



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 898 290  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Grodås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 289 910	2 445 035
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 289 910</b>	<b>2 445 035</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 150	142 625
Annen driftskostnad		1 238 919	1 365 722
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 404 069</b>	<b>1 508 347</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>885 841</b>	<b>936 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 166	2 338
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 166</b>	<b>2 338</b>
Annen finanskostnad		143 505	171 698
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>143 505</b>	<b>171 698</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-131 339</b>	<b>-169 360</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		754 503	767 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 847 972	44 817 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 405 000	2 405 000
Sum varige driftsmidler		47 252 972	47 222 921
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 252 972	47 222 921
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		49 293	53 513
Sum fordringer		49 293	53 513
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 065	418 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 065	418 988
Sum omløpsmidler		620 358	472 501
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 873 330</b>	<b>47 695 421</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 624 034	30 869 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 624 034</b>	<b>30 869 531</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 628 434</b>	<b>30 873 931</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 867 818	5 405 765
Øvrig langsiktig gjeld		11 311 600	11 311 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 179 418</b>	<b>16 717 365</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 179 418</b>	<b>16 717 365</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 198	46 274
Leverandørgjeld		4 502	36 513
Annen kortsiktig gjeld		18 778	21 338
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 478</b>	<b>104 125</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 244 896</b>	<b>16 821 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 873 330</b>	<b>47 695 421</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 478517

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 898 290  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Grodås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 979 898 290  
BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 289 910	2 445 035
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 289 910</b>	<b>2 445 035</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 150	142 625
Annen driftskostnad		1 238 919	1 365 722
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 404 069</b>	<b>1 508 347</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>885 841</b>	<b>936 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 166	2 338
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 166</b>	<b>2 338</b>
Annen finanskostnad		143 505	171 698
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>143 505</b>	<b>171 698</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-131 339</b>	<b>-169 360</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		754 503	767 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>



Organisasjonsnr: 979 898 290  
BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 847 972	44 817 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 405 000	2 405 000
Sum varige driftsmidler		47 252 972	47 222 921
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 252 972	47 222 921
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		49 293	53 513
Sum fordringer		49 293	53 513
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 065	418 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 065	418 988
Sum omløpsmidler		620 358	472 501
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 873 330</b>	<b>47 695 421</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	31 624 034	30 869 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>31 624 034</b>	<b>30 869 531</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>31 628 434</b>	<b>30 873 931</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 867 818	5 405 765
Øvrig langsiktig gjeld	11 311 600	11 311 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 179 418</b>	<b>16 717 365</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 179 418</b>	<b>16 717 365</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 198	46 274
Leverandørgjeld	4 502	36 513
Annen kortsiktig gjeld	18 778	21 338
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>65 478</b>	<b>104 125</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 244 896</b>	<b>16 821 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>47 873 330</b>	<b>47 695 421</b>



Organisasjonsnr: 979 898 290  
BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51

**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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Bri Stockflethsgate 51

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 23. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Stockfletthsgate 51. Avstemningen åpner 19. mai kl. 15:00 og lukker 23. mai kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7666>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Generell oppdatering av husordensregler
6. Oppgradering til automatikk og nøkkelfri åpning av fellesdører
7. Finansiering av kostnader ved sak. 6 - automatikk på fellesdører
8. Innbygging av boder, og fordeling av kostnader på borettslaget
9. Finansiering av kostnader ved sak 8 - boder
10. Dagens postkasser foreslås skiftet ut med kasser med digital løsning
11. Dører til leiligheter males. Lister rundt dørene og gulvlistene males. Det settes opp en metallplate nederst på døren.
12. Valgkomité
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brl Stockfletthsgate 51**

Stein Kamfjord Andersen

Guri Dahl

Einar Myhrvold

Anne-Mette Nørvåg



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Stein Kamfjord Andersen og Guri Dahl er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 7666 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stein Kamfjord Andersen	Stockfleths Gate 51 B
Styremedlem	Guri Dahl	Stockfleths Gate 51 A
Styremedlem	Einar Myhrvold	Stockfleths Gate 51 B
Styremedlem	Anne-Mette Nørvåg	Stockfleths Gate 51 B
Varamedlem	Merete Hauan	Stockfleths Gate 51 B
Varamedlem	Fredrik Paulsen	Stockfleths Gate 51 B

### Valgkomiteen

Marit Johansen	Stockfleths Gate 51 A
Kari Schrøder	Stockfleths Gate 51 A
Janne Strandrud	Stockfleths Gate 51 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Brl Stockflethsgate 51

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Brl Stockflethsgate 51 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979898290, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Stockfleths Gate 51

Gårds- og bruksnummer:

221 279

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Brl Stockflethsgate 51 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte hatt 7 formelle styremøter. Vi har jobbet med følgende saker.

