



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 261 684  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STALLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 962 172	1 771 404
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 962 172</b>	<b>1 771 404</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 112	119 628
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 678	2 339
Annen driftskostnad		1 172 441	1 403 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 302 232</b>	<b>1 525 404</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>659 941</b>	<b>246 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 239	2 246
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 239</b>	<b>2 246</b>
Annen finanskostnad		32 814	46 851
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 814</b>	<b>46 851</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 575</b>	<b>-44 605</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		628 366	201 395
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</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		5 911 637	5 911 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 374	21 052
Sum varige driftsmidler		5 928 011	5 932 689
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 928 011	5 932 689
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 016	
Andre fordringer		53 176	213 871
Sum fordringer		55 192	213 871
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		796 119	479 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		796 119	479 563
Sum omløpsmidler		851 311	693 434
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 779 322</b>	<b>6 626 123</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 564 915	3 936 549
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 564 915</b>	<b>3 936 549</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 568 815</b>	<b>3 940 449</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		1 121 237	1 426 287
Øvrig langsiktig gjeld		1 056 900	1 056 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 178 137</b>	<b>2 483 187</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 178 137</b>	<b>2 483 187</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126	250
Leverandørgjeld		27 868	197 297
Skyldige offentlige avgifter		508	372
Annen kortsiktig gjeld		3 869	4 568
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 370</b>	<b>202 487</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 210 507</b>	<b>2 685 674</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 779 322</b>	<b>6 626 123</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549578

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 261 684  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STALLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

**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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 950 261 684  
STALLERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 962 172	1 771 404
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 962 172</b>	<b>1 771 404</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 112	119 628
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 678	2 339
Annen driftskostnad		1 172 441	1 403 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 302 232</b>	<b>1 525 404</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>659 941</b>	<b>246 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 239	2 246
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 239</b>	<b>2 246</b>
Annen finanskostnad		32 814	46 851
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 814</b>	<b>46 851</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 575</b>	<b>-44 605</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		628 366	201 395
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</b>



Organisasjonsnr: 950 261 684  
STALLERUD BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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		5 911 637	5 911 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 374	21 052
Sum varige driftsmidler		5 928 011	5 932 689
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 928 011	5 932 689
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 016	
Andre fordringer		53 176	213 871
Sum fordringer		55 192	213 871
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		796 119	479 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		796 119	479 563
Sum omløpsmidler		851 311	693 434
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 779 322</b>	<b>6 626 123</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 564 915	3 936 549
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 564 915</b>	<b>3 936 549</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 568 815</b>	<b>3 940 449</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 121 237	1 426 287
Øvrig langsiktig gjeld	1 056 900	1 056 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 178 137</b>	<b>2 483 187</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 178 137</b>	<b>2 483 187</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	126	250
Leverandørgjeld	27 868	197 297
Skyldige offentlige avgifter	508	372
Annen kortsiktig gjeld	3 869	4 568
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>32 370</b>	<b>202 487</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 210 507</b>	<b>2 685 674</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 779 322</b>	<b>6 626 123</b>



Organisasjonsnr: 950 261 684  
STALLERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

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:  
0.75

**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



## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøtet i Stallerud Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13. april 2021 kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 16. april 2021 kl. 09.00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøtet i Stallerud Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13. april kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 16. april kl. 09.00

**Selskapsnummer:** 0277 **Selskapsnavn** Stallerud Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2. Valg av protokollvitner:

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

Heidi Drægebø og Simen Egede-Nissen Kaufmann velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Saker til behandling:

#### 5. Forslag fra styret om tilføyning av ny andre setning i vedtektene 4-2 (3) om korttidsutleie.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak; Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 6. Forslag fra styret om endring i første avsnitt i punkt 5-1 (9) i vedtektene.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak. Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--



7. Forslag fra styret om nytt andre avsnitt i punkt 5-1 (9) i vedtektene.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak; Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

8. Forslag fra styret om sletting av andre setning i punkt 5-2 (1) i vedtektene.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak; Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

9. Forslag fra styret om nytt punkt 8-5 i vedtektene.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak; Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

10. Forslag fra andelseier Lars Belgen til nytt punkt 5-1 (10) i vedtektene.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak; Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

11. **Motforslag fra styret** til nytt punkt 5-1 (10) i vedtektene

Forslag til vedtak; Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner styrets motforslag.

Forslaget krever 2/3 flertall.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

12. Forslag fra andelseier Lars Belgen til nytt nr. 7 i punkt 8-3 (2) i vedtektene.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak; Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

13. **Motforslag fra styret** til nytt nr.7 i punkt 8-3 (2) i vedtektene.

Forslag til vedtak; Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner styrets motforslag.

Forslaget krever 2/3 flertall.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

#### 14. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer, og 3 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 1 år	Åsne Skjelbred Refsdal	
Styremedlem 2 år	Tine Chan	
Styremedlem 2 år	Kjersti Iversen	
Styremedlem 1 år	Heidi Drægebø	
Varamedlem 1 år	Vivi Elin Nyberg	
Varamedlem 1 år	Catharina Paulsen	
Varamedlem 1 år	Martin Jeevan Sætre	

#### Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Åsne Skjelbred Refsdal	
Varadelegert	Tine Chan	



**Valg av valgkomite**

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite 1 år	Marianne Hagberg	
Valgkomite 1 år	Ingvild Rønning Johansen	
Valgkomite 1 år	Bendik Berg Drevvatne	

Har dere spørsmål til sakene ta kontakt med styret på e-post [stallerud@styrerommet.no](mailto:stallerud@styrerommet.no), eller styreleder på tlf 98 89 21 05

Skjemaet leveres til styrets leder Ingvild R Johansen Stallerudveien 55 innen 16.april kl. 09.00 slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Stallerud Borettslag  
avholdes digitalt.  
Møtet åpnes 13.april kl 09.00 og lukkes 16.april kl. 09.00**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

Godkjenning av møteinnkalling

**2. VALG AV PROTOKOLLVITNER**

Som protokollvitner er foreslått Heidi Drægebø og Simen Egede-Nissen Kaufmann.

