



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 878 952
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STANGEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 940 478	5 629 839
Sum inntekter		5 940 478	5 629 839
Kostnader			
Lønnskostnad		314 951	283 453
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 375	22 040
Annen driftskostnad		2 841 301	2 947 000
Sum kostnader		3 165 628	3 252 494
Driftsresultat		2 774 851	2 377 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 652	33 943
Sum finansinntekter		123 652	33 943
Annen finanskostnad		1 746 987	977 578
Sum finanskostnader		1 746 987	977 578
Netto finans		-1 623 335	-943 635
Resultat før skattekostnad		1 151 515	1 433 710
Årsresultat		1 151 515	1 433 710
Totalresultat		1 151 515	1 433 710
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 151 515	1 433 710
Sum overføringer og disponeringer		1 151 515	1 433 710



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 558 659	19 558 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 501 745	1 511 120
Sum varige driftsmidler		21 060 404	21 069 779
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		37 500	37 500
Andre fordringer		115 417	80 808
Sum finansielle anleggsmidler		152 917	118 308
Sum anleggsmidler		21 213 322	21 188 088
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		103 645	85 100
Andre fordringer		87 430	73 002
Sum fordringer		191 074	158 102
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 282 549	5 599 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 282 549	5 599 646
Sum omløpsmidler		6 473 623	5 757 748
SUM EIENDELER		27 686 945	26 945 836



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 311 574	11 463 090
Sum opptjent egenkapital		-10 311 574	-11 463 090
Sum egenkapital		-10 304 074	-11 455 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 121 627	36 799 351
Øvrig langsiktig gjeld		1 162 570	1 130 406
Sum annen langsiktig gjeld		37 284 197	37 929 757
Sum langsiktig gjeld		37 284 197	37 929 757
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		224 326	7 823
Leverandørgjeld		187 729	170 815
Skyldige offentlige avgifter		10 680	10 040
Annen kortsiktig gjeld		284 086	282 990
Sum kortsiktig gjeld		706 822	471 668
Sum gjeld		37 991 019	38 401 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 686 945	26 945 836



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 360501

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 878 952
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STANGEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 951 878 952
STANGEVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 940 478	5 629 839
Sum inntekter		5 940 478	5 629 839
Kostnader			
Lønnskostnad		314 951	283 453
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 375	22 040
Annen driftskostnad		2 841 301	2 947 000
Sum kostnader		3 165 628	3 252 494
Driftsresultat		2 774 851	2 377 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 652	33 943
Sum finansinntekter		123 652	33 943
Annen finanskostnad		1 746 987	977 578
Sum finanskostnader		1 746 987	977 578
Netto finans		-1 623 335	-943 635
Resultat før skattekostnad		1 151 515	1 433 710
Årsresultat		1 151 515	1 433 710
Totalresultat		1 151 515	1 433 710
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 151 515	1 433 710
Sum overføringer og disponeringer		1 151 515	1 433 710



Organisasjonsnr: 951 878 952
STANGEVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 558 659	19 558 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 501 745	1 511 120
Sum varige driftsmidler		21 060 404	21 069 779
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		37 500	37 500
Andre fordringer		115 417	80 808
Sum finansielle anleggsmidler		152 917	118 308
Sum anleggsmidler		21 213 322	21 188 088
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		103 645	85 100
Andre fordringer		87 430	73 002
Sum fordringer		191 074	158 102
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 282 549	5 599 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 282 549	5 599 646
Sum omløpsmidler		6 473 623	5 757 748
SUM EIENDELER		27 686 945	26 945 836
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital	7 500	7 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 311 574	11 463 090
Sum opptjent egenkapital	-10 311 574	-11 463 090
Sum egenkapital	-10 304 074	-11 455 590
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 121 627	36 799 351
Øvrig langsiktig gjeld	1 162 570	1 130 406
Sum annen langsiktig gjeld	37 284 197	37 929 757
Sum langsiktig gjeld	37 284 197	37 929 757
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	224 326	7 823
Leverandørgjeld	187 729	170 815
Skyldige offentlige avgifter	10 680	10 040
Annen kortsiktig gjeld	284 086	282 990
Sum kortsiktig gjeld	706 822	471 668
Sum gjeld	37 991 019	38 401 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 686 945	26 945 836



Organisasjonsnr: 951 878 952
STANGEVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4737

Stangeveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Stangeveien 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.

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 17:00, Hamar Seniorsenter, Wergelandsgate 4, Hamar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tellekorps
8. Røyking i borettslaget
9. Klage på Liv Karin Kulstad som styremedlem i Stangevegen borettslag.
10. Røykeskuret på fellesarealet foreslås fjernet fordi:
11. Rydd opp i retningslinjene for styrearbeidet fordi
12. Beboermøter arrangert av beboergruppe
13. Handlingsplan med prioritering av framtidige tiltak på bygningsmassen
14. Vaskeriet - avsatte midler - vaskeriregnskap
15. Utskifting av radiatorer
16. Strømabonnement
17. Pris på leie av gjesterom-eget regnskap
18. Langtidsparkering på to merkede plasser - endring av husordensregler
19. Endring av husordensregler - Nytt punkt "Brannsikkerhet"



20. Valg av tillitsvalgte

21. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

22. Valg av Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Stangeveien 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges blant de fremmøtte på Generalforsamlingen.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital for å redusere udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital for å redusere udekket tap.

Vedlegg

- 1. 4737 Stangeveien brl - årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.



Sak 7

Valg av tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at det velges et tellekorps som bistår møteleder med å telle opp antall stemmer under avstemminger. Gjelder både skriftlig og ved håndsopprekning. Det velges to personer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det velges to personer til tellekorps.

Forslag til vedtak

Det velges to personer til tellekorps.

Sak 8

Røyking i borettslaget

Forslag fremmet av:
Aja Actaea

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å ta opp en sak til behandling av generalforsamlingen, et problem som har vært en daglig belastning for meg siden jeg flyttet hit for to år siden.

I borettslaget har vi flere som røyker inne eller på balkong flere ganger om dagen. Røyklukten siver da inn i andre sine leiligheter, og blir værende. Dette skaper et veldig dårlig innneklima, og påviser fysisk og mental helse da vi er flere beboere med helseproblemer som blir påvirket av røyken. Personlig får jeg migreneanfaler og blir sengeliggende flere dager i uka.