1. El-bil lading. Vi har inngått avtale med Ladeklar for el-billading. De tar seg av etablering og drift av anlegget. Ferdigstilling av anlegg var planlagt til slutten av mars. Grunnarbeider er ferdig, men montering ladebokser er foreløpig litt avhengig av bodprosjekt. Beboere som ønsker lading kontakter [Ladeklar.no](https://ladeklar.no)
2. Vi har vært plaget av lukt fra Sushi restaurant i garasje og videre inn i trappeoppgang. Undersøkelser avdekket defekte vifter for innblåsing av friskluft inn til oppganger. Vifter er blitt erstattet. Problem har blitt litt bedre, men vi vil følge det opp fremover.
3. Etter ønske fra GF 2020, ble det holdt befaringsreise med 2 firmaer for innbygging av 9 boder. Det ble valgt samme løsning som allerede er etablert under Thurmannsgate 10. Arbeid med boder vil forhåpentligvis starte i 2021.
4. Brannrapport avdekket at boder i kjeller og garasje manglet branndetektorer. Detektorer er nå blitt montert.
5. Vi har plantet diverse løk og andre stauder på plen utenfor oppganger, arbeid med bedd vil fortsette utover vår/sommer.
6. Vi har startet arbeid med å få etablert sykkelparkering med tak utenfor oppgang B. Vi håper å få arbeid ferdig i løpet av 2021.
7. Vi har fått rettet diverse feil i lister vedrørende parkeringsplasser. Enkelte plasser var feilregistrert hos Obos.
8. Det har blitt inngått avtale med vaktmester om søppelrydding i trapper med mer, ned mot Stockfletthsgate og Thurmannsgate, samt i grøntområde utenfor Coop.
9. Vi har hatt flere befaringer rundt utskifting av porttelefon og utgangsdører, og har som mål å få byttet ut porttelefon samt få automatisert dører i løpet av 2021 (ref. sak GF 2021).
10. H-nummer/bruksenhetsnummer var feil merket på flere dører. Vi fikk bestilt nye merker. Vi anbefaler at andelseiere registrerer riktig H-Nummer hos folkeregisteret når merking er ferdig.
11. Vi har fått inkludert støvsuging av slisser i heis hos Bjerkan Renhold, slik at vi reduserer mulighet for stans av heis i vinterhalvåret
12. Det har vært oppussing av lokaler til næringsdel i Stockfletthsgate. Det har vært mye kommunikasjon rundt arbeider i næringsbygg for å få klarhet i omfang på arbeider og for at dokumentasjon blir riktig.



13. Startet arbeidet med å fornye tv og internettavtale. Nåværende avtale går ut i september.
14. Vi har avholdt en dugnad, hvor vask/støvsuging av søppelrom, bodområder, uteområdet, sykkelbod ble utført.
15. Husordensregler er blitt oppdatert.
16. Det har blitt etablert oppussingsgruppe som skal se på mulige løsninger for lett oppussing av inngangsparti. Foreløpig har Covid 19 gjort at arbeid har blitt utsatt.
17. Knust speil i heis i oppgang B er blitt skiftet.
18. Vask for fjerning av mose på balkonger vent mot gårdsrom blir foretatt vår 2021.
19. Vi har fått vasket søppelrom og gjort klart for maling. Maling er allerede innkjøpt, og vi håper maling kan utføres på dugnad til våren.
20. Generell oppfølging av spørsmål fra beboere, vedtak av budsjett med mer.
21. Vi har avsluttet privat avtale om el-billading som medførte en inntekt på ca. 7000,-. Vi ønsker at penger skal gå til noe sosialt i løpet av 2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 134 909.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 404 069.

### Resultat

Årets resultat på kr 754 503 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 2020 ble det innbetalt kr 155 001 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 599 502.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 554 880 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. En rettesnor for (styret) ved disponible midler kan for øvrig være antall leiligheter multiplisert med kr 10 000.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 245 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet etablering av sykkelparkering til ca. kr 60 000, montering av flere branddetektorer ved boder til ca. kr. 30 000, samt drift av heis til ca. kr. 50 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Stockfletthsgate 51.

### Lån

Brl Stockfletthsgate 51 har to lån i Handelsbanken.

Lånene har 2,45 % i flytende rente.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. Kostnadene for garasje øker også med 4 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Stockfletthsgate 51

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Stockfletthsgate 51s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Stockfletshgate 51



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

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

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 13. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51 ORG.NR. 979 898 290, KUNDENR. 7666

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>368 376</b>	<b>331 329</b>	<b>368 376</b>	<b>554 880</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	754 503	767 328	470 505	149 950
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -382 946	-383 830	-380 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -155 001	-346 451	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-30 051	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>186 505</b>	<b>37 047</b>	<b>90 505</b>	<b>149 950</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>554 880</b>	<b>368 376</b>	<b>458 881</b>	<b>704 830</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	620 358	472 501		
Kortsiktig gjeld	-65 478	-104 125		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>554 880</b>	<b>368 376</b>		



## BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51 ORG.NR. 979 898 290, KUNDENR. 7666

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		526 184	555 528	547 140	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 601 875	1 543 056	1 586 860	1 651 000
Ladepunkt		6 850	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 134 909</b>	<b>2 098 584</b>	<b>2 134 000</b>	<b>1 651 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 150	-17 625	-20 445	-14 000
Styrehonorar	4	-150 000	-125 000	-150 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 156	-4 375	-4 550	-4 550
Forretningsførerhonorar		-86 898	-84 448	-87 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-8 898	-5 155	-5 500	-5 500
Drift og vedlikehold	7	-158 516	-262 627	-134 000	-245 000
Forsikringer		-12 805	-12 660	-13 000	-13 500
Kommunale avgifter	8	-14 858	-32 584	0	0
Garasjer	9	-63 400	-63 048	-70 000	-70 000
Kostnader sameie	22	-530 020	-549 468	-650 000	-590 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 208	-188 755	-200 000	-202 000
Andre driftskostnader	10	-166 160	-162 603	-162 000	-169 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 404 069</b>	<b>-1 508 347</b>	<b>-1 496 495</b>	<b>-1 501 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>730 840</b>	<b>590 237</b>	<b>637 505</b>	<b>149 950</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		155 001	346 451	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>885 841</b>	<b>936 688</b>	<b>637 505</b>	<b>149 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 166	2 338	0	0
Finanskostnader	12	-143 505	-171 698	-167 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-131 339</b>	<b>-169 360</b>	<b>-167 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>754 503</b>	<b>767 328</b>	<b>470 505</b>	<b>149 950</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		754 503	767 328		



