



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 224 803	4 282 640
Sum inntekter		5 224 803	4 282 640
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 833	21 833
Annen driftskostnad		1 299 417	1 126 906
Sum kostnader		1 355 480	1 181 769
Driftsresultat		3 869 323	3 100 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		765	387
Sum finansinntekter		765	387
Annen finanskostnad		338 320	488 326
Sum finanskostnader		338 320	488 326
Netto finans		-337 555	-487 939
Ordinært resultat før skattekostnad		3 531 768	2 612 932
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 531 768	2 612 932
Årsresultat		3 531 768	2 612 932
Totalresultat		3 531 768	2 612 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 531 768	2 612 932
Sum overføringer og disponeringer		3 531 768	2 612 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 855 000	77 855 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 334	101 167
Sum varige driftsmidler		77 934 334	77 956 167
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 934 334	77 956 167
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		148 666	45 430
Sum fordringer		148 666	45 430
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		959 886	779 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		959 886	779 040
Sum omløpsmidler		1 108 552	824 471
SUM EIENDELER		79 042 886	78 780 638

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 289 298	33 757 530
Sum opptjent egenkapital		37 289 298	33 757 530
Sum egenkapital		37 394 298	33 862 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 133 085	21 479 272
Øvrig langsiktig gjeld		23 356 500	23 356 500
Sum annen langsiktig gjeld		41 489 585	44 835 772
Sum langsiktig gjeld		41 489 585	44 835 772
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 889	2 089
Leverandørgjeld		18 911	316
Annen kortsiktig gjeld		138 202	79 931
Sum kortsiktig gjeld		159 002	82 335
Sum gjeld		41 648 587	44 918 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 042 886	78 780 638



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251645

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 913 730 771
STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 224 803	4 282 640
Sum inntekter		5 224 803	4 282 640
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 833	21 833
Annen driftskostnad		1 299 417	1 126 906
Sum kostnader		1 355 480	1 181 769
Driftsresultat		3 869 323	3 100 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		765	387
Sum finansinntekter		765	387
Annen finanskostnad		338 320	488 326
Sum finanskostnader		338 320	488 326
Netto finans		-337 555	-487 939
Ordinært resultat før skattekostnad		3 531 768	2 612 932
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 531 768	2 612 932
Årsresultat		3 531 768	2 612 932
Totalresultat		3 531 768	2 612 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 531 768	2 612 932
Sum overføringer og disponeringer		3 531 768	2 612 932



Organisasjonsnr: 913 730 771
STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 855 000	77 855 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 334	101 167
Sum varige driftsmidler		77 934 334	77 956 167
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 934 334	77 956 167
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		148 666	45 430
Sum fordringer		148 666	45 430
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		959 886	779 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		959 886	779 040
Sum omløpsmidler		1 108 552	824 471
SUM EIENDELER		79 042 886	78 780 638
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	37 289 298	33 757 530
Sum opptjent egenkapital	37 289 298	33 757 530
Sum egenkapital	37 394 298	33 862 530
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 133 085	21 479 272
Øvrig langsiktig gjeld	23 356 500	23 356 500
Sum annen langsiktig gjeld	41 489 585	44 835 772
Sum langsiktig gjeld	41 489 585	44 835 772
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 889	2 089
Leverandørgjeld	18 911	316
Annen kortsiktig gjeld	138 202	79 931
Sum kortsiktig gjeld	159 002	82 335
Sum gjeld	41 648 587	44 918 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 042 886	78 780 638



Organisasjonsnr: 913 730 771
STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