Dette går ikke bare utover helse, men også økonomi og begrenset bruk av bolig.

På vinterstid er jeg nødt til å lufte flere ganger om dagen for å minske røyklukten som kommer inn i leiligheten. Dette gjør at leiligheten min blir veldig kald, som gjør meg nødt til å ha på radiatorene mer enn nødvendig. I fjor måtte jeg betale flere tusen ekstra for fyring på grunn av dette.

Vår, sommer og høst røykes det som regel på balkonger. Som dere er klare over er balkongene innglasset, så røyklukt fra andre balkonger siver opp og inn i min balkong og blir værende. Det hjelper ikke å lufte. Jeg har ikke hatt mulighet til å bruke min balkong de to årene jeg har bodd her på grunn av dette problemet.

Både i naboloven, eierseksonsloven og borettslagsloven kommer det frem at man ikke skal påføre naboen ulempe. Borettslagslovens § 5-11 sier blant annet at bruken av boligen ikke skal "på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Jeg ønsker derfor å komme med forslag til et vedtak om at røyking blir gjort ute i røyke-soner, slik at alle kan ta full bruk av leilighetene sine, ha et godt innneklima, og en bedre helse.



Styrets innstilling

Styret henstiller til at beboere tar hensyn til sine naboer og røyker mindre og lufte regelmessig.

Forslag til vedtak

Røyking skal gjøres ute i røyke-soner, slik at alle kan ta full bruk av leilighetene sine, ha et godt inneklima, og en bedre helse.

Vedlegg

2. 4737 Stangeveien - sak sendt inn av Aja Actaea.pdf

Sak 9

Klage på Liv Karin Kulstad som styremedlem i Stangevegen borettslag.

Forslag fremmet av:

Anne Lise Mathisen, Siri Breivik, Kari Holmen og Kjersti Viggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

-Mange beboere oppfatter henne som nedlatende, trakasserende, truende og avvisende mot medlemmer som er uenig med henne.

-Vi føler oss overvåket og får pålegg på oppslåtte lapper når hun etter eget skjønn blir irritert på noe.

-Flere blir utrygge og får lyst til å flytte av hennes oppførsel

Styrets innstilling

Sakene som ønskes behandlet er sendt inn til styret innen fristen. Sakene er også sendt til Obos sentralt, Jurist i Huseiernes landsforbund, Margit Holten Sørli og Erna Myrmoen. I tillegg har alle beboerne i borettslaget fått utlevert sakene av forslagsstiller.

Det er KUN styret som skulle ha mottatt sakene, da det er de som skal behandle sakene, skrive sin innstilling og deretter legge de inn i innkalling til Generalforsamling. Ingen av de andre som har fått tilsendt sakene har hjemmel til å behandle sakene og skrive en innstilling for deretter å kunne få sakene vedtatt/ikke vedtatt av Generalforsamlingen.

Styret skjønner ikke hvilke medlemmer det er snakk om i denne saken, da de eneste medlemmene som finnes i Stangeveien borettslag er styrets medlemmer og varamedlemmer. Alle andre er andelseiere eller leietakere.

Forslag til vedtak

Liv Karin Kulstad fritas fra styrearbeid det siste året hun er valgt for og erstattes med en annen.

Vedlegg

3. 4737 Stangeveien. Saker sendt inn av 4 andelseiere.pdf



Sak 10

Røykeskuret på fellesarealet foreslås fjernet fordi:

Forslag fremmet av:

Anne Lise Mathisen, Siri Breivik, Kari Holmen og Kjersti Viggen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

-Røykerne har ikke bedt om å få skuret

-Skuret er ulovlig oppsatt fordi generalforsamlinga skal i forkant godkjenne slike tiltak på fellesareal med 2/3 flertall, jfr. vedtektenes punkt 8-3 (2.1 og 2.6).

-Finansieringa skulle vært godkjent av generalforsamlinga

-Berørte beboere som får utsikten ødelagt fikk ikke nabovarsel

-Skuret er for lite til å virke etter formålet

-Skuret skjemmer hagen

-Den staslige paviljongen ble planlagt for både røykere og ikke-røykere og kan lett gjøres is tand til å brukes av begge grupper ved å få på plass en skillevegg.

Styrets innstilling

Styret anså bygging av røykeskuret som ordinær drift og vedlikehold, som styret alene kan avgjøre. Det hadde kommet ønsker om et annet sted å sitte enn ute ved trafikken. Da den carporten som tidligere fungerte som røykeskur ble leid ut til en beboer, ønsket styret å ordne et nytt sted der røykerne kunne sitte under tak.

Røykeskuret ligger tett inntil hekken. Hekken er omtrent like høy som skuret.

Den staselige paviljongen ble bygget ved hjelp av midler fra Obos Gir Tilbake. Kravet Obos hadde for at borettslaget skulle få midlene, var at ALLE beboere skulle kunne ha glede og nytte av paviljongen.

Røykerne er velkommen til å sitte i paviljongen slik som alle andre beboere, men de kan ikke røyke mens de sitter der.

Røykerne foreslår at halvparten av paviljongen kun skal benyttes av en liten del av beboerne; røykerne. Dette vil være et stort inngrep i paviljongens hensikt, da det vil medføre at flere beboere ikke kan benytte seg av paviljongen lenger pga alvorlig allergi mot røyk. I tillegg vil største delen av beboerne kun kunne benytte seg av den andre halvdelen som røykerne da ikke bruker.

Selv om det blir satt opp skillevegg midt i paviljongen, er veggene for øvrig åpne, og røyk kommer ut.

Andre som ikke røyker synes heller ikke det er noe stas å sitte midt i røyken.

Dersom det blir vedtatt å sette opp nevnte vegg, vil dette omgjøre bruken til noe annet enn det som det ble søkt om hos Obos. Borettslaget kan derfor risikere å måtte tilbakebetale midlene som ble gitt. Det ble gitt kr 75 000,- fra Obos.



Forslag til vedtak

Styret gjør rede for kostnadene til det ulovlig oppsatte røykeskuret på fellesarealet. Skuret fjernes og det settes opp en skillevegg mellom avdelingene i paviljongen.