10

Brl Stockfletthsgate 51

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	40 402 240	40 402 240
Tomt		4 112 760	4 112 760
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	332 972	302 921
Andre varige driftsmidler	14	2 405 000	2 405 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>47 252 972</b>	<b>47 222 921</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		170	249
Forskuddsbetalte kostnader		48 869	48 052
Andre kortsiktige fordringer	15	254	5 212
Driftskonto OBOS-banken		350 700	199 679
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27	27
Sparekonto OBOS-banken		220 338	219 282
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>620 358</b>	<b>472 501</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 873 330</b>	<b>47 695 421</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Annen egenkapital	16	31 624 034	30 869 531
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>31 628 434</b>	<b>30 873 931</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 867 818	5 405 765
Borettsinnskudd	18	8 906 600	8 906 600
Annen langsiktig gjeld	19	2 405 000	2 405 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 179 418</b>	<b>16 717 365</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		18 778	21 338
Leverandørgjeld		4 502	36 513
Påløpte renter		10 084	15 238
Påløpte avdrag		32 114	31 036
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>65 478</b>	<b>104 125</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **47 873 330** **47 695 421**

Pantstillelse	21	44 515 000	44 515 000
Garantiansvar	22	110.636	4 422

Oslo, 09.04.2021

Styret i Borettslaget Stockfletthsgate 51

Stein Kamfjord Andersen/s/

Guri Dahl/s/

Einar Myhrvold/s/

Anne-mette Nørvåg/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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	1 511 544
Garasje	75 480
Eiendomsskatt	14 851
Kapitalkostnader på IN-lån	353 372
Kapitalkostnader på IN-lån 2	182 600
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-4 152
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-5 636
Overført til kapitalkostnader	-526 184
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 601 875</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 150</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 156.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 898
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 898</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 077
Drift/vedlikehold elektro	-12 971
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 710
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 835
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 559
Kostnader dugnader	-3 364
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-158 516</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 858
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-14 858</b>

**NOTE: 9****GARASJER**

Fakturaer fra Sagene Ring Garasjesameie, mndl	-63 400
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-63 400</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 900
Container	-4 455
Lyspærer og sikringer	-980
Vaktmestertjenester	-70 451
Renhold ved firmaer	-72 285
Andre fremmede tjenester	-833
Trykksaker	-2 051
Andre kontorkostnader	0
Porto	-1 376
Bank- og kortgebyr	-2 885
Velferdskostnader	-4 740
Konstaterte tap	-205
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-166 160</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	155
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 056
Andre renteinntekter	10 955
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 166</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-73 081
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-70 157
Renter på leverandørgjeld	-267
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-143 505</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1998	40 402 240
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 402 240</b>

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.221/bnr.279

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	2 405 000
	2 405 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>2 405 000</b>

Garasjeanlegget er ikke avskrevet

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	254
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>254</b>

**NOTE 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	23 397 973
Egenkapital fra IN tidligere år	21 329 509
Egenkapital fra IN 2020	155 001
Reduksjon EK fra IN	-13 258 449
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>31 624 034</b>

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

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Renter 31.12: 3,3 %, løpetid 16 år

Opprinnelig, 1998

-17 802 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 096 454

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

276 139

Nedbetalt tidligere, IN

8 898 033

Nedbetalt i år, IN

155 001

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

-2 376 373

Lånet er et annuitetslån.

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

Handelsbanken

Renter 31.12: 3,3 %, løpetid 26 år

Opprinnelig, 1998

-17 802 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 772 272

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

106 807

Nedbetalt tidligere, IN

12 431 476

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

-2 491 445

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-4 867 818**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998

-8 906 600

**SUM BORETTSINNSKUDD****-8 906 600****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-2 405 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-2 405 000****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

0

Annen kortsiktig gjeld

0

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 906 600
Pantelån	4 867 818
Påløpte avdrag	32 114
Beregnete IN-forpliktelser	13 993 159
<b>TOTALT</b>	<b>27 799 691</b>

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

Bygninger	40 402 240
Tomt	4 112 760
<b>TOTALT</b>	<b>44 515 000</b>

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 84,78 % av SE Stockflethsgate 51.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Stockflethsgate 51. (7723)

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Stockflethsgate 51 og utgjør

kr 5620,-. Selskapets andel i SE Stockflethsgate 51 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Stockflethsgate 51 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Videre eier selskapet 16,3% av Sagene Ring Garasjesameie. (5329)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i garasjesameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i garasjesameiet og utgjør kr 105.016,-. Selskapets andel i garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "garasjer". Andelen som er innarbeidet er fra årsregnskapet for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Henvendelser til styret kan skje per epost til [stockflethsgt51@styrerrommet.no](mailto:stockflethsgt51@styrerrommet.no), eller som meldinger på Vibbo.no.

Styret vil sende ut informasjon via Vibbo. Ønsker du å motta informasjon fra styret må du registrere deg på Vibbo. Noe informasjon vil også henges opp.

### 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.

### Vaktmester

Brl Stockflethsgate 51 har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 90 53 16 12.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for private vaktmestertjenester selv.

### Sagene Ring Vel (SRV)

Drifter hele gårdsrommet og har ansvaret for brøyting og gartnertjenester. Består av representanter fra Brl. Thurmannsgate 10 og 12, [ES Stockflethsgt. 51 \(oss\)](#), Brl. Pontoppidan og næringsseksjoner i Pontoppidans gt. 7.

### Sagene Ring Garasje (SRG)

Vi eier 16,3% av SRG. SRG drifter og vedlikeholder garasjeanlegget. Styret består av representanter fra Brl. Thurmannsgate 10 og 12, [ES Stockflethsgt. 51 \(oss\)](#) og Brl. Pontoppidan.

### Eierseksjonssameiet (ES) Stockflethsgate 51

Borettslaget Stockflethsgate 51 og Næringsseksjon i byggets 1.etg. utgjør til sammen ES Stockflethsgate 51. Næringsseksjonen eies av Placht Eiendom, og har tre leietakere; Helt Rått Sushi, Sagene Ring Legekontor og Bare Flyt. ES Stockflethsgt. 51 har et eget styre som utgjøres av tre representanter. To fra styret i borettslaget, samt daglig leder i Placht Eiendom. Borettslagets bidrag til Sagene Ring Vel og Sagene Ring Garasje kommer fra eierseksjonssameiet. Bidragene fordeles etter brøk basert på eierskap. Borettslaget eier 84,78 % av ES Stockflethsgate 51, mens Placht eiendom eier resterende.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Bjerkan Renhold AS om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler til fellesareal og skilt til postkasse bestilles via vaktmester. Skilt til egen inngangsdør må besørges selv.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83511993. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.



Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **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 **1. mars og 1. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**



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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.



Sak 5

### **Generell oppdatering av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har oppdatert husordenregler sist vedtatt i 2013. Forslag til nye er vedlagt sammen med de gamle.

#### **Styrets innstilling**

Nye husordensregler vedtas.

#### **Forslag til vedtak**

Husordensregler vedtas.

#### **Vedlegg**

1. 7666 Brl Stockflethsgate 51 Husordensregler.pdf
2. Husordensregler\_2021\_Forslag til årsmøtet.pdf



# HUSORDENSREGLER

FOR

## BORETTLAGET BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51

Gjeldene fra 14. februar 2013

### 1. INNLEDNING

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden, samt legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

### 2. FREMLEIE AV LEILIGHETER

Andelseieren må søke styret om fremleie av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig overfor borettslaget når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter trivselsreglene.

### 3. BRUK AV LEILIGHETEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking, boring e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21:00. Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl.23:00 - 06:00. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer. Bruk av nabovarsel gir ingen gyldig fravik fra denne regelen.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Beboer plikter å informere styret om større oppussing som bad, kjøkken og utskifting av varmtvannsbereder. Dette for å sikre informasjon til borettslaget i forbindelse ved fremtidige vedlikeholdsbehov.

Styret forutsetter at all oppussingsarbeid foretas på en forskriftsmessig måte.

### 4. BALKONGER / LANGGANG / TERRASSER

Terrassekasser skal ikke henges slik at de henger ut av balkong.

Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger/terrasser. Beboer har ansvar for at det ikke



## Husordensregler for Stockflethsgt. 51 Brl

kastes gjenstander, sigarettneiper eller lignende ut fra veranda eller terrasse, ei heller såpebobleblåsing som griser til vinduer hos andre beboere. Sjøppel må ikke oppbevares på veranda, terrasse eller langgang. Balkong, langgang og terrasse må heller ikke benyttes som lagerplass (til for eksempel sykler).

Mating av fugler fra balkonger/terrasser/langgang er forbudt.

### 5. FELLESAREALER

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden.

Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, bøtter, kasser og uvedkommende gjenstander m.v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene og på adkomstgalleri. Barnevogner og sykkelvogner må ikke plasseres i trappeoppgangen slik at de er i strid med brannforskriftene. Det henstilles til å benytte plass under trapp i kjelleren til slik kortvarig oppbevaring.

Uten borettslagets skriftlige samtykke er det forbudt å male utvendige vinduer og vegger, sette opp skilt, montere markiser, radio- og TV-antenner, parabolantener, skilt m.v.

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

All lek inne på fellesareal er forbudt. Lek mot ytre - og indre vegger er forbudt (for eksempel ballspill mot vegg).

Kjøring på området forøvrig er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc. Parkeringstillatelse fås fra styreleder.

Det er røyking forbudt i heis og andre fellesarealer (gjelder også garasje).

### 6. KJELLERGANGER OG BODER

Det er forbudt å hensette gjenstander i fellesganger, utenfor boder eller utenfor heisene i den enkelte etasje. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. Styret forbeholder seg retten til å fjerne slikt.

### 7. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i konteiner må være innpakket. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Slikt avfall må ikke lagres i fellesrom / søppelrom.

### 8. SKILTING

Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navneskilt på ringeklokke og postkasse. Den enkelte bes i slike tilfeller kontakte vaktmester. Ved siden av inngangsdøren til hver leilighet, skal det på veggen henges opp et



## Husordensregler for Stockflethsgt. 51 Brl

synlig skilt med navn på beboer. Dette er spesielt viktig med tanke på brann - og redningssituasjoner.

### 9. DYREHOLD

De som har dyr skal vise ansvar. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område. Ekskrementer etter hunden skal fjernes. "Bruk pose". Egen søknad for dyrehold skal leveres til styret.

### 10. BRANNVERN

Alle beboere plikter å melde fra om feil eller mangler som kan føre til fare for brann. Test av brannalarm utføres jevnlig av styret. Alarmbjeller som ikke fungerer skal meldes til styret.

Ved utløsning av falske alarm påberoper styret seg retten til å fakturere for de faktiske ekstrakostnader som kan påbeløpe borettslaget.

Borettslagets brannalarm er **ikke tilknyttet** brannvesenet. Ved brann må brannvesenet varsles på **113**. Ved falsk alarm kan styret slå av og resette alarm.



**Husordensregler**  
**for**  
**Borettslaget Stockflethsgate51**  
Vedtatt på generalforsamling 2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

**1. Formål**

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden, legge forholdene til rette for et hyggelig miljø, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de regler og vedtekter som til enhver tid gjelder.

**2. Fremleie av leiligheter**

Se vedtekter for regler knyttet til fremleie.

**3. Bruk av leiligheten**

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Hamring, banking, boring og lignende støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21.00. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer. Bruk av nabovarsel gir ingen gyldig fravik fra denne regelen.

Beboer plikter å informere styret om større oppussing som bad, kjøkken og utskifting av varmtvannsbereder. Dette for å sikre informasjon til borettslaget i forbindelse ved fremtidige vedlikeholdsbehov.

Styret forutsetter at alt oppussingsarbeid foretas på en forskriftsmessig måte. Dersom den enkelte andelseier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid, som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangpunktet er ansvarlig for.

Beboere/andelseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.



#### **4. Balkong, svalgang og terrasser**

Balkongkasser skal henges innenfor balkong.

Grilling på balkong/terrasse er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger/terrasser. Beboer har ansvar for at det ikke kastes gjenstander, sigarettneiper eller lignende ut fra balkong og terrasse. Søppel skal ikke oppbevares på balkong, terrasse eller svalgang, og må heller ikke benyttes som generell lagerplass.