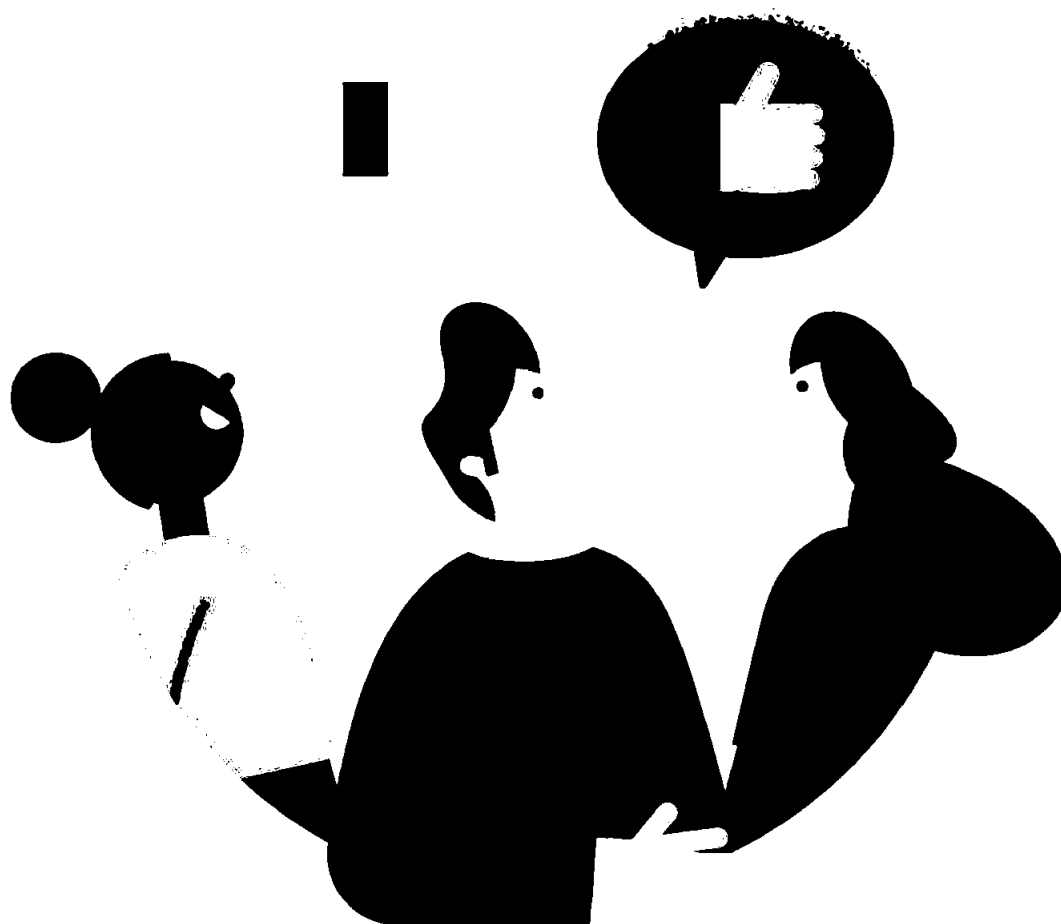
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4998 Strandvegen 153 Borettslag





Til andelseierne i Strandvegen 153 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 28. april 2022 kl. 17.00. Sted: OBOS.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Strandvegen 153 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Strandvegen 153 Borettslag
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 17.00. Sted: OBOS.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ventilasjonsanlegg – sak fra andelseier
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hamar, 21.03.2022
Styret i Strandvegen 153 Borettslag

Helle Jørstad /s/ Yngve Haugrud /s/ Liv Harildstad Kristiansen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helle Jørstad	Strandvegen 153
Styremedlem	Yngve Haugrud	Strandvegen 153
Styremedlem	Liv Harildstad Kristiansen	Strandvegen 155
Varamedlem	Geir Evensen	Strandvegen 153
Varamedlem	Alf Egil Simensen	Strandvegen 155

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Helle Jørstad	Strandvegen 153

Varadelegert

Valgkomiteen

Brit Haugrud	Strandvegen 153
Liv Haugvik	Strandvegen 153

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Strandvegen 153 Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

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

Strandvegen 153

Gårds- og bruksnummer:

1 7518 7519

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

Strandvegen 153 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Antall styremøter

Digitale styremøter: 3 (hvorav 2 på Teams)

Ordinære møter: 4

Økonomi

Hovedfokus i 2021 har som i tidligere år vært på økonomistyring. Økonomien er tilfredsstillende, og styret vedtok å redusere husleia med 5 % fra 1. januar 2021. Styret vedtok videre å overføre kr. 140 000 til sparekonto. Borettslaget har nå en buffer til uforutsette utgifter på kr. 20 000 pr andel slik OBOS anbefaler.