**3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**INNKOMNE FORSLAG**

5. Forslag fra styret om tilføyning av ny andre setning i punkt 4-2 (3) i vedtektene.  
Forslaget krever 2/3 flertall.
6. Forslag fra styret om endring i første avsnitt i punkt 5-1 (9) i vedtektene.  
Forslaget krever 2/3 flertall.
7. Forslag fra styret om nytt andre avsnitt i punkt 5-1 (9) i vedtektene.  
Forslaget krever 2/3 flertall.
8. Forslag fra styret om sletting av andre setning i punkt 5-2 (1) i vedtektene.  
Forslaget krever 2/3 flertall.
9. Forslag fra styret om nytt punkt 8-5 i vedtektene.  
Forslaget krever 2/3 flertall.
10. Forslag fra andelseier Lars Belgen til nytt punkt 5-1 (10) i vedtektene  
Forslaget krever 2/3 flertall
11. Motforslag fra styret til Lars Belgens forslag F nytt punkt 5-1 (10) i vedtektene  
Forslaget krever 2/3 flertall.
12. Forslag fra andelseier Lars Belgen til nytt nr. 7 i punkt 8-3 (2) i vedtektene.  
Forslaget krever 2/3 flertall.
13. Motforslag fra styret til Lars Belgens forslag H nytt punkt nr.7 i punkt 8-3 (2)  
i vedtektene  
Forslaget krever 2/3 flertall.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



**14. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, og 1 styremedlem for 1 år.
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 15.02.2021

Styret i Stallerud Borettslag

Ingvild Rønning Johansen /s/ Bendik Berg Drevvatne /s/ Knut Nordviken /s/

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ingvild Rønning Johansen	Stallerudveien 55
Nestleder	Lars Belgen	(trukket seg i perioden)
Styremedlem	Liv Oskarsen	(trukket seg i perioden)
Styremedlem	Bendik Berg Drevvatne	Stallerudveien 49
Styremedlem	Knut Nordviken	Stallerudveien 17
Varamedlem	Trond Amundsen	Stallerudveien 15
Varamedlem	Kjersti Iversen	Stallerudveien 13
Varamedlem	Catharina Paulsen	Stallerudveien 69

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Lars Belgen Stallerudveien 23

##### Varadelegert

Bendik Berg Drevvatne Stallerudveien 49

#### Valgkomiteen

Heidi Drægebø Stallerudveien 43  
Marianne Hagberg Stallerudveien 25  
Åsne Skjelbred Refsdal Stallerudveien 83

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Stallerud Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Stallerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950261684, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Stallerudvn 7-59 65-87

Gårds- og bruksnummer:

167 47 54 65

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 13 537 m2.

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.

Stallerud Borettslag har ingen faste ansatte, kun en beboer som bistår ved behov. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

### **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 PricewaterhouseCoopers AS.

### **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 1 922 842. Dette er kr 72 842 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt.

Andre inntekter består av inntekter etter avlesing strøm el-biler.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 302 232. Dette er kr 124 768 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til det generelle vedlikeholdet enn forutsatt.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 628 366 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

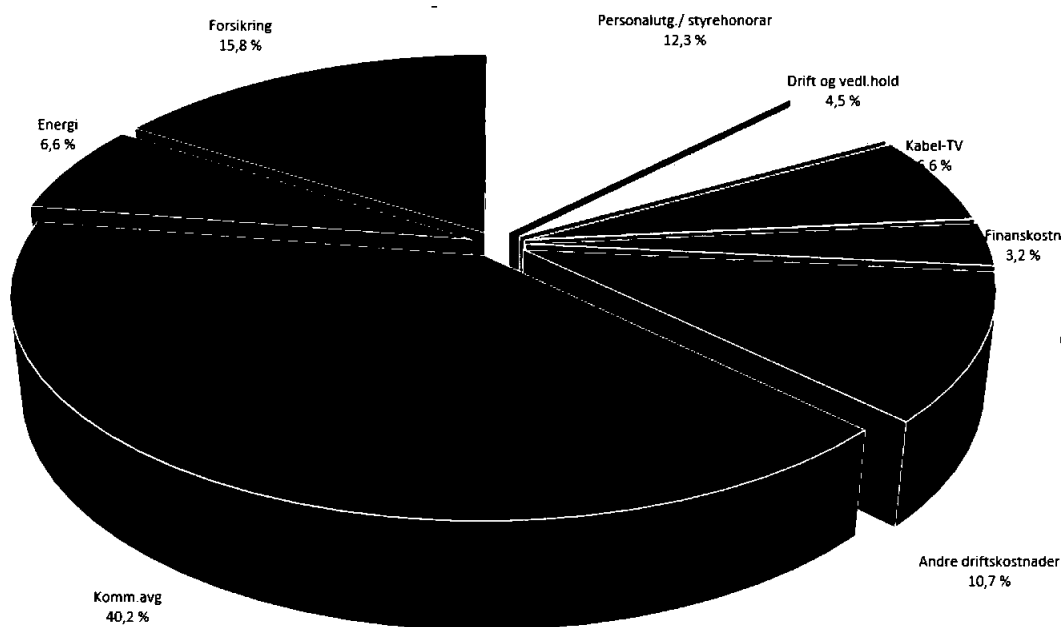
### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 39 330 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 589 036.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 818 941 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 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 400 000 til vedlikehold i borettslaget som blant annet omfatter drenering.