Mating av fugler fra balkonger, terrasser og svalgang er ikke tillatt.

#### **5. Fellesarealer**

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden.

Sykler, kjelker, bøtter, kasser og andre generelle gjenstander, skal ikke oppbevares i trappeoppgangene, svalgang eller utenfor bod.

Det henstilles til å benytte plass under trapp i kjelleren for oppbevaring av barnevogner og sykkelvogner i bruk.

Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å male utvendige vinduer og vegger, sette opp skilt, montere markiser, radio- og TV-antennener, parabolantennener eller lignende gjenstander på yttervegg.

Kjøring på indre området er ikke tillatt, med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc.

Sagene Ring Vel har avtale med vaktsekskapet *Smart Security* for kontroll av parkering. Kontakt styret, eller se informasjon på Vibbo hvis du trenger å stå ved inngangspartier over lengre tid i forbindelse med flytting, håndverkere etc.

Røyking i heis, garasje og fellesarealer er ikke tillatt

#### **6. Boder**

Det er strengt forbudt å lagre gassflasker, brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. Styret forbeholder seg retten til å fjerne slikt.

#### **7. Søppel**

Husholdningsavfall som kastes i søppelkonteiner skal være innpakket. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Slikt avfall må ikke lagres i fellesrom / søppelrom.



## **8. Navneskilt**

Det er beboers ansvar at det er korrekt navneskilt på ringeklokke og postkasse. Den enkelte bes i slike tilfeller kontakte vaktmester. Inngangsdør skal merkes med navn. Dette er spesielt viktig med tanke på brann - og redningssituasjoner.

## **9. Dyrehold**

De som har dyr skal vise ansvar. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område. Ekskrementer etter hunden skal fjernes.

## **10. Brannvern**

Alle beboere plikter å melde fra om feil eller mangler som kan føre til fare for brann. Test av brannalarm utføres jevnlig av eksternt firma. Brannsensorer som ikke fungerer skal meldes til styret.

Ved utløsning av falsk alarm påberoper styret seg retten til å fakturere for de faktiske ekstrakostnader som kan påbeløpe borettslaget.

Borettslagets brannalarm er ikke tilknyttet brannvesenet. Ved brann må brannvesenet varsles på 113. Ved falsk alarm kan styret slå av og resette alarm.

## **11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til borettslagstyret. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene/vedtekter kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.



Sak 6

## Oppgradering til automatikk og nøkkelfri åpning av fellesdører

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I forbindelse med at porttelefonlegget skal byttes ut pga. svikt, ønsker styret godkjenning til samtidig å foreta en oppgradering av enkelte fellesdører til å få automatisk åpning og installere nøkkelfri åpning av de samme fellesdørene. Nøkler vil fremdeles kunne benyttes. De to forslagene har litt ulikt antall dører.

Alt. 1 inkluderer felles inngangsdører og dører til garasje, totalt 6 dører.

Alt. 2 inkluderer også dører til søppelrom og sykkelboder, total 9 dører. Ellers er forslagene like.

Se vedlegg for beskrivelse/bilder.

Vi har søkt Oslo kommune om støtte til oppgraderingen, og har fått innvilget kr. 115 000, i form av "Tilskudd til generelle tilgjengelighetstiltak".

GF må også ta stilling til type finansiering hvis forslag vedtas.

### Styrets innstilling

Styret vurderer at automatisk åpning av fellesinngangsdører og dører til garasje, samt mulighet for nøkkelfri åpning av dører vil være en stor forbedring for alle beboere og håper dere blir med på prosjektet. Pris oppgitt inkluderer porttelefon.

Vi ønsker først og fremst forslag 1, da vi mener det vil gagne flest.

### Forslag til vedtak 1

Oppgradering 1 - (styrets innstilling).

I tillegg til porttelefon ønsker GF automatisk åpning på felles inngangsdører, dører til garasje, samt etablering av nøkkelfri åpning på dører med automatikk.

Pris: Ca. kr. 500 000.\*

\*Av dette har vi fått innvilget kr. 115 000, i form av Tilskudd til generelle tilgjengelighetstiltak, fra Oslo Kommune.

### Forslag til vedtak 2

Oppgradering 2.

I tillegg til porttelefon ønsker GF automatisk åpning på felles inngangsdører, dører til garasje, dør til søppelrom og sykkelboder (inne i oppg. A, og utenfor oppg. B), samt etablering av nøkkelfri åpning på dører med automatikk.

Pris: Ca. kr. 650 000.

\*Av dette har vi fått innvilget kr. 115 000, i form av Tilskudd til generelle tilgjengelighetstiltak, fra Oslo Kommune.



**Vedlegg**

1. Porttelefon\_oversikt\_vedlegg GF 2021.pdf

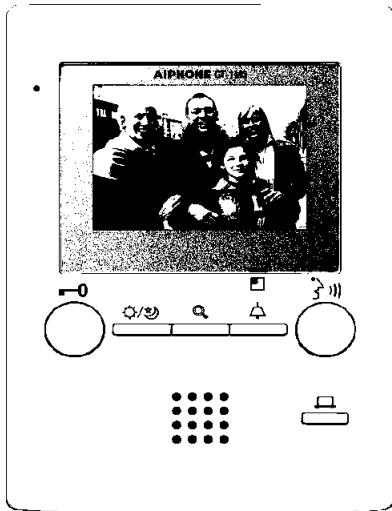
Oversikt – porttelefon, dørautomatikk og nøkkelfri åpning av dør.

Vi har valgt Assistent Partner As som leverandør. De er en av landets største leverandører av porttelefoni til sameier og borettslag.

## Porttelefon

Ringetablåer med en ringeknapp til hver leilighet hvor det er montert videokamera i ringetablåene. Alle vil få svarapparat med 3.5 tommer videoskjerm. Ønsker du større skjerm (7 tommer), er det et tillegg på kr. 1000,-. Garantitiden på porttelefonanlegg er 10 år.