Sak 11

Rydd opp i retningslinjene for styrearbeidet fordi

Forslag fremmet av:

Anne Lise Mathisen, Siri Breivik, Kari Holmen og Kjersti Viggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- De er ikke datert og ajourført
- De inneholder uvedkommende saker
- De kan ikke være regler som styret etter eget skjønn forandrer og praktiserer lemfeldig.

Styrets innstilling

Styret undrer seg over hvordan beboere har fått tak i styrets retningslinjer, da dette ikke er et offentlig dokument som beboerne har tilgang til.

Styret har vedtatt å benytte Obos sine standard retningslinjer for styrearbeid. Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets styremedlemmer. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i styremedlemmenes utøvelse av sine verv. Taushetsplikt er også omhandlet der.

Dokumentet har hittil bare vært tilgjengelig for styret.

Forslag til vedtak

Styret gjennomgår kritisk både utforming og bruk av retningslinjene, vurderer om noe skal bli tillegg i vedtektene og legger fram resultatet for neste generalforsamling

Sak 12

Beboermøter arrangert av beboergruppe

Forslag fremmet av:

Anne Lise Mathisen, Siri Breivik, Kari Holmen og Kjersti Viggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne har ikke beskrevet saken. De har kun kommet med forslag til vedtak.

Styrets innstilling



Alle beboere er velkommen til å arrangere samlinger og møter når som helst. F.eks, kortkveld, strikkekafe, yoga, bingo osv. Dersom beboere ønsker å ha diskusjonsgrupper er de velkommen til det. Det er ikke nødvendig å få vedtak av Generalforsamlingen for å kunne gjøre det.

Alle som ønsker å arrangere noe, må selv bestille og bekoste lokaler for dette.

Forslagsstiller foreslår å ha en egen beboergruppe utenom styret. Det er ikke noe forslag for hvordan denne gruppen skal velges, eller hva denne gruppen skal jobbe med.

Styret er valgt av Generalforsamlingen og innehar myndighet til å kunne forplikte borettslaget økonomisk. En beboergruppe vil IKKE kunne ha denne myndigheten. Det er derfor vanskelig å forstå hva denne gruppen skal tjene til.

En beboergruppe vil ikke kunne ta avgjørelser i saker som omhandler borettslaget. Kun styret har hjemmel til dette.

Forslag til vedtak

I forlengelse av og etter avholdt generalforsamling åpnes det for et beboermøte der aktuelle saker kan tas opp og drøftes. Møtet arrangeres av en beboergruppe.

Sak 13

Handlingsplan med prioritering av framtidige tiltak på bygningsmassen

Forslag fremmet av:

Anne Lise Mathisen, Siri Breivik, Kari Holmen og Kjersti Viggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne har ikke kommet med noen beskrivelse av saken. De har kun skrevet forslag til vedtak.

Styrets innstilling

Styret skriver hvert år i årsrapport om planer kommende år. I tillegg har styret fått utarbeidet en energikartlegging av borettslaget. Utdrag fra denne er lagt inn i årets årsrapport.

I 2023 har Obos laget en "Bærekraft og vedlikeholdsmodul" i styrerommet for alle boligselskaper. Der kan styret vederlagsfritt legge inn hittil utført vedlikehold. I tillegg kan man abonnere på en utvidet modul som koster kr 3 100,- pr år å benytte. Der kan man legge inn fremtidig vedlikehold og få laget en egen rapport som kan legges ut på Vibbo.

Forslag til vedtak

Styret skal utvikle og legge fram for generalforsamlinga en handlingsplan med prioritering av famtidige tiltak på bygningsmassen i borettslaget.



Sak 14

Vaskeriet - avsatte midler - vaskeriregnskap

Forslag fremmet av:

Anne Lise Mathisen, Siri Breivik, Kari Holmen og Kjersti Viggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne har ikke beskrevet saken. De har bare kommet med forslag til vedtak.

Styrets innstilling

Fallbakken AS har sett over alle maskinene, og ikke funnet feil ved noen. Dersom borettslaget skal ha nye maskiner, kan man ikke få montert myntinnkast på disse, da denne muligheten er gått ut på dato. Nå for tiden er det kun mulig med maskiner koblet til app. på telefonen. Det må opprettes et eget abonnement som borettslaget må bekoste.

Alle inntekter fra vaskeriet føres i borettslagets ordinære regnskap.

Forslagsstiller foreslår at det føres et eget regnskap for vaskeriet. Det er ikke montert egen strømmåler for vaskeriet, dette må derfor monteres dersom det skal føres et eget underregnskap for dette som viser reelle kostnader.

Obos tar gjerne på seg å føre underregnskap. Dette koster kr 14 550,- i etableringsåret. Deretter kr 1 455,- pr time.

Styret har ikke lov i hht regnskapsloven til å føre dette regnskapet selv, da alle innbetalinger fra beboerne skal registreres i det ordinære driftsregnskapet.

Forslag til vedtak

Vaskeriet er styrets ansvar og skal snarest utstyres med full maskinoppsetning, og avgiften som brukerne betaler skal settes av til vedlikehold og innkjøp til vaskeriet. Vaskeriet skal være tilfredsstillende oppvarmet. Regnskap for vaskeriet legges fram for generalforsamlinga.

Sak 15

Utskifting av radiatorer

Forslag fremmet av:

Anne Lise Mathisen, Siri Breivik, Kari Holmen og Kjersti Viggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne har ikke beskrevet saken. De har kun kommet med forslag til vedtak.

Styrets innstilling



Styret har ikke fått beskjed om at noen har lekkasjer på radiatorene sine. Dersom så er tilfelle, så må dette rapporteres til styret straks. Informasjon om at styret skulle varsles ved lekkasjer, har stått som oppslag i monterer. Ingen sa den gang fra om noen lekkasjer. Ingen har rapportert dette som et problem senere heller.

Forslag til vedtak

Utskifting av radiatorene må få høy prioritet fordi det er lekkasje i flere leiligheter.

Sak 16

Strømabonnement

Forslag fremmet av:

Anne Lise Mathisen, Siri Breivik, Kari Holmen og Kjersti Viggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne har ikke beskrevet saken. De har kun kommet med forslag til vedtak.

Styrets innstilling

Styret har ingen informasjon om hva hver enkelt beboer har i strømuttergifter, da dette er et privat abonnement hvor hver beboer har gjort private avtaler med strømleverandøren de selv har valgt.