I forbindelse med pågående sak om fukt- og vanninntrengning knyttet til andelene i Stallerudveien 33, 35, 37, og 39 forventer styret høyere kostnader til vedlikehold av bygningsmassen og et eventuelt låneopptak i den forbindelse. Styret vil holde andelseiere orientert om saken.

### 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 estimerer fra aktuelle leverandører har vi redusert budsjettet for energikostnader med kr 10 000 i forhold til 2020 budsjettet.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6 846. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stallerud Borettslag.



### Lån

Stallerud Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.  
To lån med en flytende rentesats på 2,05%

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

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

Driftskonto 0,15 % p.a  
Sparekonto 1,00 % p.a

### Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 56 391 ekskl. mva.  
Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 57 801 ekskl. mva

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 14% fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stallerud Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Stallerud Borettslags 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 – Stallerud Borettslag



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, 16. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## STALLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 261 684, KUNDENR. 277

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>490 947</b>	<b>566 889</b>	<b>490 947</b>	<b>818 941</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		628 366	201 395	387 000	360 400
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 678	2 339	2 000	4 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14		-23 391		
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-265 720	-256 285	-267 000	-280 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-39 330	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>327 994</b>	<b>-75 942</b>	<b>122 000</b>	<b>84 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>818 941</b>	<b>490 947</b>	<b>612 947</b>	<b>903 341</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		851 311	693 434		
Kortsiktig gjeld		-32 370	-202 487		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>818 941</b>	<b>490 947</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		298 534	303 136	301 908	296 124
Innkrevde felleskostnader	2	1 610 384	1 468 268	1 548 092	1 764 876
Andre inntekter	3	13 924	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 922 842</b>	<b>1 771 404</b>	<b>1 850 000</b>	<b>2 061 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-45 112	-39 628	-42 000	-51 600
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-4 678	-2 339	-2 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-4 375	-4 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-70 490	-68 700	-71 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-86 279	-14 585	-5 000	-110 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-45 883	-364 868	-260 000	-400 000
Forsikringer		-161 158	-149 541	-161 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-410 362	-386 493	-351 000	-355 000
Energi/fyring		-67 573	-98 887	-85 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 074	-191 158	-215 000	-213 000
Andre driftskostnader	10	-109 447	-117 155	-142 000	-142 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 302 232</b>	<b>-1 525 404</b>	<b>-1 427 000</b>	<b>-1 683 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>620 611</b>	<b>246 000</b>	<b>423 000</b>	<b>377 400</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		39 330	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>659 941</b>	<b>246 000</b>	<b>423 000</b>	<b>377 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 239	2 246	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-32 814	-46 851	-41 000	-22 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-31 575</b>	<b>-44 605</b>	<b>-36 000</b>	<b>-17 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>628 366</b>	<b>201 395</b>	<b>387 000</b>	<b>360 400</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		628 366	201 395		



15

Stallerud Borettslag

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 292 515	5 292 515
Tomt		619 122	619 122
Andre varige driftsmidler	14	16 374	21 052
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 928 011</b>	<b>5 932 689</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 016	0
Forskuddsførte kostnader		53 177	213 427
Andre kortsiktige fordringer		0	444
Driftskonto OBOS-banken		515 836	400 391
Sparekonto OBOS-banken		280 283	79 173
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>851 311</b>	<b>693 434</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 779 322</b>	<b>6 626 123</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	15	4 564 915	3 936 549
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 568 815</b>	<b>3 940 449</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 121 237	1 426 287
Borettsinnskudd	17	1 056 900	1 056 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 178 137</b>	<b>2 483 187</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		27 868	197 297
Skyldige offentlige avgifter	18	508	372
Påløpte renter		126	250
Annen kortsiktig gjeld	19	3 869	4 568
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 370</b>	<b>202 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 779 322</b>	<b>6 626 123</b>
Pantstillelse	20	7 148 000	7 148 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2021

Styret i Stallerud Borettslag

Ingvild Rønning Johansen /s/ Bendik Berg Drevvatne /s/ Knut Nordviken /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**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 andelseierne 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	1 485 432
Eiendomsskatt	61 856
Garasje	44 928
Leietillegg påbygg	18 168
Kapitalkostnader på IN-lån	182 475
Kapitalkostnader på IN-lån 2	116 772
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-612
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-101
Overført til kapitalkostnader	-298 534
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 610 384</b>

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

Strøm el-bil	13 924
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>13 924</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 000
Påløpte feriepenger	-3 600
Arbeidsgiveravgift	-11 512
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-45 112</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 835
OBOS Prosjekt AS	-78 294
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-5 151
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-86 279</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-32 321
Drift/vedlikehold VVS	-13 562
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-45 883</b>

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

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

Eiendomsskatt	-59 973
Vann- og avløpsavgift	-205 295
Feieavgift	-8 629
Renovasjonsavgift	-136 465
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-410 362</b>

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

Container	-11 672
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 168
Lyspærer og sikringer	-810
Snørydding	-64 244
IN årlig administrasjon	-7 560
Kontor- og datarekvisita	-5 521
Trykksaker	-701
Andre kontorkostnader	-155
Telefon, annet	-132
Porto	-724
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 021
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-1 300
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-109 447</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	129
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 110
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 239</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 144
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 670
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-32 814</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1966	3 124 100
Oppskrevet 1972	3 300
Fasade og balkong	2 165 115
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 292 515</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.167/bnr.47 M. flere

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

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

Snøfreser	
Tilgang 2019	23 391
Avskrevet tidligere	-2 339
Avskrevet i år	-4 678
	16 374
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>16 374</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-4 678</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 232 289
Egenkapital fra IN tidligere år	1 382 282
Egenkapital fra IN 2020	39 330
Reduksjon EK fra IN	-1 088 986
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 564 915</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes 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 takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt as - tidligere OBOS-banken

Renter 31.12: 2,05 %, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2005

-4 200 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 348 437

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

160 719

Nedbetalt tidligere, IN

929 646

Nedbetalt i år, IN

25 737

Restgjeld til banken pr  
31.12.2020

-735 461

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS - tidligere OBOS-banken

Renter 31.12: 2,05 %, løpetid 15 år

Opprinnelig, 2009

-2 015 833

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 058 827

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

105 001

Nedbetalt tidligere, IN

452 636

Nedbetalt i år, IN

13 593

Restgjeld til banken pr 31.12.2020

-385 776

Lånet er et annuitetslån.

