



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 610 242  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 12.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 668 658	3 622 692
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 668 658</b>	<b>3 622 692</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			13 387
Annen driftskostnad		2 553 955	1 678 977
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 696 580</b>	<b>1 834 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>972 077</b>	<b>1 787 703</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 954	5 157
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 954</b>	<b>5 157</b>
Annen finanskostnad		360 543	261 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>360 543</b>	<b>261 679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-336 589</b>	<b>-256 522</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		635 488	1 531 181
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		33 971 300	33 971 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		33 971 301	33 971 301
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		71 112	
Sum finansielle anleggsmidler		71 112	0
Sum anleggsmidler		34 042 413	33 971 301
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 000
Andre fordringer		300 288	234 417
Sum fordringer		300 288	236 417
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 086	2 969 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 086	2 969 012
Sum omløpsmidler		2 969 374	3 205 429
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 011 786</b>	<b>37 176 730</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 600</b>	<b>6 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 249 273	15 613 785
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 249 273</b>	<b>15 613 785</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 255 873</b>	<b>15 620 385</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		12 854 454	13 716 886
Øvrig langsiktig gjeld		7 823 058	7 752 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 677 512</b>	<b>21 469 186</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 677 512</b>	<b>21 469 186</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 852	6 764
Leverandørgjeld		75 550	80 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>78 402</b>	<b>87 160</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 755 913</b>	<b>21 556 346</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 011 786</b>	<b>37 176 730</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551097

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 957 610 242  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 957 610 242  
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 668 658	3 622 692
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 668 658</b>	<b>3 622 692</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			13 387
Annen driftskostnad		2 553 955	1 678 977
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 696 580</b>	<b>1 834 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>972 077</b>	<b>1 787 703</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 954	5 157
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 954</b>	<b>5 157</b>
Annen finanskostnad		360 543	261 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>360 543</b>	<b>261 679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-336 589</b>	<b>-256 522</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		635 488	1 531 181
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>



Organisasjonsnr: 957 610 242  
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		33 971 300	33 971 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		33 971 301	33 971 301
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		71 112	
Sum finansielle anleggsmidler		71 112	0
Sum anleggsmidler		34 042 413	33 971 301
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 000
Andre fordringer		300 288	234 417
Sum fordringer		300 288	236 417
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 086	2 969 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 086	2 969 012
Sum omløpsmidler		2 969 374	3 205 429
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 011 786</b>	<b>37 176 730</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	6 600	6 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 600</b>	<b>6 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	16 249 273	15 613 785
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 249 273</b>	<b>15 613 785</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 255 873</b>	<b>15 620 385</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 854 454	13 716 886
Øvrig langsiktig gjeld	7 823 058	7 752 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 677 512</b>	<b>21 469 186</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 677 512</b>	<b>21 469 186</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 852	6 764
Leverandørgjeld	75 550	80 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>78 402</b>	<b>87 160</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 755 913</b>	<b>21 556 346</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 011 786</b>	<b>37 176 730</b>



Organisasjonsnr: 957 610 242  
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

6477 Stallerudveien 119 Borettslag





## Til andelseierne i Stallerudveien 119 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 21.06.2023 kl. 18.00 i Skullerudstua.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Stallerudveien 119 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 Stallerudveien 119 Borettslag  
avholdes onsdag 21.06.2023 kl. 18.00 i Skullerudstua.

---

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vannlekkasje
  - B) Vedlikeholdsplan
    - a. Ny garasjeport og motor
    - b. Isolering av tavlerom
    - c. Heisrom
    - d. Garasje
    - e. Bodene
    - f. Nye Dører og Låser
    - g. Nye markiser eller utskiftning av duk
  - C) Selvaag – Balkongrehabilitering
  - D) Støy
  - E) Forslag om maling av balkongvegger
  - F) Dugnader
  - G) Sikring av veien for barn
  - H) Hva gjør vi med den gamle sykkelboden
  - I) Bytte kjøkkenvinduer
  - J) Nye bad
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 04.04.2023

Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Cirstyn Bech      Kristoffer Berdal      Thomas Jerstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Cirstyn Bech	Stallerudveien 119
Styremedlem	Kristoffer Berdal	Stallerudveien 119
Styremedlem	Thomas Jerstad	Stallerudveien 119
Varamedlem	Mette Hartander	Stallerudveien 119
Varamedlem	Eva Marie Prevals-Duboy	Stallerudveien 119

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Cirstyn Bech Stallerudveien 119

Varadelegert

#### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret håndterer ting løpende, og har derfor verken kontor eller kontortid. Man kan regne med å få svar i løpet av det som er standard support-tid – 24 til 72 timer, men vanligvis svarer vi raskere.

Styret kan kontaktes på telefon 973 10 855 og e-post – [stallerudveien119@styrerommet.no](mailto:stallerudveien119@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret ved å legge inn en melding på [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Stallerudveien 119 Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Stallerudveien 119 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957610242, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

163 120

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt før dette.

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.

Stallerudveien 119 Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Ingen vesentlige avvik

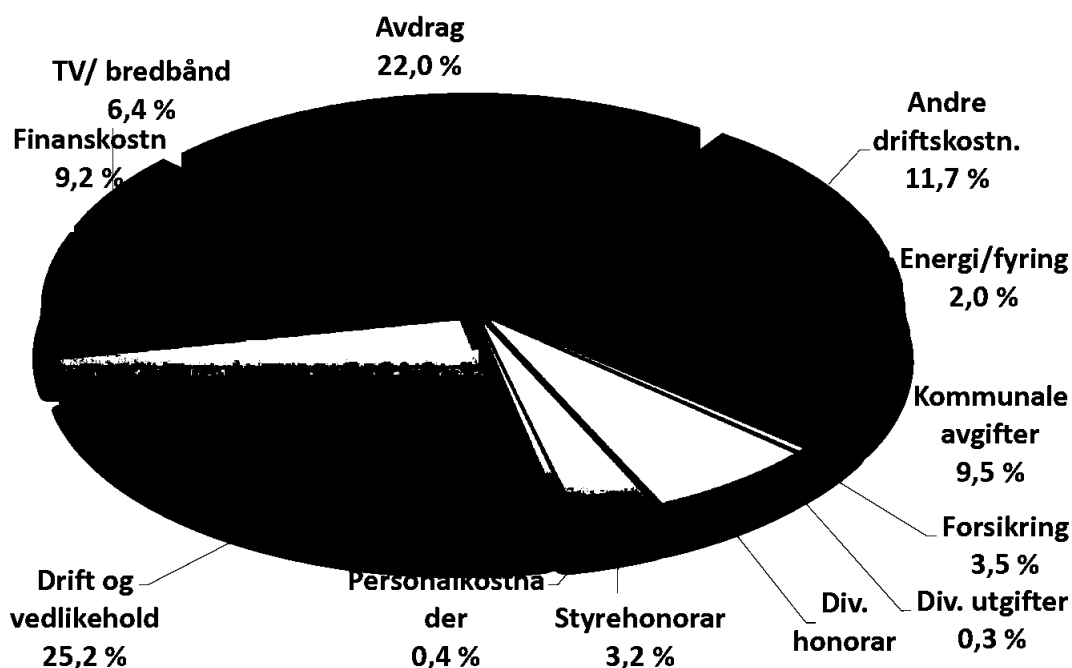
Driftsinntektene og driftskostnadene er omtrent som budsjettet. Finanskostnader er imidlertid høyere enn budsjettet. Dette skyldes rentøkninger.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stallerudveien 119 Borettslag.