Styret har ingen myndighet til å be strømleverandørene om disse opplysningene.

Opplysninger om sitt strømabonnement får beboerne ved å henvende seg til sin egen strømleverandør eller å se på fakturaen man mottar hver måned.

Forslag til vedtak

Hver beboer bør få vite sitt totale strømforbruk, sin nettleie og hva de får i strømstøtte.

Sak 17

Pris på leie av gjesterom-eget regnskap

Forslag fremmet av:

Anne Lise Mathisen, Siri Breivik, Kari Holmen og Kjersti Viggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne har ikke beskrevet saken. De har kun sendt inn et forslag til vedtak.

Styrets innstilling

Inntekter fra utleie og kostnader til vedlikehold av gjesterommene føres i det ordinære regnskapet til borettslaget.



Obos tar gjerne på seg å føre underregnskap. Dette koster kr 14 550,- i etableringsåret. Deretter kr 1 455,- pr time.

Styret mener at prisen på kr 300,- er en rimelig pris. Den samsvarer med all jobben styret har med renhold av gardiner, madrastrekk, dyner og puter samt fornying av utstyr.

Forslag til vedtak

Prisen på gjesterommene settes til kr 200,- pr døgn og regnskap for inntekter og utgifter legges fram for generalforsamlinga under eget punkt og ikke blandes med andre poster, se note 3. Regnskap for 2022

Sak 18

Langtidsparkering på to merkede plasser - endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende regler tas inn i Husordensreglene under punktet Gjesteparkering:

Besøkende som har behov for langtidsparkering tar kontakt med styret. Parkeringa varer i maksimum 14 dager. Tiden utvides ikke ved å flytte bilen til annen parkeringsplass. Styret utleverer bevis for tidsrommet.

Beboere i borettslaget må betale for sine parkeringsplasser.

Det finnes ikke egne parkeringsplasser utformet for handicapparkering.

Styrets innstilling

Styret foreslår at disse punktene tas inn under punktet Gjesteparkering i Husordensreglene.

Forslag til vedtak

Følgende regler tas inn i Husordensreglene under punktet Gjesteparkering: Besøkende som har behov for langtidsparkering tar kontakt med styret. Parkeringa varer i maksimum 14 dager. Tiden utvides ikke ved å flytte bilen til annen parkeringsplass. Styret utleverer bevis for tidsrommet. Beboere i borettslaget må betale for sine parkeringsplasser. Det finnes ikke egne parkeringsplasser utformet for handicapparkering.

Sak 19

Endring av husordensregler - Nytt punkt "Brannsikkerhet"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Balkong/ terrasse er nødutgang fra din leilighet og må til enhver tid være ryddig i tilfelle det blir nødvendig med evakuering i fbm brann.

Leilighetsdørene er spesialproduserte brannhemmende dører. Inngrep i disse dørene kan ikke utføres da dette medfører svekkelse i brannmotstand.



Andelseier som skifter til kodelås eller til annen egen lås, må tilbakeføre låsen til opprinnelig systemlås ved salg av leilighet.

Styrets innstilling

Styret foreslår endringen tatt inn i husordensreglene under et nytt punkt for Brannsikkerhet.

Forslag til vedtak

Nytt punkt om brannsikkerhet tas inn i husordensreglene og de foreslåtte reglene ovenfor tas inn som nye regler i husordensreglementet.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 21

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 22

Valg av Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 personer til valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet





ÅRSRAPPORT FOR 2023 Stangeveien borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Nyborg Kristiansen	Østregate 91
Nestleder	Liv Karin Kulstad	Østregate 91
Styremedlem	Astri Marie Grønseth Berg	Østregate 91
Styremedlem	Tor Norderhaug	Østregate 91
Styremedlem	Åse Olsen	Østregate 91
Styremedlem	Gudrun Bergseng Sande	Hamar kommunes repr.
Varamedlem	Anne Margrete Austheim	Østregate 91
Varamedlem	Trond Engeberg	Østregate 91
Varamedlem	Inger Strandlie	Østregate 91

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Åse Olsen	Østregate 91
Varadelegert	
Mona Nyborg Kristiansen	Østregate 91

Valgkomiteen

Toril Hanstad	Østregate 91
Kjersti Viggen	Østregate 91

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Østregate 91 med kontortid tirsdager og fredag mellom kl. 12:00 og kl. 13:00.

Styret kan kontaktes på telefon 489 17 135 eller e-post stangeveien@styrerommet.no. Se Stangeveien Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Stangeveien Borettslag

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

1 245



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.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det er avholdt 10 ordinære styremøter. I tillegg har styrets medlemmer hatt mange møter for å planlegge arrangementer, innhente anbud fra forskjellige leverandører og lage forskjellige ting, som skulle brukes til julebord og pynting til jul og påske.

Arbeidsmengden har vært stor, og mange ting å ta tak i. Vannlekkasjer, tette kloakkrør i kjelleren. Samt venting på ulike leverandører for å komme videre på prosjekter som er planlagt utført i 2024.

Samtidig har styret sett seg nødt til å søke juridisk hjelp.

Kurs

Styret har deltatt på flere nyttige kurs arrangert av OBOS, bl.a.: om brannvern, høstseminar, HMS kurs.

HMS kurset ble ledet av Arne Bernhardsen. Styret fikk denne tilbakemelding etter kurset, hvor både han og de andre deltagerne først ble vist rundt fra 1. til 5. etg. for å se om det var noe å sette fingeren på.

«Stangeveien borettslag er et av de mest ryddige og reneste boligselskaper jeg har vært på vernerunde i, i løpet av de siste 25 årene! Jeg så ikke noe søppel eller henlagte gjenstander, verken i kjeller, under trappeløp eller ved boder. Her var det gode rutiner som ble fulgt opp og et særdeles ambisiøst kildesorteringsanlegg – svært imponerende! En fryd å være på besøk hos, og garantert en god beboeroplevelse!.

Arne Bernhardsen.»

En hyllest til alle som bidrar til at slik vil vi ha det.

Miljøtilskudd

OBOS gir tilbake

Skifte av lamper til ny led belysning i fellesområdene. Dette faller inn under miljøtilskudd, som styret har søkt om og fått godkjenning til dette miljøtiltaket.

Miljøtilskuddet er kr. 115 417,-.