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

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-1 121 237****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966

-1 056 900

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 056 900****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-508

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-508**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 600
Avregningskonto	-269
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 869</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 056 900
Pantelån	1 121 237
Beregnete IN-forpliktelser	332 626
<b>TOTALT</b>	<b>2 510 763</b>

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

Bygninger	5 292 515
Tomt	619 122
<b>TOTALT</b>	<b>5 911 637</b>

## Forslag til generalforsamlingen

### 5. Forslag fra styret om tilføyning av ny andre setning i punkt 4-2 (3) i vedtektene om korttidsutleie

Fra 1. januar 2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som ny andre setning i § 5-4 i borettslagsloven. Bestemmelsen lyder nå slik:

«§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden  
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og den nye bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at det også legges til en tilsvarende ny andre setning i punkt 4-2 (3) i vedtektene våre, om overlating av bruk.

Punkt 4-2 (3) i vedtektene skal lyde:

«(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

### 6. Forslag fra styret om endring i første avsnitt i punkt 5-1 (9), slik at det presiseres at andelseierne selv har ansvar for utskifting og nødvendig vedlikehold av vindusfelter (for eksempel i glassbyggerstein) som ikke kan åpnes og lysgraver som er etablert utenfor vinduer, i tillegg til balkongdører og «vanlige» vinduer

Ansvar for utskifting og nødvendig vedlikehold av balkongdører og vinduer, både utvendig og innvendig, ble tidligere overført til den enkelte andelseier i punkt 5-1 (9) i vedtektene, om andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Styret mener at dette punktet i vedtektene bør endres, slik at det presiseres at andelseierne selv også har ansvar for utskifting og nødvendig vedlikehold av både vindusfelter (for eksempel i glassbyggerstein) som ikke kan åpnes og lysgraver som er etablert utenfor vinduer på eller under bakkeplan.

Utenfor vinduer som ligger på eller under bakkenivå, er det som regel nødvendig å etablere lysgraver. Lysgravene bør derfor betraktes som en del av den samlede vindusløsningen, og vurderes på samme måte som selve vinduene i denne sammenheng.

I tillegg foreslår vi at begrepet «beboer» endres til «andelseier» i denne bestemmelsen, slik at det blir i samsvar med begrepsbruken i de andre bestemmelsene i vedtektene og i borettslagsloven. Samtidig foreslår vi også noen få språklige endringer i ordlyden, men disse har ikke betydning for innholdet.

I punkt 5-1 (9) i vedtektene skal første avsnitt lyde:

*«(9) Ansvar for utskifting og nødvendig vedlikehold både utvendig og innvendig, av balkongdører og vinduer/vindusfelter, overføres i sin helhet til den enkelte andelseier. Ansvar for utskifting og alt nødvendig vedlikehold av lysgraver som er etablert utenfor vinduer, overføres også i sin helhet til den enkelte andelseier. Utskifting og nødvendig vedlikehold skal bekostes individuelt i sin helhet av den enkelte andelseier og utføres individuelt på eget initiativ senest før det oppstår skader på tilstøtende konstruksjoner. Andelseierne kan ikke forandre på fasaden, hengslingstype eller mål på eksisterende balkongdører, vinduer/vindusfelter eller lysgraver som er etablert utenfor vinduer, uten å søke styret om tillatelse til dette.»*

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

**7. Forslag fra styret om nytt andre avsnitt i punkt 5-1 (9) i vedtektene som presiserer at styret har fått delegert myndighet fra generalforsamlingen til selv å kunne fatte vedtak etter siste setning i første avsnitt i dagens punkt 5-1 (9) i vedtektene, der andelseiere i forbindelse med utskifting eller nødvendig vedlikehold av eksisterende balkongdører og vinduer, søker om tillatelse til å sette inn nye balkongdører eller vinduer som har andre mål og annen hengslingstype, slik at fasaden endres og som eventuelt kan påvirke bygningens bærende konstruksjoner**

I siste setning i punkt 5-1 (9) i vedtektene, framgår det at det ikke er anledning til å forandre på fasaden, hengslingstype eller mål på eksisterende balkongdører og vinduer uten å søke styret om dette. I borettslaget har denne bestemmelsen vært praktisert som en delegering av myndighet fra generalforsamlingen til at styret ikke bare skal motta og forberede slike søknader, men slik at styret selv også kan gi tillatelse til slike tiltak.

Vi oppfatter det slik at delegeringen av myndighet er et unntak fra eller presisering av bestemmelsen i § 8-9 nr. 1 i borettslagsloven om at styret ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, kan fatte vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i borettslaget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold. Jf. også den tilsvarende bestemmelsen i punkt 8-3 (2) nr. 1 i borettslagets vedtekter.