Dette betyr at alle skader på leiligheter som meldes inn på forsikringen, er med på å øke beløpet vi alle er med på å betale

### Lån

Stallerudveien 119 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 er budsjettetert med 166 000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stallerudveien 119 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stallerudveien 119 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

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

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

Oslo, 25. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 118 270</b>	<b>2 388 942</b>	<b>3 118 270</b>	<b>2 890 972</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	635 488	1 531 181	773 000	836 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 0	13 387	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	13 716 886	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -862 432	-14 532 126	-906 000	-807 000
Innsk. øremerk. bankkto	-354	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-227 298</b>	<b>729 328</b>	<b>-133 000</b>	<b>29 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 890 972</b>	<b>3 118 269</b>	<b>2 985 270</b>	<b>2 919 972</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 969 374	3 205 429		
Kortsiktig gjeld	-78 402	-87 160		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 890 972</b>	<b>3 118 269</b>		



## STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 666 225	3 620 692	3 719 000	4 122 000
Andre inntekter	3	2 433	2 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 668 658</b>	<b>3 622 692</b>	<b>3 719 000</b>	<b>4 122 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	14	0	-13 387	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 375	-6 295	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-160 070	-156 165	-160 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-89 019	-50 920	-85 000	-105 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-988 934	-309 523	-1 095 000	-1 100 000
Forsikringer		-137 934	-130 577	-140 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-371 225	-356 265	-366 000	-443 000
Energi/fyring		-78 068	-69 948	-60 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 883	-225 562	-250 000	-355 000
Andre driftskostnader	10	-457 248	-360 520	-391 000	-364 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 696 580</b>	<b>-1 834 989</b>	<b>-2 708 000</b>	<b>-2 941 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>972 077</b>	<b>1 787 703</b>	<b>1 011 000</b>	<b>1 181 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 954	5 157	1 000	5 000
Finanskostnader	12	-360 543	-261 679	-239 000	-350 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-336 589</b>	<b>-256 522</b>	<b>-238 000</b>	<b>-345 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>635 488</b>	<b>1 531 181</b>	<b>773 000</b>	<b>836 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		635 488	1 531 181		



## STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG ORG.NR. 957 610 242, KUNDENR. 6477

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	30 288 021	30 288 021
Tomt		3 683 279	3 683 279
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		71 112	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 042 413</b>	<b>33 971 301</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	2 000
Forskuddsbetalte kostnader		300 288	233 803
Andre kortsiktige fordringer		0	614
Driftskonto OBOS-banken		276 775	399 815
Sparekonto OBOS-banken		2 392 311	2 569 197
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 969 374</b>	<b>3 205 429</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 011 786</b>	<b>37 176 730</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		16 249 273	15 613 785
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>16 255 873</b>	<b>15 620 385</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 854 454	13 716 886
Borettsinnskudd	16	7 752 300	7 752 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	70 758	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 677 512</b>	<b>21 469 186</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		75 550	80 396
Påløpte renter		2 852	6 764
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>78 402</b>	<b>87 160</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 011 786</b>	<b>37 176 730</b>



13

Stallerudveien 119 Borettslag

Pantstillelse	18	21 544 273	38 254 273
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2023

Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Cirstyn Bech

Kristoffer Berdal

Thomas Jerstad

**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.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 508 032
Garasje	210 000
Nedbetaling	4 693
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 722 725</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-56 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 666 225</b>

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

Parkeringsleie	400
Administrasjonskostnader	1 320
Viderefakturert faktura, søppelrydding vaktmester	713
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 433</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</b>
------------------------------	----------------

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 125 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-83 769
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-89 019</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-251 530
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-17 769
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-68 248
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 513
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 951
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-109 104
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-384 219
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 600
--------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-988 934</b>
---------------------------------	-----------------

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-221 591
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-149 634
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-371 225</b>
-------------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-5 070
Container	-30 058
Driftsmateriell	-2 025
Lyspærer og sikringer	-5 375
Vaktmestertjenester	-137 790
Renhold ved firmaer	-114 435
Snørydding	-49 026
Andre fremmede tjenester	-93 142
Trykksaker	-1 894
Andre kontorkostnader	-4 276
Porto	-1 320
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-10 386
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-457 248</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	486
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 468
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>23 954</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-295 195
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 126
Renter på leverandørgjeld	-222
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-360 543</b>

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

Kostpris/bokført verdi	30 269 021
Tilgang 2020, ladestasjon bygg	19 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>30 288 021</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.163/bnr.120

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2018	53 553	
Avskrevet tidligere	-40 165	
Avskrevet i år	-13 387	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-13 387</b>
--------------------------------	--	----------------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-13 716 886	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	862 432	-12 854 454

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-12 854 454</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991		-7 752 300
------------------	--	------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-7 752 300</b>
----------------------------	--	-------------------

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-70 758
-------------------------	--	---------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-70 758</b>
-----------------------------------	--	----------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 752 300	
Pantelån	12 854 454	
<b>TOTALT</b>		<b>20 606 754</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 288 021	
Tomt	3 683 279	
<b>TOTALT</b>		<b>33 971 300</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 566842. 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Søppelrom ble byttet ut mot søppelbrønner
2019	Byttet stuevinduer
2022	Elbilladere til alle parkeringsplasser



## STYRE-ÅRET SOM HAR GÅTT

Det har vært et relativt rolig år for styret, men det har vært flere beboersaker enn vanlig. Ellers har det vært mye av det vanlige; Vi har håndtert spørsmål om parkeringsplass og lader, hva man har lov til og ikke i boligen, hvordan kondens formes, innmelding av skader til IF, trakassering fra de som ikke liker styreleder, nøkkelsliping, spørsmål om husdyrhold og brannalarmer, regnskap, regningsbetaling og oppfølging og kontakt med vaktmester og leverandører. Grunnet prisøkninger mellom 7 og 23%, samt bufring for eventuelle lån borettslaget må ta opp, måtte vi øke husleien med 10%. Utover dette har vi jobbet med følgende saker:

### Oppfølging av generalforsamlingsvedtak:

- Nye ladeplasser er ferdig implementert
- Kutte trær - dette har vært nedprioritert av to grunner:
  - Beskjæring nedover veien ble prioritert grunnet trafikksikkerhet
  - Vaktmester har ikke fått startet dette i år grunnet underbemanning. Håpet er å få implementert dette i løpet av sommeren/høsten
- Bakgårdskomiteen er under etablering. Samantha Venter har blitt gitt mandat til å lede dette arbeidet og har fått fullmakt til å danne og styre en gruppe som skal ta seg av grøntområdene rundt blokken.
  - Videre har det vært befarings med by- og miljøetaten for å undersøke mulighetene for å forbedre trappen bak, slik at dette området kan oppgraderes i samsvar med planene de har for Bølerlia. Saksbehandlingen har vært treg i denne sammenhengen.
  - Plattform/grillområde må vente til lekkasjeproblemene er utbedret. Det er stor sannsynlighet for at det vil være behov for mer gravearbeid i bakgården. Dette må eventuelt også sikres i henhold til gjeldende regler om brannvern
- Internett: Telias oppgradering av nedlastingshastighet er implementert. Borettslaget venter på at Telia skal oppgradere kabelnettet. Styret har ikke kontroll over når dette skjer, vi har blitt lovet i løpet av året.
- Betongrehabilitering har blitt juridisk utredet.
- Betongrehabilitering: Vi har hentet inn oppdatert tilbud fra Selvaag
- Parkering: For å hindre lekkasje inn til bodene på langveggen, må dører og ventilasjonsrister heves. Man må også se på muligheten til å legge dren under asfalten. Vi har derfor ventet med å måle - og male opp parkeringsplasser på langsiden. Men vi vil ikke nekte gjester å stå der.
- Det har vært mindre brannalarmer i fellesområdene siden siste fiks fra Firesafe. Dette har antagelig også noe å gjøre med at de nye sensorene virker bedre. Styret har derfor valgt å se det an, sett i sammenheng med at vi har hatt en del uforutsette utgifter i året som gikk



## Uforutsette utgifter

Styret har hatt følgende uforutsette utgifter på driftskontoen siden siste generalforsamling

Dato	Leverandør	Årsak	Pris
15.07	Windsor Port	Evaluering garasjeportproblemer	8 715
29.07	Vaktmester	Hogst og fjerning av trær nedover veien – del 1	19 550
30.09	FireSafe	Alarmproblemer og natt-utrykning	16 435
22.10	Vaktmester	Hogst og fjerning av trær nedover veien – del 2	20 825
30.10	ElektroNettverk	Reparasjon lysmast – graving og kabelstrekk	39 099
31.03	OBOS Jur.	Vurdering Rammeavtale Selvaag	13 200
29.12	Rørleggersentralen	Beboerkrangel om lekkasje	6 815
29.03	Selvaag Prosj	Oppdatert anbud betong rehab	62 500
05.05	Oslo PumpeService	Ekstra befaring, pumpestasjon, uten snø	4 000
29.06	OBOS Prosj	Ekstern vurdering lekkasje	40 000
<b>Total:</b>			<b>231 139</b>

## Beboersaker

Vi har i år hatt flere beboersaker enn vanlig, og en del av de har vært tidkrevende. Styret har vedtatt taushetsplikt. Vi kan derfor ikke gå i detalj, men det er særlig tre problemstillinger vi har håndtert flere ganger i året som gikk:

- **Rasisme**

Blokka er for **alle** som bor her. **Ingen** i blokka skal måtte høre fra naboen at de skal pelle seg dit de kom fra.

Styret slår hardt ned på dette, det er ikke slik blokka begynte, og dette er ikke et miljø vi ønsker her. Det er fortsatt mange av oss som flyttet inn på 90-tallet som husker tilstandene på Bøler, og dit vil vi ikke igjen.

- **Trusler**

Borettslaget har nulltoleranse på trusler, og slår hardt ned på disse. Vi forstår at man kan bli skikkelig sint på naboen, og det er ikke noe krav at alle som bor her skal være venner. Men det er et stykke dit fra å kun være på nikk med naboen til å komme med trusler. Ei heller skal man opptre såpass ubehagelig eller krevende at naboen ikke tør si fra, eller ønsker å klage anonymt.

Styret ønsker å være svært tydelig på at denne type oppførsel har alvorlige konsekvenser:

- Trusler kan gi varsel om salgspålegg.
- Fortsetter man å true etter at varsel om salgspålegg er gitt, vil styret kreve at salgspålegget innfris – det betyr at borettslaget krever at leiligheten selges.

- **Lyd**

En klage-gjenganger i år har vært lyd – enten det er musikk eller tv fra naboen, til boring og banking utenfor husregeltidene. Dette gjelder hele blokk, dette er mer enn et par enkelttilfeller.

Lyd oppleves ofte som subjektivt, men vi anbefaler at man tar en dialog med naboen om dette – alternativt kan styret kontaktes, men det beste er å jobbe sammen for å finne et lydnivå som passer alle.

Når så dette er sagt, så er styrets holdning at det aldri blir 100% stille i en boligblokk, så har man nulltoleranse for nabolyder, så er det kanskje ikke forenlig med å bo i blokk, eller man kan gjøre noe selv for å lyd-isolere leiligheten.