HMS/Internkontroll/Kvalitetssikring

Styret har jobbet systematisk og målrettet på dette området. Arbeidet inkluderer risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser). Styret har skaffet seg god oversikt over området.

Styrerommets modul er lagt til grunn for arbeidet.

Elektronisk dokumentoversikt utgjør en viktig del.

Fagområdet utgjør en del av årshjulet.

Det er foretatt Radonmålinger i begge blokkene. Verdiene viser mindre enn 20 Bq/m³ for begge. Dette ligger godt under tiltaksgrensen som er 100 Bq/m³.

Dokument/arkiv

Se avsnittet over. Her er det gjort et godt stykke arbeid, og søk etter tidligere dokumenter er mye enklere.

El-tilsyn

Borettslaget ble varslet om el-tilsyn. Dette ble gjennomført med formøte og deretter tilsynsrunde. Det ble beskrevet et par avvik som ble lukket innen fristen. Edwardsen elektro bisto og sørget for å få lukket avviket på sitt område.

Flom

I forbindelse med ekstremt regnvær, fosset vannet inn gjennom garasjeporten. I tillegg sviktet Hamar kommunes tilbakeslagsventil, så det fosset også vann inn på teknisk rom i 153. Heldigvis varte ikke den siste inntrengningen lenge.

Skadene ble omfattende. Tryg forsikring bisto økonomisk, men også praktisk. Firmaet Recover utbedret skadene på en tilfredsstillende måte. De satte ut tørkevifter, byttet ut våt gips nederst på veggen til bod 7 og på vaskerommet innenfor teknisk rom. I tillegg ble gulvet i kjellergarasjen under 153 rengjort.

For vår regning utbedret de også brannsikring av dørkarmen inn til teknisk rom.

OBOS har ikke imponert ved måten de har håndtert vår klage på at flomsikrende mur mot Strandvegen på begge sider av nedkjøringen til garasjen ikke er montert etter tegning.

OBOS nye hjem har uttalt at borettslaget selv har fjernet den, noe som er totalt urimelig ettersom overtakelsesforetningen fant sted mellom FP entreprenør og OBOS. OBOS Prosjekt har tatt over saken, men unnlater å svare selv etter flere purringer. Muren er tegnet 20 cm høy i en bue. En slik mur vil i betydelig grad føre vannet mot kummen på innsiden av gjerdet.

Tilbakeslagsventil

Styret har i samråd med rørlegger Hanstad vedtatt å få satt inn en automatisk tilbakeslagsventil i kummen i garasjen. Dette vil avhjelpe en del dersom Hamar kommunes tilbakeslagsventil skulle svikte igjen.

Trafikale forhold i Strandvegen

Noen andelseiere opplever mye støy og støv fra den fylkeskommunale veien, spesielt gjelder dette i sommerhalvåret. Det er også rapportert råning og generelt høy fart spesielt på natten. Borettslaget har en utfordrende utkjøring fra garasjen. Når biler står parkert i en eller begge retninger, hindrer dette utsikten ved utkjøring. Det har vært mange nestenulykker. Styret har vært i dialog med fylkeskommunen og fått litt ulike svar. Forslag som har vært diskutert: fartshumper, redusert fart, fartsmåling, parkeringsforbud langs veien for å gi bedre oversikt ved utkjøring.

Saken ble lagt på is i påvente av svar fra OBOS på flomsaken. Styret forventer at det blir etablert en flommur som på opprinnelig tegning. Om denne kan kombineres med fartshump eller andre fartsreduserende tiltak, gjenstår å diskutere med fylkeskommunen som vei-eier.