For at det ikke skal være noen tvil om at styret selv har fullmakt til å avgjøre slike søknader, mener vi at dette bør presiseres ved at det legges til et nytt andre avsnitt i bestemmelsen. Det bør presiseres at fullmakten også gjelder i tilfeller der søknaden gjelder endring fra vindusfelter i for eksempel glassbyggerstein, som ikke kan åpnes, til innsetting av nye «vanlige» og større vinduer. Fullmakten skal imidlertid ikke gjelde i tilfeller der det tidligere verken har vært balkongdører eller vinduer/vindusfelter.

I punkt 5-1 (9) i vedtektene skal nytt andre avsnitt lyde:

*«Styret kan selv fatte vedtak i saker som gjelder søknader fra andelseierne etter siste setning i første avsnitt. Dette gjelder også i tilfeller der søknaden gjelder endring fra vindusfelter som ikke kan åpnes, til innsetting av nye «vanlige» og større vinduer og i tilfeller der søknaden gjelder etablering av nye lysgraver eller utvidelse av eksisterende lysgraver som er etablert utenfor vinduer. Styret kan imidlertid ikke selv fatte vedtak i saker som gjelder søknader fra andelseierne om innsetting av nye balkongdører eller vinduer, der det tidligere verken har vært balkongdører eller vinduer/vindusfelter.*

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

### **8. Forslag fra styret om sletting av andre setning i punkt 5-2 (1) i vedtektene om borettslagets vedlikeholdsplikt**

Ansvaret for utskifting/nødvendig vedlikehold av balkongdører og vinduer både utvendig og innvendig ble tidligere overført til den enkelte beboer i vedtektene punkt 5-1 (9) om andelseierens vedlikeholdsplikt. Som følge av dette, skulle også andre setning i vedtektene punkt 5-2 (1) om borettslagets vedlikeholdsplikt, blitt slettet. Der framgår det fortsatt at borettslagets vedlikeholdsplikt også omfatter utvendig vedlikehold av vinduer. Ved en feil ble denne setningen likevel ikke slettet. Styret foreslår derfor at setningen slettes nå.

Punkt 5-2 (1) i vedtektene skal lyde:

*«(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.»*

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

### **9. Forslag fra styret om nytt punkt 8-5 i vedtektene, som tar inn og tilpasser til dagens forhold, den myndigheten styret tidligere har fått delegert fra generalforsamlingen til å fatte vedtak i saker som gjelder søknader fra andelseierne om tillatelse til oppføring av frittstående hageboder**

I generalforsamlingens vedtak 3. mai 1994 fikk styret i borettslaget delegert myndighet fra generalforsamlingen til selv å fatte vedtak i saker som gjelder søknader fra andelseierne om tillatelse til oppføring av frittstående hageboder i stil med boden som tidligere er satt opp i Stallerudveien 15. Forutsetningen for dette er at bygningsmyndighetene og naboene ikke har innvendinger mot saken.

Vi oppfatter det slik at denne delegeringen av myndighet fra generalforsamlingen til styret, er et unntak fra eller presisering av bestemmelsen i § 8-9 nr. 1 i borettslagsloven om at styret ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, kan fatte vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i borettslaget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold. Jf. også den tilsvarende bestemmelsen i punkt 8-3 (2) nr. 1 i borettslagets vedtekter.

Styret mener at det er mest korrekt og hensiktsmessig at denne delegeringen av myndighet fra generalforsamlingen til styret, innarbeides i borettslagets vedtekter. Delegeringen av myndighet bør samtidig også oppdateres og tilpasses til dagens forhold.

I vedtektene skal nytt punkt 8-5 lyde:

*«8-5 Oppføring av frittstående hageboder*

*Styret kan selv fatte vedtak i saker som gjelder søknader fra andelseierne om tillatelse til oppføring av frittstående hageboder som i størrelse, utforming og stil tilsvarende andre frittstående hageboder som er oppført på borettslagets eiendom.»*

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

## **10. Forslag fra andelseier Lars belgen til nytt punkt 5-1 (10) i vedtektene**

*«(10) Skillevegger/ utv. småreparasjoner /innv. på balkong/ utv. trapper/balkongskjermer er andelseiers ansvar.»*

Andelseieren har ikke begrunnet forslaget. Styret oppfatter forslaget slik at det skal avklare og presisere at andelseierne selv skal ha ansvar for utskifting, nødvendig vedlikehold og reparasjon av visse utvendige konstruksjoner som enten er etablert i tilknytning til boligen, men som ikke er en del av selve boligen, eller frittstående konstruksjoner som er etablert på borettslagets eiendom.

Styret mener at hovedfordelen med ei slik liste, er at det da ikke lenger er noen tvil om at det er andelseierne som selv har ansvaret for utskifting, nødvendig vedlikehold og reparasjon av de konstruksjonene som er oppført i lista. Ulempen med ei slik liste, kan imidlertid være at den kan bli oppfattet som uttømmende, og at borettslaget har ansvaret for utskifting, nødvendig vedlikehold og reparasjon av de konstruksjonene som ikke er oppført i lista. Noen av konstruksjonene er det rimelig klart at andelseierne selv har ansvar for utskifting, nødvendig vedlikehold og reparasjon av, også uten at dette reguleres uttrykkelig i en slik bestemmelse, mens det kan være mer uklart for andre konstruksjoner.

Vi mener at lista bør utvides med flere utvendige konstruksjoner, og at konstruksjonene bør beskrives mer detaljert og spesifikt. Det er for eksempel uklart hva som menes med «utvendige småreparasjoner» og «innvendig på balkong». Videre mener vi at det ikke er naturlig at andelseierne selv skal ha ansvar for utskifting, nødvendig vedlikehold og reparasjoner av de utvendige trappene foran hovedinngangsdørene og trappene til inngangen fra hagesiden. Men andelseierne bør selv ha ansvar for utskifting, nødvendig



vedlikehold og reparasjoner av andre utvendige trapper på borettslagets eiendom, som er etablert i privat regi av nåværende eller tidligere andelseier.