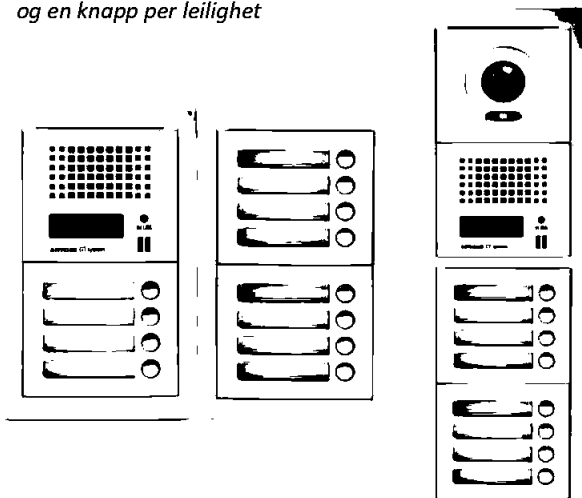
*Svarapparat 3.5 tommer  
H180 x B125 x D25 mm*



*Svarapparat 7 tommer  
H165 x B200 x D25 mm*

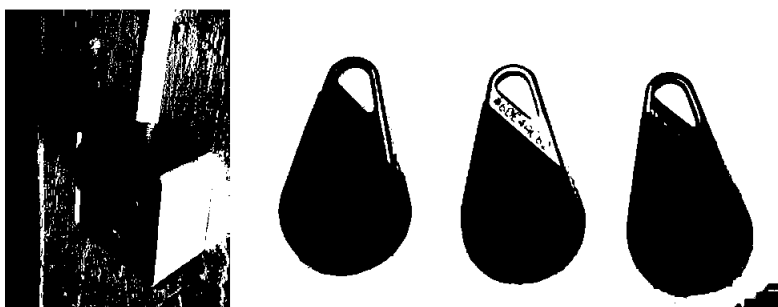


*Dørstasjon ved ytterdører med video  
og en knapp per leilighet*



### **Hexact adgangskontroll – nøkkelfri åpning av fellesdører (vedtas GF 2021)**

Det blir montert brikkesere på dører med automatikk, og hvor det i dag kreves nøkkel for å åpne. Brikkene kan brukes i stedet for nøkkel for å åpne dør, men nøkkel vil fortsatt kunne brukes. Nøkkelbrikkene leveres i ulike farger slik at man enkelt har oversikt dersom man mister en brikke og må deaktivere brikke. Hver leilighet får 3 brikker i ulike farger. Brikker kan ikke brukes på egen dør.



### **Automatiske døråpnere (vedtas GF 2021)**

Vi får automatiske døråpnere fra tyske Geze, samt albuebrytere for å åpne dør der det ikke kreves nøkkel. Døråpnere er veldig solide og trenger minimalt med vedlikehold, men vi vil vurdere å inngå en årlig serviceavtale. Assistent partner leverer disse til NAV Hjelpemiddelsentral, som har strenge krav til sine leverandører. Eksempler er vist under.





Sak 7

## **Finansiering av kostnader ved sak. 6 - automatikk på fellesdører**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Sak er kun aktuell hvis sak 6 blir vedtatt.

Kostnader for oppgradering vil bli fordelt ut ifra samme leilighetsbrøk som felleskostnader blir fordelt etter.

GF må ta stilling til hvordan kostnader skal betales, som enkeltinnskudd pr. leilighet, eller som lån tatt opp av borettslaget.

### **Styrets innstilling**

Forslag 1, engangsinnbetaling.

### **Forslag til vedtak 1**

GF ønsker at kostnader ved sak om oppgradering av dører skal være en engangsinnbetaling pr. leilighet.

### **Forslag til vedtak 2**

GF ønsker at kostnader ved sak om oppgradering av dører skal tas opp som et felleslån i borettslaget. Dette vil føre til økte felleskostnader pr. leilighet.



Sak 8

## **Innbygging av boder, og fordeling av kostnader på borettslaget**

**Forslag fremmet av:** Kari Schrøder

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg er veldig fornøyd med at vi nå går mot innbygging av boder i garasjen da vi lenge har vært plaget med skitt og eksos på tingene vi oppbevarer i bodene.

Åpne boder i garasje er et problem som mange borettslag har tatt tak i og gjort forbedringer på.

Kostnadene knyttet til våre boder har imidlertid blitt relativt høye, bla fordi det er få boder og vi ikke har samordnet innbyggingen av bodene med de andre borettslagene i garasjen.

Jeg mener dette er en oppgradering på lik linje med de fleste oppgraderinger som skjer i et borettslag. Det er svært få ting som alle beboere i et borettslag har interesse av blir gjennomført, men som man allikevel godtar blir gjort. Dette for at andre skal få glede og nytte av oppgraderinger og nyanskaffelser og at bomiljøet skal bli bra og vårt borettslag skal bli et godt sted å bo. Dette kan gjelde oppgraderinger knyttet til ringeapparater, lekeapparater, sykkelboder og lignende Det er jo mulig å strekke det så langt som å si at de i oppgang A ikke er interessert i forbedringer i oppgang B osv. Da blir det lite hyggelig å bo i et felleskap og det er heller ikke slik et borettslag skal fungere. De fleste er kjent med vanskelighetene det er å ha bod i garasjen og jeg synes det er på tide at også vårt borettslag tar tak i dette og i hvert fall deler på kostnadene. Bodene er ikke en personlig eiendom i den grad vi kan ta den med når vi flytter.

Jeg ønsker derfor å komme med dette forslaget til årsmøtet:

Borettslaget betaler halvparten av kostnadene knyttet til innbygging av boder.

### **Styrets innstilling**

Boder er en del av boligen, og ikke noe som borettslaget har råderett, eller ansvar over. Innbygging gjelder i tillegg kun for 8 av 44 boenheter.