Dugnader

Det er avholdt 2 dugnader (vår og høst).

Parkeringsplassene i kjelleren er merket opp på nytt.

Rydding av siktelinjer mot Mjøsa

Temaet har vært oppe tidligere uten at det har blitt iverksatt tiltak. Ved research av denne saken, viser det seg at Martodden har betalt en engangssum for retten til å holde nedtegnete siktelinjer åpne. Strandvegen btl har nedsatt en arbeidsgruppe som har gått i dialog med Jernbanemuseet/Domkirkeodden for å få en omforent oppfatning av lokaliseringen av siktelinjene og hvordan arbeidet skal gjennomføres. Resultatet av arbeidet er en betydelig reduksjon av villnis, kratt og løvskog, men også noen større trær som ble felt av profesjonell trefeller. Dette er et arbeid som må vedlikeholdes årlig. Styret har vedtatt å gå til anskaffelse av grensakser, og det gjøres avtale om leie av ryddesag og verneutstyr.

Saker som har vært tidkrevende

En ny andelseier har stilt spørsmål ved borettslagets rutine for vedlikehold av leilighetens ventilasjonssystem. Styret har gått grundig gjennom saken og ikke funnet grunn til å gjøre endringer. Det er nå påstand om at styret har brutt vedtektene på dette området. Saken er meldt inn til generalforsamlingen innen fristen. Innlegget kan leses i sin helhet i dokumentet til generalforsamlingen. Der kan også styrets innstilling til saken leses.

Advokatbistand

Styret har vedtatt å søke om advokatbistand fra OBOS juridiske avdeling i saken over. Påstanden er alvorlig og bidrar til å svekke tilliten til styret. Notatet fra advokaten vil bli framlagt i generalforsamlingen.

Året som kommer – Prioriteringer og fokus

Økonomi og HMS/Internkontroll/Kvalitetssikring krever kontinuerlig fokus.

153-blokka ble innflyttet i 2014. Selv om materialvalg er gjort for å gi lite vedlikehold, så vil det alltid være behov for vedlikehold både ute og inne.

I 2020 innhentet borettslaget et tilbud fra OBOS om en vedlikeholdsplan. Kostnadene ved å kjøpe denne tjenesten fra OBOS var betydelig, og mye vedlikeholdsarbeid kan utføres for det beløpet. Dessuten var det i hovedsak fokus på dokumentoversikt over serviceavtaler. Dette har vi funnet gode løsninger på ved egne krefter.



Borettslaget har mange andelseiere som er vant til å vedlikeholde hus og hytter. VIBBO er egnet til å melde inn behov for vedlikehold av fellesareal. Styrets oppgave blir da å gjøre prioriteringer, kostnads vurdere og lage en vedlikeholdsplan for de kommende årene.

Helle Jørstad
Styreleder

Yngve Haugrud
Styremedlem

Liv Harildstad Kristiansen
Styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 294 803.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 355 480.

Resultat

Årets resultat på kr 3 531 768 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 930 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 601 768.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 949 550 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 212 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 208 000 til eiendomsskatt og kr 65 000 til renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 95 000 til elektrisk energi.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 60 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Strandvegen 153 Borettslag.

Lån

Strandvegen 153 Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 42 000.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Felleskostnadene er redusert med 5 % fra januar 2022.