Styret er derfor i utgangspunktet positive til ideen bak forslaget, men vi mener at det bør videreutvikles før vi kan anbefale at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Styret fremmer derfor nedenfor et motforslag til nytt punkt 5-1 (10) i vedtektene, jf. begrunnelsen som vi har gitt ovenfor.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget fra andelseieren.

Forslaget krever 2/3 flertall.

### **11. Motforslag fra styret til Lars Belgens forslag nr. 10 til nytt punkt 5-1 (10) i vedtektene**

Nytt punkt 5-1 (10) i vedtektene skal lyde:

«(10) Andelseierne har selv ansvar for utskifting, nødvendig vedlikehold og reparasjon av blant annet:

- terrasseplattinger mv. på bakkeplan,
- skillevegger og andre konstruksjoner mellom og på yttersidene av terrasseplattningene på bakkeplan,
- innvendig kledning/panel og golvbord på balkongen,
- balkongskjermer/glassvegger på balkongen,
- utvendige trapper (unntatt trappene foran hovedinngangen og inngangen på bakkeplan på hagesiden) og steinlagte ganger mv.,
- frittstående hageboder, lekestuer og andre skjul eller boder som enten er frittstående eller som helt eller delvis er bygget inntil husene,
- hageporter og hagegrinder,
- andre utvendige konstruksjoner som er etablert på borettslagets eiendom av nåværende eller tidligere andelseier i privat regi, som for eksempel murer, oppmurte utegriller og utepeiser mv.»

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner motforslaget fra styret.

Forslaget krever 2/3 flertall.

**12. Forslag fra andelseier Lars Belgen til nytt nr. 7, i punkt 8-3 (2) i vedtektene, bruksendring, for eksempel fra kjeller eller bod, til rom for varig opphold**

*«7. bruksendring, f.eks fra kjeller/bod til rom for varig opphold. Dersom generalforsamlingen godkjenner bruksendring vil fremtidig vedlikehold innvendig og utvendig bli overført i sin helhet til andelseier. Andelseier er, med generalforsamlingens godkjenning selv ansvarlig for å søke tillatelser fra offentlige myndigheter og oppfylle disse samt bære alle kostnader forbundet med tiltaket.»*

Andelseieren har ikke begrunnet forslaget. Styret oppfatter forslaget slik at det vil medføre at styret selv ikke kan fatte vedtak i saker som gjelder søknader fra andelseierne om bruksendring, for eksempel fra kjeller eller bod (tilleggsdel), til rom for varig opphold (hoveddel), uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall til dette.

Videre oppfatter vi forslaget slik at dersom generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall har samtykket til at styret kan gi tillatelse til bruksendringen, skal det følge direkte av den nye bestemmelsen, at andelseieren får ansvar for alt framtidig vedlikehold både innvendig og utvendig.

Dersom det gis tillatelse til bruksendring, oppfatter vi det også slik at det skal det følge direkte av den nye bestemmelsen, at andelseieren selv er ansvarlig for å søke de nødvendige tillatelsene fra offentlige myndigheter og oppfylle disse, og bære alle kostnader forbundet med tiltaket.

Styret mener i utgangspunktet at det er positivt at andelseierne kan få disponert sitt boligareal best mulig i form av både økt bruksverdi og økonomisk verdi, for eksempel ved bruksendring fra kjeller eller bod, til rom for varig opphold. Det er imidlertid viktig at en tillatelse til bruksendring til rom for varig opphold, først fra borettslaget og deretter fra plan- og bygningsmyndighetene i kommunen, ikke må påføre borettslaget økte utgifter til framtidig vedlikehold av bygningen, økt forsikringspremie eller liknende.

Før andelseierne i borettslaget kan søke plan- og bygningsmyndighetene i kommunen om tillatelse til bruksendring fra kjeller eller bod, til rom for varig opphold, må de først søke borettslaget ved styret om tillatelse til dette. Dersom det i forbindelse med søknaden om tillatelse til bruksendring også er nødvendig å foreta større inngrep i bygningen eller i bygningens bærende konstruksjoner eller som innebærer en fasadeendring, må andelseierne også søke borettslaget ved styret om tillatelse til slike tiltak, jf. prosedyrene for dette. Sistnevnte tiltak er som regel også søknadspliktige til plan- og bygningsmyndighetene i kommunen. Dette kan for eksempel gjelde dersom andelseierne ønsker å sette inn større vinduer som oppfyller kravene til rømningsvei mv., noe som både kan innebære en fasadeendring og et inngrep i bygningens bærende konstruksjoner.

I borettslaget er det etablert en praksis der styret i utgangspunktet selv kan fatte vedtak i saker som gjelder søknader om bruksendring fra kjeller eller bod, til rom for varig opphold.

Styret har stilt følgende generelle vilkår i tillatelsene til bruksendring fra kjeller eller bod, til rom for varig opphold:

- a) Andelseierne har selv ansvaret for å overholde alle relevante offentlige regler som gjelder for tiltaket. Dersom tiltaket krever en eller flere tillatelser fra offentlige

- myndigheter, må andelseierne selv skaffe de nødvendige tillatelsene før tiltaket iverksettes. Andelseierne må sende kopi av eventuelle slike tillatelser til styret.
- b) Andelseierne er selv ansvarlig for at tiltaket gjennomføres på en måte som er bygningsmessig forsvarlig og i samsvar med alle relevante bygningstekniske regler og standarder.
  - c) Andelseierne må selv dekke alle kostnadene i forbindelse med gjennomføring av tiltaket, herunder for ethvert tiltak som er nødvendig, utvendig eller innvendig, for at arealet skal tilfredsstillere kravene.
  - d) Andelseierne må selv dekke alle kostnader for utbedring av eventuelle skader som måtte oppstå på bygningen og bærende konstruksjoner, enten umiddelbart eller på lang sikt, som følge av tiltaket.