### **Problemer med garasjeporten**

Vi har over årene hatt gjentatte problemer med den nåværende garasjeporten. Problemene omfatter alt fra dørproblemer til fjernkontroller som slutter å virke. Etter gjentatte forsøk på feilretting via Nassau/NorPort og PortSpesialisten, kontaktet styret en ekstern leverandør for en alternativ gjennomgang av hele port-systemet. Ved bestilling, ble leverandøren gjort oppmerksom på følgende:

- Styret ønsket en feilsøk og vurdering av port-problematikken, og løsninger på denne
- Styret var tydelige på at det foreløpig ikke var anledning til innsalg, da befarings og feilsøk hadde prioritet

Resultatet av gjennomgangen og befarings var som følger:

- Porten er ikke i henhold til dagens standard for nødutgang, særlig med tanke på rask evakuering, og folk som er dårlige til bens. Det er ei heller noen brannsnor eller annen manuell nødutløser for å åpne porten i garasjen. Dette er problematisk sett i sammenheng med at nødutgangen ved bodene er for smal for en rullestol å komme seg igjennom, skulle det brenne i garasjen. Videre er port-karmen for høy til at en rulle- eller gåstol kan komme seg igjennom døren i tilfelle porten ikke åpner seg.
- Døren i porten viser tydelige tegn på at den har blitt utsatt for gjentatte innbruddsforsøk. Det er svært sannsynlig at det er dette som forårsaker sensorfeilene i døren som fører til at porten ikke åpnes når fjernkontroll benyttes. Dette har igjen ført til at en skrue har blitt satt i døren for å hindre at fjernkontrollen fungerer feil. Dette medfører alvorlige sikkerhetsutfordringer ved garasje-evakuering, og verken Norport/Nassau eller Portspesialisten vedkjenner seg dette hacket.
- Portboksen ved siden av garasjeport er utstyrt med en rekke ulike, og utdaterte maskinvarekoblinger, noe som skaper usikkerhet hos NorPort og Portspesialisten ved feilsøk.. Dette har blitt demonstrert ved flere anledninger når vi har bedt service-stab om å rette feil. I IT bransjen kalles dette kabelsalat, og det passer på portboksen, også.

Basert på tilbakemeldingen ønsket styret allikevel å få et tilbud fra den alternative port-leverandøren.



Grunnet økonomi valgte styret å se situasjonen an, med to stemmers overvekt, med det utfallet at styreleders innstilling om å erstatte det nåværende systemet med leverandørs forslag ble stemt ned.

Erstatning av dagens portløsning forelegges generalforsamling som del av vedlikeholdsplanen

## Tavlerommet

Tavlerommet var del av portbefaringene. I forbindelse med disse kom det frem at det faktisk er ulovlig for ikke-elektrikere å ha adgang til dette rommet. Dette bekreftes av Elektro Nettverk Service, som sier: *"For å få tilgang til tavlerommet må man være kvalifisert og opplært personell. Dette innebærer at man årlig må gjennomføre et FSE-kurs, noe som alle elektrikere gjør hvert år."*

Denne restriksjonen har ført til utfordringer for de som ønsker å selge leiligheten. Imidlertid skal man i utgangspunktet sjekke målerstanden hos strømselskapet, og ikke i sikringsrommet. Målerstanden kan ses, og sies opp ved melding om flytting på strømselskapets hjemmeside. På dennes nettside kan man også til enhver tid se gjeldende målerstand.

Grunnet vanninnsig også i tavlerommet og arge reaksjoner fra enkelte beboere over fjerningen av nøkkelen til tavlerommet, har vi innhentet tilbud for å sikre dette, slik at det kan åpnes igjen.

Implementering av tavle forelegges generalforsamling som del av vedlikeholdsplanen

## Implementering av nye kamera

Borettslagets nye kameraer ble implementert i høst. Den gamle leasing-løsningen er nå fullstendig avviklet. Borettslaget eier de nye kameraene, og skyløsningen har ført til at borettslaget allerede har kunnet nyttiggjøre seg disse ved å yte bistand til både politi og nabolaget. Gode eksempler er:

- Hendelsen som utløste mistanke om skudd utenfor blokken i høst. Det viste seg at naboer eller besøkende i 121 var ansvarlige for lyden; Det var store kinaputter.
- Videre har vi gjennom kameraene vært i stand til å observere ansiktet på personer som brøt, eller forsøkte å bryte seg inn i blokk, også bod-dørene, slik at vi kunne dele dette med politiet
- I tillegg kunne vi, ved å undersøke kamerastrømmen raskt identifisere vedkommende som utløste brannalarmen tidligere i høst.

Styret er godt fornøyd med løsningen Elektro Nettverk Service anbefalte og implementerte.

## Implementering av elbilladere

Borettslaget har nå elbillader-opplegg med en Zaptec Pro på samtlige garasjeplasser. Dette betyr at det er klart for at bilene kan plugge sin lader på den implementerte infrastrukturen.

Det gjøres oppmerksom på at beboer selv må skaffe lader som passer til en Zaptec Pro.

Når lader er koblet til, vil ladekostnaden være 4.5 kroner per kWh. Dette grunnet nåværende strømpris, og at selskapet som implementerer "taksameteret" for ladingen tar 5-10% av strøm-prisen på laderne for å dekke inn sine kostnader. Prisen vil revurderes når strømprisene går ned, eller dersom vi får en solcellebasert elektrisitetsløsning for fellesområdene.

### **Enova og miljømidler fra Klimaetaten Oslo Kommune**

Styreleder har søkt Enova om midler til solcelle-utredning. Borettslaget har tilslag på å få refundert opp til 300 000 kroner for å utrede den mest hensiktsmessige løsningen for borettslaget: Enten installasjon av solcellepaneler for beboerne eller et felles sett med paneler for å dekke strømbehovet i fellesområdene.

Utredningen vil bli gjennomført av enten OBOS Prosjekt eller Enovas fagteam, og basert på resultatene vil vi deretter søke om ytterligere midler for implementeringen hos Klimaetaten i kommunen.

Initiativet er rettet mot å fremme energivennlige tiltak og forbedre borettslagets fasiliteter. Det vil og søkes om støtte til andre tiltak så snart Enova og Klimaetaten åpner for dette igjen

### **Parkering på 121 siden av blokka**

Styret har gjentatte ganger hatt, og søkt videre dialog rundt denne saken sammen med Boligbygg. Dessverre har vi per dags dato ikke lyktes i å komme til enighet i følgende spørsmål:

- Boligbygg ønsker at vårt borettslag skal bidra til utbedring av en trapp til en total kostnad på 400 000 kroner, uten dokumentasjon. Boligbygg ser ut til å betrakte dette som en vedlikeholdsplikt for trappen ned til senteret, som en motytelse for at vi skal få lov til å parkere på plasser vi har en tinglyst rett til.
  - Styrets holdning er at tinglyst parkering og å bidra til trappen er to forskjellige ting.
  - Styrets holdning at vi i prinsippet ikke er imot å bidra. Styret er imidlertid motstander av å utbedre en trapp til en udokumentert kostnad på 400 000 kroner. Vi anser denne prisen som ekstravagant, og ønsker ikke å betale 200 000 kroner for å utbedre en trapp. Til sammenligning kostet asfalteringen av veien i 2019 270 000 kroner.
  - Vi har gjentatte ganger bedt om informasjon om hva som forårsaker den angitte kostnaden på 400 000 kroner, men har ikke fått svar.
- Styret har bedt om tillatelse til å bruke to faste parkeringsplasser på en parkeringsplass som sjelden fylles av biler. Plassene er ved siden av eiendomsgrensemarkøren vår. Vi har per 6 juni ikke mottatt svar på dette
- Boligbygg ønsker at borettslaget underlegges P-Service for å administrere parkeringen, slik at begge borettslag har samme parkeringskontroll. Styret har motsatt seg dette, da vi ikke ser hensikten med parkeringskontroll i en av Oslos mest avsidesliggende blindveier.