Styret er mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Borettslaget betaler halvparten av kostnadene knyttet til innbygging av boder.

Ref. styret:

Halvparten av kostnader er ca. kr. 170 000.

Hvis forslag blir vedtatt, må Generalforsamling også ta stilling til hvordan kostnad skal finansieres. Kostnader for boder vil da bli fordelt ut ifra samme leilighetsbrøk som for felleskostnadene.



Sak 9

## **Finansiering av kostnader ved sak 8 - boder**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Sak er kun aktuell hvis sak 8 blir vedtatt.

Kostnader ved innbygging av boder, vil bli fordelt ut ifra samme leilighetsbrøk som felleskostnader blir fordelt etter.

GF må ta stilling til hvordan kostnader skal betales, som enkeltinnskudd pr. leilighet, eller som lån tatt opp av borettslaget.

### **Styrets innstilling**

Forslag 1, engangsinnbetaling.

### **Forslag til vedtak 1**

GF ønsker at kostnadene ved sak 8, om å dekke 50 % av innbygging boder, skal finansieres med en engangsinnbetaling pr. leilighet.

### **Forslag til vedtak 2**

GF ønsker at kostnadene ved sak 8, om å dekke 50 % av innbygging boder, skal finansieres med et lån tatt opp av borettslaget.



Sak 10

## **Dagens postkasser foreslås skiftet ut med kasser med digital løsning**

**Forslag fremmet av:** Anne Korseth Fjeld

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Mange mottar i dag ikke mye vanlig post, men flere og flere bestiller varer på nettet og har behov for sikre kasser som kan motta mindre pakker. Man kan i dag også sende pakker selv fra egen postkasse. Systemer i dag har elektroniske låser der man benytter brikker, ikke nøkler, noe som utgjør en større sikkerhet.

Navneskiltene er også digitale; dette gjør at navn på postkassene fremstår enhetlig og til enhver tid oppdatert.

### **Styrets innstilling**

Det er andre prosjekter styret ser behov for og ønsker å prioritere både økonomisk (for beboere) og tidsmessig fremover.

Eksempelvis oppgradering av tv og internettanlegg, belysning i fellesareal, oppussing av felles oppganger med mer.

Styrets innstilling er mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Dagens postkasser foreslås skiftet ut med kasser med digital løsning

### **Vedlegg**

1. Vedlegg til sak ang. digitale postkasser.pdf



Til: Styret i BRL Stockflethsgate 51  
Fra: Anne Korseth Fjeld

Oslo, 5. april 2021

## To forslag til generalforsamlingen 2021

### 1) Postkasser

**Forslag: Dagens postkasser foreslås skiftet ut med kasser med digital løsning.**

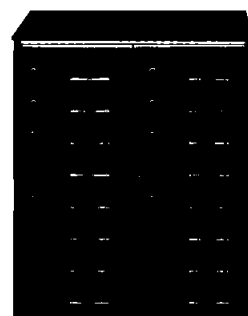
**Bakgrunn:** Mange mottar i dag ikke mye vanlig post, men flere og flere bestiller varer på nettet og har behov for sikre kasser som kan motta mindre pakker. Man kan i dag også sende pakker selv fra egen postkasse. Systemer i dag har elektroniske låser der man benytter brikker, ikke nøkler, noe som utgjør en større sikkerhet. Navneskiltene er også digitale; dette gjør at navn på postkassene fremstår enhetlig og til enhver tid oppdatert.

#### Eks. 1: ÖVERSIKT

En digital fastighetsbox underletter for både den boende, forvaltaren i fastigheten och brevbäraren. Digitala namnskyltar visar tydligt den boendes namn, och elektroniska lås till varje fack som öppnas med elektronisk nyckelbricka minskar all nyckelhantering. Hela fastighetsboxen uppkopplad och alla ändringar som görs via webben hanteras direkt. Svenskboxen kan också utrustas med analoga lås och namnskyltar.

Det finnes også større postbokser.

Les mer her: <https://dinbox.se/produkter/>

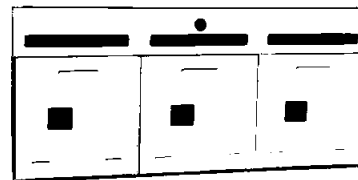


är

#### Eks. 2: ROBUST ADVANCE

Robust Advance har elektronisk styrte låser og integrerte kortlesere basert på Mifare-teknologi. Det gjør at man eliminerer kostnaden knyttet til mistede nøkler eller arbeidet som oppstår når beboere flytter uten å levere inn nøkkelen. Man kan enkelt fjerne og legge til brikker, adgangskort og mobiltelefoner som skal brukes til å låse opp postkassen. Døren svinger opp av seg selv når nøkkelbrikken holdes inntil låsen. Postkassen krever nærmest ingen vedlikehold. Standard farge er grå-hvit RAL 9002. Robust Advance er produsert i galvanisert stål og lakkert i miljøvennlig pulverlakk. Leveres med postsonelås og er beregnet for innendørs montering.

Les mer her: <https://postkasse.no/produkt/robust-advance/>





Sak 11

## **Dører til leiligheter males. Lister rundt dørene og gulvlistene males. Det settes opp en metallplate nederst på døren.**

**Forslag fremmet av:** Anne Korseth Fjeld

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dører til leiligheter males. Lister rundt dørene og gulvlistene males. Det settes opp en metallplate nederst på døren.

Inngangsdørene til leilighetene i oppgangene er stedvis svært slitt og fremstår med sine furulister svært utdatert. For å skåne overflaten på et sårbart område monteres metallplater (lik den på dører ut til svalganger). Dette vil også lette renhold av dørene nederst.

Det er mange år siden dørene ble malt, og en oppgradering her vil gi et godt helthetsinntrykk og skape økt trivsel og verdistigning

### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å se på en oppgradering av oppganger og trapper under ett, herunder dører og lister.