De reduserte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Strandvegen 153 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Strandvegen 153 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 24. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		742 135	332 009	742 135	949 549
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 531 768	2 612 932	673 500	383 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	21 833	21 833	22 000	14 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-416 187	-198 596	-456 000	-393 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 930 000	-2 026 042	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		207 414	410 127	239 500	4 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		949 550	742 136	981 635	954 049
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 108 552	824 471		
Kortsiktig gjeld		-159 002	-82 335		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		949 550	742 136		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		754 507	686 922	834 276	705 732
Innkrevde felleskostnader	2	1 285 908	1 370 910	1 286 724	1 223 268
Andre inntekter	3	254 388	198 766	315 605	309 168
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 294 803	2 256 598	2 436 605	2 238 168
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 030	-4 300	-4 300
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	15	-21 833	-21 833	-22 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 800	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-40 820	-39 820	-41 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-47 599	-49 455	-30 000	-30 000
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	8	-159 559	-127 224	-182 000	-212 000
Forsikringer		-58 168	-64 546	-56 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-375 298	-358 123	-320 000	-415 200
Energi/fyring	10	-363 570	-248 422	-368 305	-382 968
TV-anlegg/bredbånd		-119 280	-114 685	-120 000	-128 000
Andre driftskostnader	11	-125 923	-115 632	-200 500	-185 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 355 480	-1 181 769	-1 383 105	-1 512 668
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		939 323	1 074 829	1 053 500	725 500
Innbetalt andel fellesgjeld		2 930 000	2 026 042	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 869 323	3 100 871	1 053 500	725 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	765	387	0	0
Finanskostnader	13	-338 320	-488 326	-380 000	-342 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-337 555	-487 939	-380 000	-342 000
ÅRSRESULTAT		3 531 768	2 612 932	673 500	383 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 531 768	2 612 932		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	73 655 000	73 655 000
Tomt		4 200 000	4 200 000
Andre varige driftsmidler	15	79 334	101 167
SUM ANLEGGSMIDLER		77 934 334	77 956 167
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 135	33 255
Andre kortsiktige fordringer	16	15 990	2 636
Energiavregning	20	96 541	9 539
Driftskonto OBOS-banken		518 896	578 815
Sparekonto OBOS-banken		440 990	200 225
SUM OMLØPSMIDLER		1 108 552	824 471
SUM EIENDELER		79 042 886	78 063 638
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 5000		105 000	105 000
Annen egenkapital	17	37 289 298	33 757 530
SUM EGENKAPITAL		37 394 298	33 862 530
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 133 085	21 479 272
Borettsinnskudd	19	23 356 500	23 356 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 489 585	44 835 772
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 911	316
Påløpte renter		1 889	2 089
Energiavregning		0	40 789
Annen kortsiktig gjeld	21	138 202	39 141
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 002	82 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 042 886	78 063 638
Pantstillelse	22	77 855 000	77 855 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 21.03.2022
Styret i Strandvegen 153 Borettslag

Helle Jørstad /s/ Yngve Haugrud /s/ Liv Harildstad Kristiansen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	1 279 488
Kapitalkost. lån 2	437 865
Garasje	7 704
Kapitalkostnader på IN-lån	312 018
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 570
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 054
Overført til kapitalkostnader	-754 507
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 287 192

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 284
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 285 908

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vann/avløp, dekket av andelseierne, jfr. note 9	83 027
Fjernvarme, dekket av andelseierne, jfr. note 10	171 361
SUM ANDRE INNTEKTER	254 388

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 599
SUM KONSULENTHONORAR	-47 599

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

Drift/vedlikehold bygninger	-7 815
Drift/vedlikehold elektro	-3 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 498
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 026
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 478
Drift/vedlikehold ventilasjon	42 033
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 129
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 931
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-159 559

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-207 748
Vann- avløpsavgift, dekket av borettslaget	-22 632
Vann- avløpsavgift, dekket av andelseierne, jfr. note 3	-83 027
Renovasjonsavgift	-61 890
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 298

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 348
Fjernvarme dekket av borettslaget	-102 862
Fjernvarme dekket av andelseierne, jfr. note 3	-171 361
SUM ENERGI / FYRING	-363 570

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 822
Vaktmestertjenester	-52 211
Renhold ved firmaer	-43 110
Snørydding	-9 625
Gressklipping	-13 496
Andre fremmede tjenester	-269
Trykksaker	-1 056
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-51
Porto	-341
Bank- og kortgebyr	-2 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 923

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	765
SUM FINANSINNTEKTER	765