Praksisen med parkeringskontroll betyr at med mindre man har en oblat, blir spontane besøk umulig, da man kun får én oblat til seg selv og to til gjester. Det virker unødvendig å underlegge et helt borettslag kontroll av et selskap som livnærer seg på parkeringsbøter, for to parkeringsplasser som vi har tinglyst rett til å benytte.

- Styret er motvillige til å bruke penger på advokathonorar til dette, men har begynt å vurdere muligheten.

## Dører

Styret kontaktet Certego i september for utskifting av alle ytterdører i blokka, samt låsbytte i boligdørene.

Grunnet stabsskifte og sykdom har dette gått tregere enn ventet.

Styret har i skrivende stund vedtatt å bytte ut hoveddøren, samt bod-dørene på langsiden, med metallbeslag på samtlige dører, noe som vil gjøre det vanskeligere å de bryte opp. Vi har også landet på app-frie e-låser fra iLoq. Dette sparer oss for kodelåser, ekstra infrastruktur, og det å kunne administrere nøklene fra skyen vil gjøre livet adskillig lettere for oss alle.

Implementeringen deles opp, slik at den kan kjøres over driftsbudsjett

**OBS!** Med hensyn til å bytte lås i alle leilighetsdørene, så avventer vi disse inntil hoveddør og ny garasjeport eventuelt er implementert, forutsatt at driftsbudsjettet tillater.

Vedlikeholdsutgiftene grunnet lekkasjen er høyere enn ventet, og det må tas noen juridiske avklaringer i forhold til implementeringen. Nye låser vil da bli montert i etapper.



### Selvaags betongrehabilitering

Som del av generalforsamlingsvedtaket fra 11.05.22 har styret bedt om oppdatert anbud fra Selvaag, og utredet kontrakten med OBOS Juridisk i to omganger. Resultatet er som følger:

Selvaag tilbyr det de ser på som forebyggende betongrehabilitering (uttalt under befaring november 2022) til mellom 8 og 11 millioner kroner uten tilleggsimplementeringer

OBOS Juridisk vurderer saken slik at dersom generalforsamlingen vedtar å tre ut av rammeavtalen, faller avtalen med Selvaag, og betongrehabiliteringen avvises. Dette hindrer ikke borettslaget i å planlegge og gjennomføre et lignende prosjekt i framtiden, skulle dette bli aktuelt:

Styret har orientert Selvaag om dette i skriv 15 mai:

*“... Stigende renter og høy inflasjon har allerede medført en kraftig vekst på utgiftssiden og det virker ikke som dette slutter med det første. Denne situasjonen er vanskelig for borettslagets beboere og vi ser oss nødt til å ta en fot i bakken og revurdere prioriteringene med tanke på vedlikehold.*

*Sammen med øvrige kostnader og utgiftsposter vil en eventuell betongrehabilitering bli tatt opp på generalforsamling i juni. Som følge av en rekke uventete kostnader og vedlikeholdsbehov er det usikkert hvorvidt prosjektet gjennomføres. Møtet avholdes uten eksterne innledere siden vi ønsker en friest mulig debatt og unngå å legge press på andelseiere.*

*Vi sier ifra så snart generalforsamlingen har kommet til en beslutning. En avklaring over veien videre vil foreligge ved utgangen av juni.* “

Implementering av betongrehabilitering forelegges generalforsamling lenger ned i dette dokumentet

**INNKOMNE FORSLAG****A) Vannlekkasje (Styret)**

Over nyttår kom beskjeden om at det var flom i kjellerbodene på langsiden. Både IF og Selvaag, som har vært entreprenør for både bygging av blokka og senere utbedringer var raske på pletten. Det kom veldig tidlig fram at dette kom til å bli dyrt å rette opp i.

For å bedre kunne forklare dagens situasjon, er det viktig å påpeke følgende:

- En blokk som vår er bygget (i 1990) for å holde «tett» i ihvertfall 50 år.
- Det var allerede nødvendig å bedre dreneringen i 2016 – da gården var 26 år gammel.
- Ifølge eksperten fra OBOS Prosjekt vi hadde på en uavhengig befaring skal da den nye dreneringen følge dagens standard, som da skal være tett i over 50 -75 år, minst.

Slik styret forstår problemet, etter dialog med OBOS Prosjekt, tidligere styremedlemmer og også Selvaag, er det meningen at grunnvann som siger inn i dreneringsrørene skal inn i en spilkum som går i rør ved søppelbrønnene, og så dreneres ut i skogen foran blokka. Grunnvann er ikke bare vannet som man ser på bakken og som drypper ned fra steinene i bakgården om våren, det siger også under bakkenivå, og det til tider enormt.

Det er derfor det ligger et drenerør og en pumpestasjon i bakgården.

Det som har gjort feilsøk utfordrende til tider, er at vår løsning ikke er dokumentert på et bunnlinjekart noe sted (et kart over alle ledninger og rør i et område).

Etter at OBOS Prosjekt og vaktmester uten resultat har saumfart krattet foran blokka for å se hvor drenerøret er, er dagens teori er at det ikke går noe rør fra spilkum under bakken til skogkrattet eller er koblet på en grunnvannslinje. Det betyr når spilkummen blir full av vann, så er det det som forårsaker lekkasjene. Vi har nå vann i heisrommet med jevne mellomrom, garasjeveggene er fuktige å ta på når det er mye nedbør, vi har vann-baserte sprekker i garasjetaket og tavlerommet, og det er nå mugg i bodene som lener mot søppelbrønnene.

I tillegg har vi vann som siger inn fra bakkenivå, garasjen, og inngangsdører til bodene på langsiden gjennom lavtliggende dører og ventiler, og mangel på drenering foran blokka – ristene foran bod-dørene er å anse som små badekar uten sluk - når de fylles av vann, flommer det over, det kan ikke gå noe annet sted.

Det er bestilt kamera til dreneringsrør-gjennomgang den første uken i juni, og resultatene av denne vil forelegges generalforsamlingen om de foreligger

Uansett utfall av kamerainspeksjon, vil dette bli dyrt å reparere.