Styret i borettslaget har så langt bare behandlet søknader og gitt tillatelse til bruksendring fra kjeller eller bod, til rom for varig opphold, i arealer som ligger i husenes ordinære to plan med første etasje og underetasje. Dette er arealer som vi antar har en forsvarlig bygningsmessig standard, og at en tillatelse til bruksendring for disse arealene som hovedregel ikke vil kunne påføre borettslaget økte utgifter til framtidig vedlikehold av bygningen, økt forsikringspremie eller liknende. Tilsvarende gjelder etter vår mening også for arealer som ligger i deler av husenes ordinære to plan med første etasje og underetasje, som i etterkant er utbygget på vanlig måte fra grunn av, enten på inngangssiden, hagesiden eller gavlsiden. Styret har derfor i disse sakene ment at det ikke er nødvendig å stille som vilkår for tillatelsen, at andelseieren må inngå avtale med borettslaget om overtakelse av ansvaret for alt vedlikehold, både utvendig og innvendig, som naturlig kan knyttes til det aktuelle arealet. Dette ville ha blitt resultatet dersom forslaget fra andelseieren hadde blitt vedtatt – ikke bare for det aktuelle arealet, men for hele boligen/huset. Styret har derfor heller ikke ment at det i disse sakene har vært nødvendig med en oppjustering av den aktuelle andelens husleie/felleskostnader, slik at borettslagets eventuelle framtidige økte kostnader til vedlikehold og forsikring, kan dekkes inn på den måten.

Styret har imidlertid så langt (per midten av mars 2021) ikke behandlet/mottatt søknader fra andelseierne som gjelder bruksendring fra kjeller eller bod, til rom for varig opphold i arealer som ligger i kjellere som utelukkende er utgravet innenfra og som ligger i et tredje plan i huset, under underetasjen. Styret mener at det er grunn til å anta at slike kjellere som utelukkende er utgravet innenfra, har en annen bygningsmessig standard enn arealer som ligger i husenes ordinære to plan med første etasje og underetasje.

Styret mener derfor at det i eventuelle søknader fra andelseierne som gjelder bruksendring fra kjeller eller bod, til rom for varig opphold i arealer som ligger i kjellere som utelukkende er utgravet innenfra og som ligger i et tredje plan i huset, under underetasjen, må sendes inn mer dokumentasjon sammen med søknaden og at borettslaget må stille strengere vilkår for eventuelle tillatelser, enn det som gjelder for arealer som ligger i husenes ordinære to plan med første etasje og underetasje.

Styret mener at den helt generelle bestemmelsen i forslaget fra andelseieren, som ville ha medført at styret selv ikke kunne ha fattet vedtak i noen saker som gjelder bruksendring, uten at generalforsamlingen hadde samtykket med minst to tredjedels flertall, burde ha vært supplert med bestemmelser som på visse vilkår delegerer myndighet fra generalforsamlingen til styret.

Vi mener at styret burde ha fått delegert myndighet til selv å kunne fatte vedtak i saker som gjelder søknader fra andelseierne om bruksendring fra for eksempel kjeller eller bod, til rom for varig opphold, i arealer som ligger i husenes ordinære to plan med første etasje og underetasje, slik at dagens praksis i borettslaget kunne ha blitt videreført.

Vi mener derfor at forslaget bør videreutvikles i samsvar med vurderingene våre ovenfor, før vi kan anbefale at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Styret fremmer derfor nedenfor et motforslag til nytt nr. 7 i punkt 8-3 (2) i vedtektene, jf. begrunnelsen som vi har gitt ovenfor.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget fra andelseieren.

Forslaget krever 2/3 flertall.

### **13. Motforslag fra styret til Lars Belgens forslag nr.12, til nytt nr. 7 i punkt 8-3 (2) i vedtektene**

Nytt nr. 7 i punkt 8-3 (2) i vedtektene skal lyde:

*«7. bruksendring, for eksempel fra kjeller eller bod, til rom for varig opphold.*

*Styret kan selv fatte vedtak i saker som gjelder søknader fra andelseierne om bruksendring fra for eksempel kjeller eller bod, til rom for varig opphold, i arealer som ligger i husenes ordinære to plan med første etasje og underetasje. Tilsvarende gjelder for arealer som ligger i deler av husenes ordinære to plan med første etasje og underetasje, som i etterkant er utbygget på vanlig måte fra grunn av, enten på inngangssiden, hagesiden eller gavlsiden.»*

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner motforslaget fra styret.

Forslaget krever 2/3 flertall.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Åsne Skjelbred Refsdal Stallerudveien 83

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

Tine Chan Stallerudveien 53

Heidi Drægebø Stallerudveien 13

*Liv R. Oskarsen har trukket seg i perioden*

**Som styremedlem for 1 år foreslås**

Kjersti Iversen Stallerudveien 43

*Lars Belgen har trukket seg i perioden*

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

1. Vivi Elin Nyberg Stallerudveien 59

2. Catharina Paulsen Stallerudveien 69

3. Martin Jeevan Sætre Stallerudveien 85

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

Åsne Skjelbred Refsdal Stallerudveien 83

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

Tine Chan Stallerudveien 53

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Marianne Hagberg Stallerudveien 25

Ingvild Rønning Johansen Stallerudveien 55

Bendik Berg Drevvatne Stallerudveien 49

I valgkomiteen for Stallerud Borettslag

Heidi Drægebø

Marianne Hagberg

Åsne Skjelbred Refsdal

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

#### **Fukt- og vanninntrenging i kjellere i Stallerudveien 33, 35, 37 og 39**

I 2020 har styret arbeidet mye med å utrede og vurdere tiltak for å håndtere fukt- og vanninntrenging i de utgravde kjellerne i Stallerudveien 33, 35, 37 og 39.