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-338 320
SUM FINANSKOSTNADER	-338 320

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014/2015	73 655 000
SUM BYGNINGER	73 655 000

Tomten ble kjøpt i 2014

Gnr.1/bnr.7518 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Molokk		
Tilgang 2017	140 000	
Avskrevet tidligere	-46 667	
Avskrevet i år	-14 000	
		79 333
Vannmåler		
Tilgang 2018	23 500	
Avskrevet tidligere	-15 666	
Avskrevet i år	-7 833	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		79 334

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-21 833
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	7 363
For lite innbet. à konto vann/avløp fra beboerne	8 627
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 990

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 051 667
Egenkapital fra IN tidligere år	32 767 042
Egenkapital fra IN 2021	2 930 000
Reduksjon EK fra IN	-1 459 411
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 289 298

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-31 538 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	228 751
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	175 860
Nedbetalt tidligere, IN	23 261 042
Nedbetalt i år, IN	80 000
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-7 792 847

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015	-22 960 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	23 435
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	240 327
Nedbetalt tidligere, IN	9 506 000
Nedbetalt i år, IN	2 850 000
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-10 340 238

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-18 133 085**

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

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) okt-des	-46 992
SUM INNETEKTER	-46 992

KOSTNADER

Fjernvarme okt-des	143 533
SUM KOSTNADER	143 533

SUM ENERGIAVREGNING	96 541
----------------------------	---------------

Avregnes pr. 30.09.2022

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: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-91 402
For mye innbet. å konto vann/avløp fra beboerne	-46 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-138 202

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 356 500
Pantelån	18 133 085
Bregnede IN-forpliktelse	34 237 631
TOTALT	75 727 216

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

Bygninger	73 655 000
Tomt	4 200 000
TOTALT	77 855 000



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Ventilasjonsanlegg

Sak som kreves behandlet i generalforsamling: Er det borettslaget eller andelseierne som har vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanleggene i leilighetene?

Innledning:

Jeg overtok andel med tilknyttet bruksrett til leilighet i borettslaget 01.09. 2020. Etter overtakelsen har jeg, over tid, tatt opp spørsmål knyttet til forståelse av vedtektene og ansvar for bl.a. ventilasjonsanleggene i leilighetene med borettslagets styre. Det har vært tilnærmet umulig å få forståelige svar på hvilke regler som gjelder/praktiseres. Et gjennomgående inntrykk har vært at borettslagets styre mener å ha myndighet til å gi instruksjoner og pålegg, mens andelseierne blir pålagt plikter og individuelt ansvar for kostnader. Dette er kostnader som kommer i tillegg til plikten til å betale andel av felleskostnadene. I den tiden jeg har bodd i borettslaget har styret ikke gjennomført årlige verneverner eller på andre måter kontrollert at vedlikehold av ventilasjonsanleggene er forsvarlig utført. Mye ansvar synes lagt på andelseierne, uten dokumentasjon for at dette er i samsvar med det jeg mener er bindende regler i vedtektene.

Etter mitt syn inneholder vedtektene enkle og lett forståelige regler. Vedlikeholdsansvaret er todelt. Det klare utgangspunkt er at borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygget «så langt plikten ikke ligger på andelseierne.» Utgifter til borettslagets ansvar for vedlikehold dekkes gjennom regulering av felleskostnadene. Vedtektene gir en detaljert og tydelig oversikt over andelseierens vedlikeholdsplikt. Oversikten inneholder ingen bestemmelser om at andelseieren har ansvar for ventilasjonsanlegget. Andelseierne har, med noen mindre og nærmere beskrevne unntak, fullt ansvar og full råderett over egen leilighet. I forbindelse med kjøp av andel i borettslaget fikk jeg fremlagt et prospekt, vedlagt takst på leiligheten. Disse dokumentene inneholder ingen opplysninger om at jeg, ved overtakelsen, skulle bli pålagt individuelt ansvar for ventilasjonsanlegget i min leilighet.