Enova/ tilskudd

Vannbehandlingskontroll

Etter mange undersøkelser og fordi fyringsanlegget er gammelt har saken stått stille en stund.

Støtten fra Enova finansierer deler av montering av filter som renser fyringsanlegget.

Arbeidet blir utført etter at varmen er avslått.

Antatt kostnad mellom kr. 450 000,- – kr. 500 000,-.

**ICE**

Oppgradering
Skifting av basestasjon på taket.

Brann/brannvarsling

Styret har inngått ny avtale med Caverion. Kontrollrapporten fra Caverion viser at alt er i orden.

Heisen/ brannsignal til heis

Heisen vil få sin egen oppgradering etter forskriftene. En modul blir omprogrammert og koblet til brannsentralen. Arbeidet blir et samarbeid mellom Kone og Brumunddal Elektro. Pris for arbeidet kr 51 000,-

Bank

Da det ble vanskelig å få levert kontanter, mynter fra vaskeriet og sedler fra gjesterom, valgte styret å bytte bank fra DNB til Sparebank 1. OBOS banken er fortsatt borettslagets hovedbankforbindelse.

Innkjøp

Telefon
Styret har anskaffet en egen mobiltelefon som skal benyttes av styret. Telefonen går på rundgang mellom styrets medlemmer. (tlf 489 17 135)
Styret har anskaffet PC og skriver. Dokumentsenteret ga et godt tilbud og yter den servicen som er nødvendig. Det letter arbeidet for styret.

Uteområdene**Hagen/blomster/grønnsaker**

Mange flittige hender har æren av at hagen blir tatt vare på, og er til glede for beboerne. Liste over personer som skal vanne, fordeles, og det er som regel to og to som har ansvaret i den gitte perioden.
Salat, tomater og sukkererter ble sådd i nysnekrede pallekasser.
Frø fra fjorårets blomster ble tatt vare på, og sådd i blomsterbed i år.
Innkjøp av små parasoller til sitteplassene foran inngangen og i hagen.

Arrangementer og tilstelninger.

Styret inviterte beboerne til kaffe og vafler 1.mai. Da været ikke var på vår side, ble gangen i 1.etg pyntet med flagg og blomster til en hyggelig stund.

Årlig sommerfest

Den 29.juni ble det dekket til sommerfest i hagen. Spekemat fra Romedal Catering og drikke. Kaffe og kaker. Sang og musikk.

Julebord

Vellykket julebord også med mat fra Romedal Catering.
Pynt på bord og krumkaker lagd, og gevinster gitt fra mange butikker. Alt ordnet av styrets medlemmer. Mange setter stor pris på denne tradisjonen.

Gjesterom i 4. og 5.etg.

Mange benytter seg av de to gjesterommene i borettslaget. Dette er kjærkomne penger som settes inn på borettslagets konto. I tillegg er det enkelt for de som har besøk og ha dette tilbudet.



Parkeringsplasser

Alle parkeringsplassene er utleid. Både inne i bakgården og de markerte plassene i Falsensgate. En flott inntekt for vårt borettslag.

Styret har også gjennom året hatt ansvar for følgende:

- Renhold og rens av vaskemaskiner/sluk vaskerom
- Utleierom. Vask av gardiner, dyner, puter og madrassbeskytter etter behov.
- Vask av gardiner i 1. og 2. etg. etter behov
-

Planer for styret framover

Tre viktige og nødvendige prosjekter er første prioritet for 2024:

1. Skifting til led - belysning i fellesområdene + Seniorsenteret. Anbudet gikk til Brumunddal Elektro med kr 279 000,-.
2. Montering av filter og rensing til fyringsanlegget. Arbeidet utføres av Arve Hagen. Anstått pris kr. 450 000- kr 500 000-. Kan bli noe i tillegg, da asbestsanering ikke er medtatt.
3. Arrangere de faste tilstelningene, som sommerfest og julebord.
4. Materialer er innkjøpt til overbygg til leveggen ved siden av garasjen og blomsterkasser.
5. I heisen skal heisstol og lys skiftes, samt at den blir direkte koblet mot brannsentralen. Brumunddal Elektro og Kone samarbeider om jobben. Pris ca kr 51 000,-.

UTDRAG FRA ENERGIRAPPORTEN FOR STANGEVEIEN BORETTSLAG FRA TRYGVE JOHAN BRENDEN, OBOS.

KONKLUSJON

«Vindusutskiftning vil ikke gi den største årlige besparelsen, som tvinger seg fram når vinduenes vedlikeholdsmessige stand tilsier at utskiftning er fornuftig. Fasadene vurderes å være i god vedlikeholdsmessig stand og vil holde i noen år framover uten særlig behov for vedlikehold. Men den dagen fasaden skal skiftes ut, vil det samtidig være fornuftig å etterisolere fasadene ytterligere iht.de til enhver tids gjeldende forskrifter og anbefalinger». «Solcelleanlegg er et tiltak som gir rask gevinst. Våre beregninger er etter Solway sine betraktninger av maksimal utnyttelse av takene. Begrensningene er mobilmastene og andre oppløft og utstikk. Det er viktig å merke seg alderen på dagens takteking om man skal ha solcelleanlegget plassert på taket. Dagens takteking er 20 år, og levetid på solcelleanlegget er 30 år. Basert på ovennevnte kan tiltaket ikke anbefales uten at taket tekkes om. Solcelleanlegget har en nedbetalingstid på 20 år og restlevetiden på takteking forventet å være 5-10 år. For å få lønnsomhet av solceller må takteking være ny, og taket må i tillegg være undersøkt av rådgivende bygningsingeniør på vind og taklaster.»

«Ved befaring ser vi at heisen i Stangeveien borettslag er ofte i bruk. Gamle heisen er satt ut av drift og er avstengt. Begge heisene er i høyblokka. Enkelt ENØK-tiltak er at heiser blir der hvor den sist ble satt igjen. Det med at den bestandig skal gå tilbake f.eks. 1.etg. gir høyere energibruk. Luftutskifte i en heis skjer oftest ved at heisen er i bevegelse. Den vil fungere som en sykkelpumpe. Ved befaring oppleves at heisen føltes kald denne



vinterdagen. Noe vi tolker at heisen ofte er i bruk. Vi anbefaler ikke å sette på varme i dette området da heisen tilfører fellesområdende frisk luft.»