IF vil kun rette opp skader som følger av lekkasjen, men ikke årsaken til lekkasjen.

Styret har en dialog med IF juridisk om reklamasjon på utført dreneringsarbeid.

Selvaag avviste regresskravet IF reiste, så selv om vi prøver å få løst dette juridisk, og så minnelig som mulig, ser det ut til vi må ta, eller forskuttere en stor bit av regningen om vi ikke enes.

Selvaag tilbød oss en samspillavtale for lekkasjeproblemene.

Selv om vi opplevde Selvaag som raske og imøtekommende, er det styrets oppfatning at



det er uheldig å undertegne en samspillavtale uten at vi vet noe som helst om kostnadene, særlig i disse tider.

Vi har derfor, via OBOS Prosjekt sin befaring og analyse, hentet inn gjengse markedstall for å få en mer nøytral oversikt over markedspris.

Før arbeid iverksettes ønsker styret å sikre et generalforsamlingsvedtak om finansiering av skadeutbedring før vi undertegner en kontrakt med en eller flere entreprenører for å reparere og sikre mot framtidige skader

Vi ber om dette fordi vi antagelig må ut 4-6 millioner, kanskje mer for å få reparert dette. Vanninnsiget påvirker nesten alle grunnetasjene i blokka, det eneste unntaket er svalgangen og baktrappa, samt søppelbrønnene i første etasje. Men vi må ha tiltak i:

- Heisrom
- Garasje
- Bodene på garasjeplan
- Bodene på langsiden

#### Styrets innstilling:

Vi er nødt til å fortsette utredningen for å hindre flom i framtiden, og dette kan finansieres via driftsbudsjett eller lån.

#### B) Vedlikeholdsplan (Styret):

I lys av dagens situasjon med vannlekkasjer og behov for nye komponenter i garasjen og i bygningen ellers, ønsker styret å legge fram følgende vedlikeholdsplan.

Beskrivelse av hver enkelt ting står lenger ned i teksten sammen med pris, samt styrets innstilling:

Komponent	Leverandør	Pris ink MVA	Finansiering
Ny garasjeport og motor	Windsor	75 – 110 000 Kr	Driftsbudsjett
Ny hoveddør og bod-dører	Certego	169 000	Driftsbudsjett
Nye låser og nøkler	Certego	172 276	Driftsbudsjett
Markiser	Ukjent	Est 150 000	Lån/Drift
<b>Lekkasje</b>			
Skap til tavlerom	ElektroNettv.S	639 000	Lån
Heisrom		Est 100 000	Driftsbudsjett
Garasje	Diverse	Est 4 500 000	Lån
Boder i begge etasjer	Diverse	Est 475 000	Lån

Samtlige priser i dokumentet er inklusive MOMS

- **a) Ny garasjeport og motor (Styret)**

Som det framgår av redegjørelsen i årsberetningen, ønsker styret å be beboerne om å stemme over ny port.

Vi har tilbud på to typer port fra Windsor Port: En rulleport, slik vi har nå, til omtrent 100 000 kroner, eller det man kaller en leddheisport – dette er en port som ruller opp i taket, heller enn til siden, denne er noe rimeligere - til sammen 75 000 kroner Uansett hva som velges, må døren få stålbeslag fra Certego som da kommer på 5225 kroner i tillegg. Det er for p.t. vanskelig å få det til på eksisterende dør i porten. Begge kan fås med GSM sender i tillegg til håndsender (rundt samme pris som i dag), noe som bør gjøre det enklere å åpne garasjedøren for alle. Original-tilbudene er fra i fjor, og må påregnes en økning i pris. Tilbudsdokumentene ligger under “tilleggsinformasjon generalforsamling 2023” på Vibbo

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler implementering av nytt garasjeportsystem både for bedre sikring, samt oppdatering av gamle systemer. Innkjøp og montering kan finansieres over driftsbudsjett.

Styret anbefaler at dette vedtas

- **b) Isolering av tavlerom (Styret)**

Som orientert i årsberetningen er det et ønske fra flere beboere å ha tilgang til tavlerommet i garasjen. Tavlerommet har i tillegg vannmerker i taket etter vann-innsig, så noe må gjøres.

Vi har innhentet tilbud fra Elektro Nettverk Service på en tavle som både kan sikre hovedtavla bedre mot vann-inntrenging og sørger for at beboerne kan ha tilgang til strømmålerne/sikringene sine.

Dette kan gjøres uavhengig av lekkasje-sikring-tettingen, eller som del av denne

Implementeringen vil ta en dag, så dette bør tas når det er sommer og varmt, da vi kommer til å være strømløse den dagen.

Dette vil koste 618,750 kroner for tavla, samt rundt 20 000 kroner for etterarbeid av Elvia. Beløpet kan om ønskelig deles opp i terminer, men må finansieres via lån

**Styrets innstilling:**

Det er dyrt å implementere dette, og hadde det kun vært for å gi beboerne tilgang i et rom som i utgangspunktet ikke skal ha beboertilgang etter dagens regler, hadde styret stilt seg negative. Sett i lys av at det lekker inn til tavlerommet, bør dette sikres så raskt som mulig før høsten og mer regn kommer anbefaler vi at dette vedtas som del av lekkasje-sikringen, og finansieres via lånet vi tar opp for å tette dette.

Styret anbefaler at dette vedtas

- **c) Heisrom**

Heisrommet er ett av områdene som sliter mest med innsig av vann. Selv om rommet har ventilasjon, så kommer det grunnvann inn, og fordampingen i et tett rom er verken bra for trafoen eller heiskablene. Derfor må følgende gjøres:

- Trafoen til heisen er allerede svært rustet grunnet fuktigheten i rommet. KONE anbefaler at vi flytter trafoen til et sikrere sted, som f eks tavlerommet, selv om det blir trangt. Elektro Nettverk sier at dersom vi får det tørt der inne, trenger ikke trafoen å flyttes
- Elektro Nettverk var på befaring og mener kablene må legges i rør - Dette vil koste rundt 50 000 kroner
- Vinylen på gulvet i den etasjen må vekk – det holder på vann, det er derfor det er så boblete – cirka 10 000 kroner via vaktmester