Høsten 2019 ble det meldt om fukt- og vanninntrenging på hage- og gavlsiden i de utgravde kjellerne i Stallerudveien 33 - 39, først i nr. 35 og deretter også i nr. 33 og 39. I tillegg er det også før dette meldt om vanninntrenging på inngangssiden i kjelleren i Stallerudveien 33, ved synlig grunnfjell.

Disse kjellerne ble i perioden 1974 – 1976 gravet ut i privat regi av de daværende fire andelseierne. Stallerud borettslag står oppført som byggherre i byggesaken. Oslo kommune utstedte ferdigattest i byggesaken i 1976. De utgravde kjellerne er godkjent for bruk som kjellerbod/hobbyrom, det vil si ikke som rom for varig opphold.

I et borettslag er det borettslaget som eier hele bygningsmassen/husene (med unntak for blant annet frittstående hageboder mv.), mens andelseierne har en eksklusiv bruksrett til sin andel. Styret kan gjennom sitt arbeid med denne saken, ikke se at ansvaret for det ytre vedlikeholdet av de utgravde kjellerne har blitt overført til de fire andelseierne/andelene verken i borettslagets vedtekter eller i individuelle særskilte avtaler.

Etter å ha forsøkt ulike tiltak gjennom 2020, er det med bakgrunn i tilstandsrapporter og bistand fra OBOS Prosjekt AS, blant annet gjennomført en anbudskonkurranse for å få utført utvendig drenering på hagesiden i Stallerudveien 33, 35, 37 og 39.

Vi viser også til utsendte info-skriv til andelseierne om dette.

#### **Dugnad («Rusken») 2020**

- Mandag 8. og tirsdag 9. juni ble begrenset dugnads-arbeid gjennomført. Mye av hageavfallet som har blitt kastet i skogen ved nr. 39 og ovenfor rekkene 69 til 85 ble fjernet.
- To containere for hageavfall ble satt opp.

#### **Korona-året 2020**

Pandemien har preget aktivitetsnivået i borettslaget. Generalforsamlingen ble utsatt, og senere holdt i en forenklet form med digital løsning. Beboermøte i tilknytning til generalforsamling ble ikke avholdt. Det ble heller ikke anledning til sosial sammenkomst i forbindelse med dugnad, og vi fikk generelt gjennomført mindre lusing og stell av borettslagets fellesområder m.m. enn normalt under dugnadsdagene 8. og 9.juni.

#### **Lekeplassen (på kommunens eiendom)**

Mild vinter i 2020 gjorde at kommunen ikke kunne gjennomføre vanning/islegging av skøytebanen, jf. at borettslaget har dialog med kommunen om tilbud og utvikling på dette arealet som ligger på kommunal grunn og forvaltes av Bymiljøetaten. Det ble fra kommunens side heller ikke iverksatt lusing og skjøtsel på sommeren, noe som i dag kun

foretas på eventuell forespørsel, da dette ikke ligger fast inne i kontrakt med entreprenør. Styret ønsker å følge opp at dette blir foretatt i 2021 og vil for øvrig bidra som pådriver overfor kommunen for at plassen kan få et uttrykksmessig løft. Gledelig i så måte var det at kommunen kunne levere ypperlig skøyteis på banen i januar/februar 2021, da banen ligger fast inne i kommunens driftskontrakt for baner som skal islegges på vinteren

**Vibbo**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Parkering**

En garasje følger hver leilighet. Parkeringsmulighetene for flere biler finnes i Rustad Parkeringshus v/bensinstasjonen. Henvendelse til Oslo garasjene tlf 22 86 59 00

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 589189. 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 **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

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

## **Forkjøpsrett**

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

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stallerud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **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.

## **Kabel-TV**

Telia Norge AS Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).



**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2020 Ferdigstilt ny støttemur ved garasjerekkene og langs rekken hos Stallerudveien 53-59.  
Ferdigstilt nye postkasser og avholdt service på alle garasjeportene.
- 2019 Etablering av 2 støttemurer.
- 2018 Etablering av infrastruktur for el-biler i garasjene.
- 2017 Oppgradering stikkledning fra transformator til sikringsskap.
- 2016 Utskifting av resterende utvendige stoppekraner.
- 2015 Beising av alle garasjer. Utskift av 4 utvendige stoppekraner.
- 2013 Beising av alle hus, for og bakside.
- 2012 Oppgradering av fellesområdet ved garasjene.
- 2010 Maling av garasjer. Oppsetting av gjerder.
- 2009 Omtrekking av alle rekkehestak/garasjetak Komplette blikkenslagerarbeid med utvidelse av dimensjon på renner og avløp med nye varmekabler og ny termostatstyring. Nye pipebeslag. Garasjene har fått stedvis nye panelbord, samt nye vindskier og nye takrenner. Egeninnsats av fasader mot hageside, samt vinduer og dører.
- 2006 Maling gavlvegger, nye garasjeporter, samt utskifting av garasjeporter.
- 2005 Maling av hus og garasjer.
- 2004/05 Etterisolering av fasader og utvidelse av balkonger.
- 2003 Flytting/rehabilitering av felles sikringsskap el. anlegg.
- 2002 Rehabilitering av inngangspartier.
- 2000 Maling av hus og garasjer. Utskifting av varmekabler i bakken
- 1999 Rehabilitering av det elektriske anlegget.
- 1998 Større opprusting av uteanlegget.