FORSLAG TIL FRAMDRIFT

«Montering av vannbehandling og etablering av EOS-system og likedan fjerning av utstyr i teknisk rom som gir raske energigevinster som kan anbefales gjennom kort tid. Arbeidene er hensiktsmessig å utføre utenom fyringssesongen. Ved å gjennomføre disse tiltakene vil energivinnnet bli redusert og heller kanalisert ut til leilighetene.

Resterende tiltak er veldig kostbare og omfattende, og er pr i dag ikke lønnsomme, lik som vinduer, fasader og tak vil være lønnsomme å oppgradere før bygningsdelenes vedlikeholdsmessig stand tilsier at det er behov for utskiftning.»

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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at beboernes forbruk av fjernvarme ble lavere enn det budsjetterte a kontobeløpet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke har blitt gjort noe med vedlikehold av heis foreløpig, samt at kostnader til forbruk av fjernvarme ble lavere enn antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renter på lån ble økt flere ganger enn antatt i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot balansen for å redusere udekket tap.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av belysning til led-belysning i fellesområdene og i Seniorsenteret.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 26% prisøkning på vannavgifter, 21% prisøkning på avløpsavgifter, 53% prisøkning på abonnementsgebyr vann og 104% prisøkning på abonnementsavgift avløp. På eiendomsskatt er det lagt inn 1% prisøkning og på renovasjon er det lagt inn 10% prisreduksjon. Dette er de priser som er vedtatt av Hamar kommune for året 2024.

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 Stangeveien Borettslag. Det er lagt inn 10% prisøkning på forsikringspremien.

I tillegg har Obos innført betaling for forsikring av felleskostnader. Dette har hittil ikke kostet annet enn rentedager, men vil for 2024 koste borettslaget kr 16 000,-.

Lån

Stangeveien Borettslag har lån i Obos banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente som er beregnet nedbetalt i april 2050. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt inn 6% prisøkning på forretningsførselen. 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 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24. Fra samme dato er også leie av carport økt med kr 20,- pr måned, leie av p-plass til elektrisk kjøretøy er økt med kr 30,- pr måned og leie av p-plass er økt med kr 25,- pr måned. Leie av gjesterom er økt med kr 50,- pr døgn.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stangeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stangeveien 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

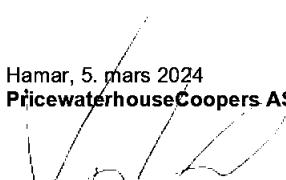
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
22 av 42 4739 Stangeveien Bp - årsrapport og regnskap 2023.pdf



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, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

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	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 286 080	4 768 193	5 286 080	5 766 801
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 151 515	1 433 710	-67 500	-200 500
Tilbakeføring av avskrivning	15 9 375	22 040	22 000	9 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -677 724	-937 461	-706 000	-619 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 445	-402	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	480 721	517 887	-751 500	-810 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 766 801	5 286 080	4 534 580	4 956 801

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 473 623	5 757 748
Kortsiktig gjeld	-706 822	-471 668
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 766 801	5 286 080



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 066 893	4 573 295	5 083 000	5 236 000
Antenneanlegg		79 052	55 627	55 000	59 000
Andre inntekter	3	794 533	1 000 917	938 000	941 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 940 478	5 629 839	6 076 000	6 236 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-174 951	-163 453	-187 000	-180 500
Styrehonorar	5	-140 000	-120 000	-140 000	-150 000
Avskrivninger	15	-9 375	-22 040	-22 000	-9 500
Revisjonshonorar	6	-9 436	-7 100	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-155 550	-149 280	-157 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-176 915	-110 513	-95 000	-100 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-146 956	-333 377	-1 257 000	-830 000
Forsikringer		-155 186	-144 569	-155 500	-196 000
Kommunale avgifter	9	-737 259	-646 949	-700 000	-1 037 000
Energi/fyring	10	-847 826	-992 631	-1 146 000	-1 110 500
TV-anlegg/bredbånd		-294 292	-269 940	-292 000	-315 000
Andre driftskostnader	11	-302 882	-277 641	-326 500	-302 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 165 628	-3 252 494	-4 501 500	-4 421 000
DRIFTSRESULTAT		2 774 851	2 377 345	1 574 500	1 815 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	123 652	33 943	0	50 000
Finanskostnader	13	-1 746 987	-977 578	-1 642 000	-2 066 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 623 335	-943 635	-1 642 000	-2 016 000
ÅRSRESULTAT		1 151 515	1 433 710	-67 500	-200 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 151 515	1 433 710		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	18 916 678	18 916 678
Tomt		641 982	641 982
Andre varige driftsmidler	15	1 501 745	1 511 120
Aksjer og andeler	16	37 500	37 500
Miljøbankkonto, øremerket		115 417	80 808
SUM ANLEGGSMIDLER		21 213 322	21 188 088
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		103 645	85 100
Forskuddsbetalte kostnader		75 892	68 501
Andre kortsiktige fordringer	17	11 537	4 501
Driftskonto OBOS-banken		1 055 254	1 418 561
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 679	5 298
Sparekonto OBOS-banken		4 790 596	3 774 988
Innestående i andre banker		431 020	400 800
SUM OMLØPSMIDLER		6 473 623	5 757 748
SUM EIENDELER		27 686 945	26 945 836



	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 100		7 500	7 500
Udekket tap	18	-10 311 574	-11 463 090
SUM EGENKAPITAL		-10 304 074	-11 455 590
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	36 121 627	36 799 351
Borettsinnskudd	20	1 050 000	1 050 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	112 570	80 406
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 284 197	37 929 757
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		187 729	170 815
Skyldige offentlige avgifter	22	10 680	10 040
Påløpte renter		177 556	7 823
Påløpte avdrag		46 770	0
Energiavregning	23	257 281	236 240
Annen kortsiktig gjeld	24	26 806	46 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		706 822	471 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 686 945	26 945 835
Pantstillelse	25	41 348 500	41 348 500
Garantiansvar		0	0

Hamar, 1.3.2024

Styret i Stangeveien Borettslag

Mona Nyborg Kristiansen/s/

Astri Marie Grønseth Berg/s/

Tor Norderhaug/s/

Åse Olsen/s/

Gudrun Bergseng Sande/s/

Liv Karin Kulstad/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 612 500
Husleie	267 000
Carport	72 240
Leie av dekode	63 000
Parkering elbil	39 352
Parkering	29 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 083 592

