utdype.

Sak nummer: _____

Godkjent: _____

Ikke godkjent: _____

Kommentar: _____