**Styrets innstilling:**

vi anbefaler at dette vedtas. Heisrom-biten kan finansieres driftsbudsjett

- **d) Garasje**

- Betong-delene på garasjergulvet er taket til kjellerbodene. Vi ser at det har kommet inn en del vann langs veggen grunnet u-tett betong. Det er særlig de i sjette etasje som har bodene som har fått merke dette. OBOS Prosjekt har rådet oss å fuktsikre bodarealet under garasjen, og med pigging, ny betong, og tettingsmaterialer, er kostnadsanslaget på 2 millioner
- Det er vann-dannede sprekker i parkeringsplasstaket i garasjen, på veggen mot svalgangen i første. Forutsatt tetting fra utsiden, kan sprekken tettes og taket males via vaktmester – rundt 50 000
- Betongrehabilitering av garasje med katodisk beskyttet/armert betong. (fjerning av rustne pigger i betongen) Kostnadsanslaget fra fjorårets ConRehab tilbud var på rundt 2.5 millioner kroner

**Styrets innstilling:**

Vi anbefaler at dette vedtas. Dette må finansieres via lån

- **e) Bodene (styret)**

- Bodene på garasjeplan
  - Bodene må tømmes, muggen fjernes og veggen sopp/mugg-behandles. Dette tas via vaktmester og går via driftsbudsjett – kost: cirka 10 000
- Bodene på langsiden:
  - Det disse som tok den verste støyten. De ser ut til å få vann både fra garasjen og utenfor dørene. I januar fjernet Cirstyn. Thor og vaktmester flere centimeter vann gjentatte ganger
  - Ved befaring viste det seg at bygningen har en konstruksjonsfeil: Det er ingen avløp under asfalten og ut mot trærne. Ristene man ser under dørstokken er å anses som små badekar uten sluk. Kommer det for mye vann inn der, flommer det over.

- Tiner det mye snø, er dørstokkene og ventilasjonsristene så lave, at det lekker inn der også – så det betyr at for å ta unna store mengder vann, så må vi:
  - Heve dørene
  - Heve ventilasjonsristene
  - Gi ristene et sted å få unna vannet fra snøsmeltingen og vannet fra avløpsrørene som går ned fra taket. Det betyr i praksis at man må grave rør under veien
  - På sikt bør borettslaget vurdere pigging og ny beplantning. Det sto i prosjektdokumentasjonen at asfalten skulle hjelpe med drenering, men dette har blitt ansett som uheldig av flere som var på befaring; Det ville ha holdt med en 30-centimeters betong- eller asfaltstripe mot kjellerbodveggen og så beholdt beplantningen, da den ville ha sugd opp mye vann – en bjørk kan for eksempel drikke 500 liter vann på en varm dag, og selv om det er vinter, vil jo ikke busker og trær slutte å «puste» for det – de har jo rotsystemer som trenger vann og næring akkurat som oss – men dette blir uansett et framtidig generalforsamlingsspørsmål
  - Terrengendringer av fortau ved boddører, avløp til ACO-rennene, heve boddørene og ventilene på nederste plan (vest): Estimert til kr.400 000,
  - Etablere flere ventiler i bod-arealene: Estimert til kr. 62 000

**Styrets innstilling:**

Vi anbefaler at dette vedtas. Dette må finansieres via lån

**• f) Nye Dører og Låser**

Vi håper å gå for Certegos tilbud på å bytte lås i alle felles ytterdører, samt at vi har et tilbud på bytte av hovedinngangsdør til 75 000 kroner (pluss alubryter er 28500) Videre har vi tilbud på en ny bod-dør med stålbeslag til bodene på langveggen til 33 250 kroner

Valget av nye låser falt på elektroniske, appfrie iLoq låser (som betyr mindre infrastruktur og mas med apper) og stålbeslag på samtlige felles-dører for å få en slutt på brekkjernsbruken, og dermed økt sikkerhet for borettslaget.

iLoq nøkler betyr at borettslaget kan programmere egne nøkler, slik at vi slipper å slippe nye nøkler, og vi kan programmere og begrense tilgang for gjester og tjenesteytere. Videre kan nøklene programmeres slik at en nøkkel vil kunne gå til alle felleddører og boligddør.

Det er enklere og billigere enn andre typer e-låser, som har mye infrastruktur som skal settes opp. Nøkkelsystemet kan på sikt også bygges ut med kodebrikker for de som trenger, eller også OBOS-Nøkkelen, for de som er interesserte i det

Ønsker beboerne å bytte til denne dørlåsen for ytterdøren til leiligheten, må andelseier skrive under på at låsbyttet er frivillig, og at styret ikke er ansvarlig holdes for vedlikehold av ytterdør, og det som befinner seg innenfor dørstokken

**Styrets innstilling:**

Vi er nødt til å skifte låser og sikre dører, mange av låsene i blokka er 33 år gamle, med mange nøkler på avveie. Hoveddøren er så gåen at det ikke er vits i å bytte lås, siden

det er selve døren som er svekket. Fellesdører og låser går på vedlikeholdsbudsjettet, og er ikke avhengig av lån for å finansieres. Bytte av lås i leilighetsdørene kan gjøres etappevis per etasje når driftsbudsjettet tillater.

Vi anbefaler at dette vedtas.

- **g) Nye markiser eller utskifting av duk**

Markisene i bygningen er ganske shabby mange steder, og er, etter 33 år, også klare for å bli byttet ut. Vi kan enten bestille helt nye markise-sett, eller vi kan spare penger på å bare skifte dukene og reparere markise-skjelettet der nødvendig hos den enkelte beboer.

**Styrets innstilling:**

Styret ber om lov til å utrede, og dersom prisen ikke er for avskrekkende (100-150 000 for markise/duker og implementering) at vi går for dette på f eks neste års budsjett, lages senest mars 2024.

Vi anbefaler at dette vedtas.

**C) Selvaag – Balkongrehabilitering**

Styret har innhentet nytt tilbud fra Selvaag som del av eksisterende rammeavtale. De kan tilby oss to ulike betongrehabiliteringer, og et utvalg av tilleggsopsjoner:

- Alternativ 1 – 8 896 916 kroner
  - Rigg og drift herunder brakkerigg, stillas, midlertidig sikring rekkverk og lift
  - Betongrehabilitering av stueside
  - Fjerning av blomsterkasser i henhold til generalforsamlingsvedtak
  - Supplere eksisterende rekkverk og flikke på dette
- Alternativ 2 – 10 312 092 kroner
  - Som alternativ 1, men demontere alt eksisterende rekkverk og montere nytt aluminium og klart glass

**Styrets innstilling:**

Grunnet lekkasjeproblemene og kostnadene spesifisert for å rette disse, vil styret ikke anbefale at en preventiv rehabilitering iverksettes nå.

Videre anbefaler styret å avvise rammeavtalen, da dette frigjør oss fra å måtte forholde oss til én enkelt entreprenør. Dette vil fristille både Selvaag og oss, og det er ingenting som sier at vi ikke ved behov kan gjenoppta en eventuell betongrehabilitering om noen år, skulle det bli aktuelt.