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering elbil	-9 891
Carport	-5 275
Parkering	-1 533
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 066 893

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

Lokale-/lagerleie	50 900
Vaskeriautomat	31 721
Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 10	656 595
Parkering	24 811
Forsikringsutbetaling	2 000
Utfakturert angående bad rehabilitering	28 496
VIPPS	10
SUM ANDRE INNTEKTER	794 533

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-123 209
Påløpte feriepenger	-12 567
Fri bil, tlf etc.	-256
Arbeidsgiveravgift	-38 919
SUM PERSONALKOSTNADER	-174 951

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-65 742
OBOS Prosjekt AS	-53 510
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-57 663
SUM KONSULENTHONORAR	-176 915

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

Drift/vedlikehold bygninger	-45 706
Drift/vedlikehold VVS	-13 210
Drift/vedlikehold elektro	-13 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 538
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 565
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 729
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 488
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	6 862
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-146 956

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-182 133
Vann- og avløpsavgift	-368 488
Renovasjonsavgift	-186 637
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-737 259

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-191 230
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne, jfr.note 3	-656 595
SUM ENERGI / FYRING	-847 826

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 397
Verktøy og redskaper	-1 049
Telefon-/kontormaskiner	-14 513
Driftsmateriell	-14 241
Lyspærer og sikringer	-10 685
Vaktmestertjenester	-166 059
Snørydding	-35 335
Andre fremmede tjenester	-857
Kontor- og datarekvisita	-11 005
Trykksaker	-2 556
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kontorkostnader	-1 455
Telefon, annet	-1 326
Porto	-200
Bilgodtgjørelse	-1 174



Reisekostnader	-126
Bank- og kortgebyr	-5 067
Velferdskostnader	-23 888
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 882

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118 053
Renter bank	193
Andre renteinntekter	94
SUM FINANSINNTEKTER	123 652

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 746 987
SUM FINANSKOSTNADER	-1 746 987

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970.	4 427 364
Tilgang 2006	2 808 264
Tilgang 2007	5 916 545
Tilgang 2021	514 022
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	18 916 678

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**

Tørketrommel			
Kostpris	56 250		
Avskrevet tidligere	-46 875		
Avskrevet i år	-9 375		0
Carporter			
Kostpris	735 625		
Tilgang 2011	766 120		
			1 501 745
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 501 745
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-9 375

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 1 005 000,-.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte kostnader			11 537
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			11 537

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**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-31 382 650	
Økning 2021	-7 717 350	
Nedbetalt tidligere	2 300 649	
Nedbetalt i år	677 724	
		-36 121 627
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-36 121 627

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970 -1 050 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 050 000**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -112 570

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -112 570**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -5 679

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 001

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -10 680**NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -518 000

SUM INNTEKTER -518 000**KOSTNADER**

Fjernvarme 260 719

SUM KOSTNADER 260 719**SUM ENERGIAVREGNING -257 281**

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: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-12 568
Parkering	-14 238
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-26 806

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 050 000
Pantelån	36 121 627
Påløpte avdrag	46 770
TOTALT	37 218 397

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 916 678
Tomt	641 982
Carporter	1 501 745
TOTALT	21 060 405



Annen informasjon om borettslaget

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Generalnøkkel

Det er KUN Vaktmesterservice Innlandet som har tilgang til Generalnøkkelen. Beboere som benytter seg av ordningen må selv bekoste denne utgiften. Andelseiere og leietakere som har godkjent at vaktmesterservice/vaktmester går inn i leiligheten med denne nøkkel, har signert egen avtale. (Gjelder brann, vannskade og om du har glemt egen nøkkel).

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Malt alle ganger i fellesområdene
2022 - 2022	Vedlikehold av heis. Skiftet ruller på 6 sjaktdører og 1 hoveddør.
2022 - 2022	Skiftet til 4G-alarm i heisen og brannvarsleren
2021	Hageprosjektet
2020 - 2020	Etablert felles toalett i 1. etg
2020 - 2020	Etablert HC-toalett og gjort generell oppgradering i Velferden
2020 - 2020	Pusset opp trapperom, gulvbelegg/maling
2020 - 2020	Ny tørketrommel i vaskeriet
2020 - 2020	Oppgradert gjesterom med eget toalettrom
2020 - 2020	Våtromsrehabilitering med ny el.kurs for vaskemaskin
2020 - 2020	Rehab alle vann- og avløpsrør ekskl bunnledninger
2020 - 2021	Våtromsrehabilitering. Nye vann- og avløpsrør. Nye badetrom i alle leiligheter.
2018 - 2018	Nytt gulvbelegg i Velferden



2017 - 2017	Oppgradert fellestoalett i 2. etg
2017 - 2017	Ny ytterdør Velferden
2017 - 2017	Nytt porttelefonanlegg
2017 - 2017	Komfyrvakt montert i alle leiligheter
2017 - 2017	Nye automatiske strømmålere
2016 - 2016	Ny vaskemaskin i vaskeriet
2016 - 2016	Nytt brannsikringsanlegg
2016 - 2016	Oppussing av kjelleren
2016 - 2016	Oppgradering av søppelrommet
2015 - 2015	Utarbeidet vedlikeholdsplan
2014	Returkoblinger på varmeanl. byttet
2013 - 2014	Utskifting av stoppekraner på varmeanl. Skiftet kranser på stigeledninger i varmeanlegget. Alle radiatorkranser i fellesarealer og noen returventiler skiftet.
2012	Automatsikringer. Nye sikringssskap i alle leiligheter. Alle gamle automatsikringer byttet ut med nye
2012	Sensorlamper. Nye lamper med bevegelsessensor i alle felles korridorer
2012 - 2012	Vannsjekk og el-sjekk
2011 - 2012	14 stk Carporter
2008	Innløsning av grunnavgift på tomta
2006	Ny belysning i korridorer
2006	Nye vinduer i Velferden
2006 - 2007	Rengjøring vvs og vent. Ventilasjonkanaler, avløpsrør og bunnledninger rengjort.
2005 - 2006	Heis, dagligstue, entredører. Ny dagligstue ved hovedinngang. Nye entredører.
2005 - 2007	Inngl. balkonger, nye himlinger, belysn. Utvidelse og innglassing av balkonger. Nye himlinger med belysning i alle korridorer
2003 - 2003	Taket tett med papp. Beslag og takhatter ble sannsynlig vis skiftet etter behov
2002 - 2003	Fjernvarme
1999	Brannsikringsanlegg
1996	Porttelefoner
1993	Nye vinduer, isolering og ny kledning Fasaden ble etterisolert og påmontert Marmoroc fasadesystem. Vinduer og balkongdører skiftet samtidig.
1992	Brannskillere
1989	Dørlukkere
1981	EI-kjele. Ble koblet ut da fjernvarme skulle benyttes



Sak til generalforsamling

14.02.2024 07:20

Fra: "Aja Actaea" <ajaaactaea@gmail.com>

Til: stangeveien@styrerrommet.no

Jeg ønsker å ta opp en sak til behandling av generalforsamlingen, et problem som har vært en daglig belastning for meg siden jeg flyttet hit for to år siden.