Styrets vedtak, mottatt hos meg den 16.09.2021

Den 16.09.2021 mottok jeg kopi av et udatert styrevedtak. Styret opplyser i vedtaket at saken er fremmet av andelseier Eva Hagemann. Videre fremgår:

«I vedtektenes punkt 5- 2 om borettslagets vedlikeholdsplikt, står følgende under punkt 2:

«Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner går gjennom boligen skal borettslaget holde ved like.» I Strandvegen 153 borettslag har hver leilighet separat ventilasjonsanlegg med eget luftinntak gjennom yttervegg i leilighet. Det samme gjelder avkast over tak. Anleggene er 100 % adskilt. Av dette følger at borettslaget ikke har vedlikeholdsplikt av disse anleggene.

Styret vurderer å bruke ressurser på tilsyn av alle ventilasjonsanleggene i leilighetene en gang hvert 5. år. Borettslaget dekker da selve tilsynet, mens andelseierne må dekke eventuelle utgifter til nødvendige utbedringer. Hamstad vil levere tilbud på et slikt tilsyn.

Styret fattet deretter vedtak om å avvise krav om vedlikeholdsplikt av ventilasjonsanlegget i hver leilighet. Tilbud fra Hamstad ble vedtatt. (Fulgte ikke som vedlegg.)

Borettslagets vedlikeholdsansvar – styrets habilitet.

Vedtektenes punkt 5 – 2 (1) bestemmer at borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. (Min understrekning.) Styret er valgt som styre i Strandvegen 153 borettslag, et selskap som er registrert i Brønnøysund. Styret har ikke myndighet til å fatte vedtak som innebærer endring av bestemmelser knyttet til fordeling av ansvar mellom det borettslaget de er styre for, og de som eier andeler i selskapet. Styret har heller ikke myndighet til å gi andelseierne bindende pålegg eller fatte vedtak om tilsyn eller individuell kostnadsdekning, slik det er vedtatt her. Regler om betaling av felleskostnader er regulert i vedtektenes hovedpunkt 6.

Endring i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Litt om ventilasjonsanlegget.

I Strandvegen 153 borettslag er montert mekaniske avtrekk via balansert system. Jeg antar at bygget er satt opp etter bestemmelser i Byggteknisk forskrift fra 2010. (Søk: TEK 10.) Ventilasjonsanlegget må forstås som et helhetlig og sammenhengende system, der luft blir trukket inn i boligen gjennom et inntak, fordelt rundt i boligen og deretter trukket ut av boligen gjennom et avkast over tak. Her henger alt sammen med alt. Anlegget ligger delvis inne i boligene, delvis inne i bygningskroppen, med luftinntak gjennom yttervegg og avkast over tak.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt og ansvar.

Styrets vedtak må forutsetningsvis forstås slik at borettslaget mener ansvar for vedlikehold av ventilasjonsanleggene ligger på andelseierne.

Vedtektenes punkt 5 - 1 har bindende, detaljerte og utførelsesbestemte bestemmelser om andelseiernes vedlikeholdsplikt. Ventilasjonsanlegget er overhodet ikke nevnt i oversikten over andelseiernes plikter. Dersom 21 andelseiere, hver for seg, skal ha ansvar for hver sine anlegg forutsetter dette klare og omfattende bestemmelser, herunder avklaring av ansvar for vedlikeholdsarbeider inne i bygningskroppen, i yttervegger og i tak. Vedtektene inneholder ingen slike regler.

Det kan være særlig grunn til å sette søkelys på punkt 5- 1, underpunkt (8) som bestemmer at ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om dette skulle vært utført av den forrige eieren. Plikten er knyttet til det ansvar som er beskrevet under hovedpunkt 5 – 1 (1) til (7). Borettslaget har ikke myndighet til å fatte vedtak om å endre eller utvide nåværende eller ny eiers ansvar for vedlikehold. Vedtektene har ingen bestemmelser som åpner for at borettslaget kan sette inn tilsyn, slik styret har fattet vedtak om. Andelseier har plikt til å gi borettslaget tilgang slik som beskrevet i punkt 5 – 2, underpunkter (2), (3) og (4). Ut over dette har andelseier full



råderett over egen leilighet. Styret har ikke myndighet til å velte vedlikeholdsansvar for ventilasjonsanlegget over på andelseierne.