Vi mener at både vegger, tak, belysning (samt nødlys), dører og lister hører sammen, og ønsker ikke å prioritere arbeid med kun dører og lister som et eget prosjekt nå.

Styrets innstilling er mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Dører til leiligheter males. Lister rundt dørene og gulvlistene males. Det settes opp en metallplate nederst på døren.

### **Vedlegg**

1. Vedlegg til sak ang. maling dører og lister.pdf

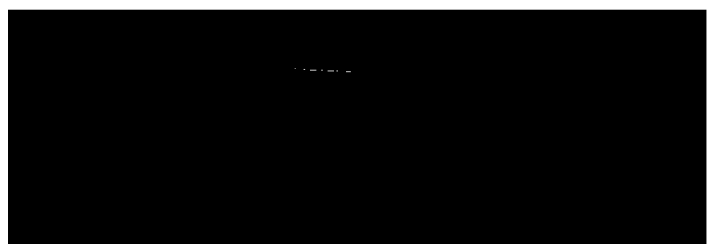
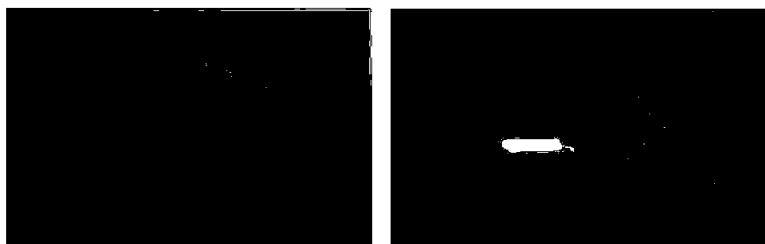
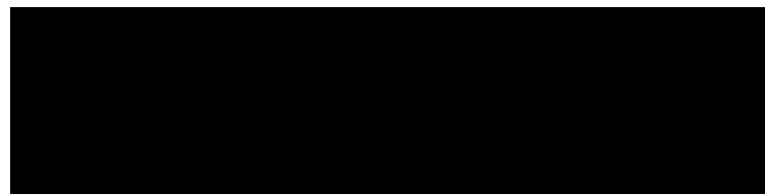
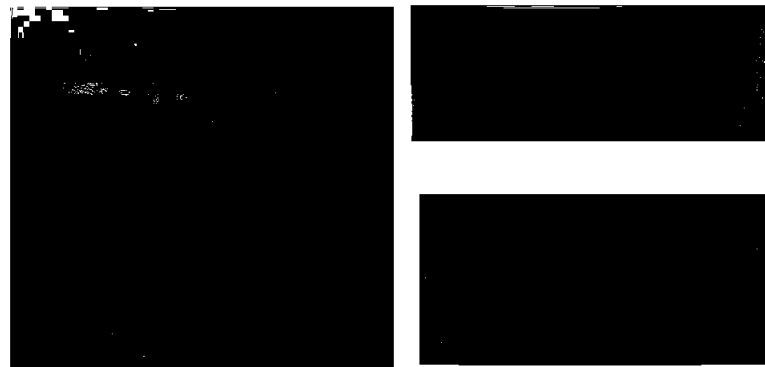
## 2) Inngangsdører og lister

**Forslag:** Dører til leiligheter males. Lister rundt dørene og gulvlister males. Det settes opp en metallplate nederst på døren.

**Bakgrunn:** Inngangsdørene til leilighetene i oppgangene er stedvis svært slitt og fremstår med sine furulister svært utdatert. For å skåne overflaten på et sårbart område monteres metallplater (lik den på dører ut til svalganger). Dette vil også lette renhold av dørene nederst.

Det er mange år siden dørene ble malt, og en oppgradering her vil gi et godt helthetsinntrykk og skape økt trivsel og verdistigning.

Se bilder.





Sak 12

## **Valgkomité**

Kari Schrøder har sittet som leder for valgkomite siste år, sammen med Marit Johansen og Janne Strandrud . Tusen takk for god jobb!

Vi har fått to kandidater til valgkomite, men ønsker et til. Ønsker du å være med i valgkomitéen så send en melding til styret.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Leder** Velges for 1 år

**Marit Johansen**

**Valg av 1 Medlem** Velges for 1 år

**Kari Reisvang**



Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Anne Mette Nørvåg har bedt om å bytte med Fredrik Paulsen og de er blitt enige om dette. Styret er glad begge ønsker å fortsette!

## Innstilling

(Opprinnelige innstilling fra valkomiteen.)

Styremedlemmer for 2 år; Anne Mette Nørvåg og Guri Dahl velges for 2 år.

Varamedlemmer for 1 år; Merete Hauan og Fredrik Paulsen velges for 1 år.

Valgkomite; Marit Johansen leder, Kari Reisvang. Begge for 1 år.

Valgkomiteen bør ha 3 medlemmer og fordi både Marit og Kari bor i A, håper vi å få det tredje medlemmet fra B på årsmøtet.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

## Roller og kandidater

### Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

#### Fredrik Paulsen

Nåværende varamedlem som ønsker å fortsette som styremedlem. Har stor kunnskap vedrørende tv/internett, og har ansvaret for en eventuell oppgradering av tv og internett avtalen. Styret ønsker gjerne at han fortsetter.

#### Guri Dahl

Nåværende styremedlem som ønsker å fortsette. Guri har lang erfaring med styrearbeid i Brl. Stockflethsgate 51. Nåværende styre setter stor pris på at hun ønsker å fortsette.

### Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

#### Anne-Mette Nørvåg

Anne-Mette har sittet i 1 år, og hele styret vil gjerne at hun fortsetter som varamedlem. Hun er pådriver for oppussing av første etasje/inngangsparti, men foreløpig har Covid begrenset mulighetene.

#### Merete Hauan

Nåværende varamedlem som ønsker å fortsette. Hun bidrar aktivt i styrearbeidet, og styret setter stor pris på at hun ønsker å bli med videre.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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