I borettslaget har vi flere som røyker inne eller på balkong flere ganger for dag. Røyklukten siver da inn i andre sine leilighet, og blir værende. Dette skaper et veldig dårlig innelima, og påvirker fysisk og mentale helse da vi er flere beboere med helseproblemer som blir påvirket av røyken. Personlig får jeg migreaneanfall og blir sengeliggende flere dager i uka.

Dette går ikke bare utover helse, men også økonomi og begrenset bruk av bolig.

På vinterstid er jeg nødt til å lufte flere ganger om dagen for å minske røyklukten som kommer inn i leiligheten. Dette gjør at leiligheten min blir veldig kald, som gjør meg nødt til å ha på radiatorene mer enn nødvendig. I fjor måtte jeg betale flere tusen ekstra for fyring på grunn av dette.

Vår, sommer og høst røykes det som regel på balkonger. Som dere er klare over er balkongene innglasset, så røyklukt fra andres balkonger siver opp og inn i min balkong og blir værende. Det hjelper ikke å lufte. Jeg har ikke hatt mulighet å bruke min balkong de to årene jeg har bodd her på grunn av dette problemet.

Både i naboloven, eierseksjonsloven og borettslagsloven kommer det frem at man ikke skal påføre naboen ulempe. Borettslagslovens § 5-11 sier blant annet at bruken av boligen ikke skal «på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere».

Jeg ønsker derfor å komme med forslag til et vedtak om at røyking blir gjort ute i røyke-soner, slik at alle kan ta full bruk av leilighetene sine, ha et godt innelima, og en bedre helse.

Mvh Aja Actaea

Stangeveien - sak sendt inn av Aja Actaea.pdf



1

Styret i Stangevegen borettslag

12.2.2024

Kopi til

- OBOS sentralt
- Jurist i Huseiernes landsforbund
- Margit Holten Sørli
- Erna Myrmoen

SAKER VI VIL HA BEHANDLET PÅ GENERALFORSAMLINGA I STANGEVEGEN BORETTSLAG I APRIL 2024

1. Klage på Liv Karin Kulstad som styremedlem i Stangevegen borettslag:

- Mange beboere oppfatter henne som nedlatende, trakasserende, truende og avvisende mot medlemmer som er uenig med henne
- Vi føler oss overvåket og får pålegg på oppslåtte lapper når hun etter eget skjønn blir irritert på noe
- Flere blir utrygge og får lyst til å flytte av hennes oppførsel

Forslag til vedtak: Liv Karin Kulstad fritas fra styrearbeid det siste året hun er valgt for og erstattes med en annen

2. Røykeskuret på fellesarealet foreslås fjernet fordi:

- Røykerne har ikke bedt om å få skuret
- Skuret er ulovlig oppsatt fordi generalforsamlinga skal i forkant godkjenne slike tiltak på fellesareal med 2/3 flertall, jfr. vedtektenes punkt 8-3 (2.1 og 2.6)
- Finansieringa skulle vært godkjent av generalforsamlinga



2

- Berørte beboere som får utsikten ødelagt fikk ikke nabovarsel
- Skuret er for lite til å virke etter formålet
- Skuret skjemmer hagen
- Den staslige paviljongen ble planlagt for både røykere og ikke-røykere og kan lett gjøres i stand til å brukes av begge grupper ved å få på plass en skillevegg

Forslag til vedtak: Styret gjør rede for kostnadene til det ulovlig oppsatte røykeskuret på fellesarealet. Skuret fjernes og det settes opp en skillevegg mellom avdelingene i paviljongen

3. Rydd opp i retningslinjene for styrearbeidet fordi

- De er ikke datert og ajourført
- De inneholder uvedkommende saker
- De kan ikke være regler som styret etter eget skjønn forandrer og praktiserer lemfeldig

Forslag til vedtak: Styret gjennomgår kritisk både utforming og bruk av retningslinjene, vurderer om noe skal bli tillegg i vedtektene og legger fram resultatet for neste generalforsamling

Videre foreslår vi følgende vedtak:

- 4. I forlengelse av og etter avholdt generalforsamling åpnes det for et beboermøte der aktuelle saker kan tas opp og drøftes. Møtet arrangeres av en beboergruppe**
- 5. Styret skal utvikle og legge fram for generalforsamlinga en handlingsplan med prioritering av framtidige tiltak på bygningsmassen i borettslaget**
- 6. Vaskeriet er styrets ansvar og skal snarest utstyres med full maskinoppsetning, og avgiften som brukerne betaler skal settes av til vedlikehold og innkjøp til vaskeriet.**



3

Vaskeriet skal være tilfredsstillende oppvarmet.

**Regnskap for vaskeriet legges fram for
generalforsamlinga**

- 7. Utskifting av radiatorene må få høy prioritet fordi det er lekkasjer i flere leiligheter**
- 8. Hver beboer bør få vite sitt totale strømforbruk, sin nettleie og hva de får i strømstøtte**
- 9. Prisen på gjesterommene settes til kr 200,-pr døgn og regnskap for inntekter og utgifter legges fram for generalforsamlinga under eget punkt og ikke blandes med andre poster, se note 3. Regnskap for 2022**

Med hilsen

Anne Lise Mathisen

Anne Lise Mathisen

Siri Breivik

Siri Breivik

Kari Holmen

Kari Holmen

Kjersti Viggen

Kjersti Viggen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 4737 Selskapsnavn: Stangeveien 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: _____

41 av 42

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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