Vi anbefaler at dette avvises



## D) Støy

Det siste året har det vært en betydelig økning i støyklager. Dette gjelder både musikk, festlyder, og oppussingslyder på røde dager (søn- og helligdager)

Styret blir ofte bedt om å sende ut en SMS, og som regel gjør vi dette, da vi forstår at støyplager kan være sjenerende.

Styret føler allikevel at vi bør ha en diskusjon i blokka om hva som er støy, og ikke, og hvor mye vi selv er ansvarlige for å dempe støy fra naboen.

Vi kan ikke ha det slik at enkelte sitter med headset hjemme for å tekkes andre – ei heller kan vi ha det slik at folk ikke får sove grunnet nabostøy om kvelden.

Det er umulig å ha det 100% stille i en boligblokk. Men noe reduksjon bør vi kanskje få til?

### Styrets innstilling:

Styret ønsker egentlig ikke noe annet enn å motta synspunkter fra generalforsamlingen, slik at vi eventuelt kan få nye regler om støy

## E) Forslag om maling av balkongvegger (Anonym)

Før i tiden måtte man selv male veggene på balkongen. Styret betalte maling og kost, og så malte vi selv. Er det noe vi kan gjøre igjen?

### Styrets innstilling:

Så lenge malingen går til ytterveggen på balkongen, ser styret ingen grunn til å ikke følge gammel sedvane, og skaffe noen spann med hvit Drygolin over driftsbudsjettet.

Vi kan antagelig også få OBOS-rabatt på disse hos f eks Maxbo eller Flûgger, De som ikke vil male selv, kan høre med for eksempel naboen, Luado eller vaktmester til egen kost.

Vi anbefaler at dette vedtas.

## F) Dugnader (Samantha Venter)

Samantha lurer på om det er stemning for dugnader i blokka.

### Styrets innstilling:

Ingen dugnad bør iverksettes uten at dette er godkjent av styret, da det kan komme på tvers av planlagte rehabiliteringsaktiviteter det kommende året. Men så lenge det er godkjent, frivillig, og folk samles, er styret mer enn villig til å stille med ting som trengs eller midler til moderat bevertning av deltagerne.

Vi anbefaler at dette vedtas.



### **G) Sikring av veien for barn (Samantha Venter)**

Det er tidvis mange sjåførere som tar stor fart opp bakken, og det hender ofte at de kjører for nære fotgjengere med den store farten.

Utover en fartsdump nede i veien, noe som neppe vil fungere i vinter, er det noe annet man kan gjøre for å sikre veien?

#### **Styrets innstilling:**

Borettslaget eier veien – men 121 har bruksrett.

At vi eier veien gjør at vi står fritt til å utbedre veien, og vil sette opp skilt med barn leker i sommer, men ønsker å høre hva barneforeldrene i blokken tenker om hva man kan gjøre mer. Nok en fartsdump for å dempe farten er dessverre ikke mulig – som Samantha helt riktig påpekte så er fart opp bakken allerede et problem om vinteren

Styret ønsker en diskusjon som fører til et evt vedtak

### **H) Hva gjør vi med den gamle sykkelboden (Flere beboere, deriblant Cirstyn og Samantha)**

Det er kommet flere forslag til hva vi kan gjøre med den gamle sykkelboden, nå som den nye begynner å komme på plass.

Vi har følgende forslag, og det er ønskelig at generalforsamlingen stemmer over hva man skal bruke rommet til:

- Barnevognrom
- Treningsrom
- Verktøys- eller snekkerbod
- Bok/Gi-bort rom
- Innendørs grønnsaks og krydder hage

#### **Styrets innstilling:**

Styret ber om generalforsamlingens avgjørelse i denne saken.

Styret gjør oppmerksom på at uansett bruk, må rommet tømmes, vaskes, males og brannsikres. Kanskje en dugnad ville gjøre susen her?

**I) Bytte kjøkkenvinduer (Flere beboere)**

Enkelte har klaget over kondens i leiligheten, og undres hvorvidt det er mulig for blokka å bytte kjøkkenvinduer?

**Styrets innstilling:** Kondens er en gjenganger, og svært ofte er det ikke kjøkkenvinduene som må bytte ut. Det er håndteringen av kjøkkenviften.

Styret stiller seg negativt til dette i dagens situasjon. Dette av to grunner:

1: Kondens skapes når det ikke er undertrykk i rommet med hoved-viften, som er kjøkkenet. For at vifta skal gjøre jobben sin, må ventilen på veggen mot svalgangen være noe åpen slik at det dannes et undertrykk. Er det et undertrykk i rommet, kan luften med fett, lukt og damp bli suget ut via viftene på kjøkkenet og badet. Man trenger ikke å ha den på hele tiden, men det hjelper at det er permanent undertrykk i leiligheten.

2: Luft- og vifteanlegget er avhengig av at særlig viftene i de øvre etasjene går, for å trekke opp lufta.

I dagens situasjon med store utgifter til lekkasjerehabilitering, ønsker vi å avvente dette. Klimaetaten i Oslo vil ikke støtte tiltak som f.eks nye kjøkkenvinduer med mer enn 200 000 kroner til sammen, så det er litt å hente for å dekke kostnaden, men ikke mye.

Vi anbefaler at dette avvises.

**J) Nye bad (June Kristiansen)**

Beboer lurer på om det er mulighet for felles oppussing/oppgradering av badet.

**Styrets innstilling:** Bad er noe av det dyreste man kan pusse opp. I dagens økonomiske situasjon med lekkasje-tetting og evt. balkongrehabilitering, så blir dette for dyrt.

Men dette er absolutt verdt å se på ved senere anledning.

Det skal i denne sammenheng sies at det er bestilt høytrykksspyling av samtlige rør blokka, og det forventes i slutten av juni

Vi anbefaler at dette avvises.



## VALG AV TILLITSVALGTE

### Styret innstiller følgende personer til valg av styre for 2023-2025

Styret har måttet omrokkere litt, grunnet at Thomas dessverre ikke har kapasitet til å bidra på fulltid grunnet jobben som elektriker. Vi takker Thomas for innsatsen, og ønsker ham hjertelig velkommen som vara sammen med June Kristiansen. Samtidig sier vi tusen takk til Mette Hartander og Eva Prevals Duboy for å ha vært våre stødige backup-partnere de siste par årene!

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Cirstyn Bech

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Kristoffer Berdal (nestleder)  
Samantha Venter

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Thomas Jerstad
2. June Kristiansen

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Cirstyn Bech

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Kristoffer Berdal





6477 Stallerudveien 119 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](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.