Mine merknader til styrets vedtak.

Styret bygger sitt vedtak utelukkende på en beskrivelse av anlegget, sammenholdt med sin forståelse av ordlyden i vedtektenes punkt 5 – 2, (2), som altså er en bestemmelse knyttet til en forutsetning om at det går felles rør mv. (åpent eller skjult) gjennom boligen. Hvorfor denne bestemmelsen skal sette til side hovedregelen i 5 – 2 (1) om at borettslaget har ansvar for vedlikehold «så langt plikten ikke ligger på andelseierne», er ikke forklart. Vedtaket er å anse som ugyldig, både for så vidt gjelder forståelse av vedtektene og av hvilken myndighet styret har. Styret kan ikke sette til side grunnleggende bestemmelser som er ment å sikre andelseiernes rettigheter. Det kan ikke være slik at borettslagets styre ensidig har myndighet til å fatte vedtak som gjør inngripende endringer i bestemmelsene om andelseiernes vedlikeholdsplikt, eller i ansvarsfordelingen mellom borettslaget på den ene side og andelseierne på den andre side.

Ønsker borettslaget å endre vedtektene må styret fremme sak for generalforsamlingen med forslag om endringer.

Min konklusjon blir at styret ikke har myndighet til å fatte vedtak som pålegger andelseierne ansvar som ikke følger av bestemmelser i gjeldende vedtekter. Vedtaket er ugyldig. Jeg mener det følger direkte av lagets vedtekter at borettslaget har det fulle og hele ansvar for drift og vedlikehold av alle ventilasjonsanleggene. Kostnadene dekkes av andelseierne gjennom innbetaling av felleskostnader.

Forslag til vedtak:

1. Styrets udaterte vedtak, mottatt av Eva Hagemann 16.09.2021, er ikke gyldig.
2. Strandvegen 153 borettslag har det fulle og hele ansvar for vedlikehold av ventilasjonsanleggene i boligene.

Hamar den 3. februar 2022

Eva Hagemann



Styrets innstilling

Saken er grundig vurdert. OBOS juridiske avdeling ved advokat Anne E. Prøsch Hage har konkludert som følger:

Dette innebærer at praksisen i Strandvegen 153 Borettslag, etter vår oppfatning, er i tråd med loven og vedtektene i borettslaget og at styrets vedtak av 16/9-21 er gyldig.

Styret har vedtatt at det ikke fremmes forslag til presisering av vedtektene. Vedtektene vil uansett aldri bli uttømmende.

Styret vedtar videre at nåværende praksis med at vaktmester skifter filter opphører. Det er andelseiers ansvar å sørge for bytte av filter. Borettslagets praksis med innkjøp av filter fortsetter.

Borettslaget har gjort avtale med Hamstad om sjekk av ventilasjonsanleggene i leilighetene hvert 5. år. Evt. reparasjonsutgifter dekkes av andelseier. Dette er et tilbud.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Innstilling til nytt styre:

Leder	Liv Harildstad Kristiansen	Strandvegen 155
Styremedlem	Eva Hagemann Stein Andersen	Strandvegen 155 Strandvegen 155

A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem	Geir Evensen	Strandvegen 153
Varamedlem	Alf Egil Simensen	Strandvegen 155

B) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år:
Liv Harildstad Kristiansen

C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år:
Liv Haugvik Strandvegen 153
Yngve Haugrud Strandvegen 153

I valgkomiteen for Strandvegen 153 Borettslag

Brit Haugrud
Liv Haugvik

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655990. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'



klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



4998 Strandvegen 153 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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