



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 029 061
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOCKFLETHSGATE 60 BL
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

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, 28.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 211 551	1 222 428
Sum inntekter		1 211 551	1 222 428
Kostnader			
Lønnskostnad	3	88 080	91 280
Annen driftskostnad	3	703 990	2 620 468
Sum kostnader		792 070	2 711 748
Driftsresultat		419 481	-1 489 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 679	17 757
Sum finansinntekter		13 679	17 757
Annen finanskostnad		114 201	134 897
Sum finanskostnader		114 201	134 897
Netto finans		-100 522	-117 140
Ordinært resultat før skattekostnad		318 958	-1 606 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		318 958	-1 606 460
Årsresultat		318 958	-1 606 460
Totalresultat		318 958	-1 606 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		318 958	-1 606 460
Sum overføringer og disponeringer		318 958	-1 606 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 198 558	3 198 558
Sum varige driftsmidler		3 198 558	3 198 558
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 198 558	3 198 558
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 938
Andre fordringer		17 337	89 889
Sum fordringer		17 337	93 827
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 848 558	1 640 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 848 558	1 640 572
Sum omløpsmidler		1 865 895	1 734 400
SUM EIENDELER		5 064 453	4 932 958

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 343 875	2 662 833
Sum opptjent egenkapital		-2 343 875	-2 662 833
Sum egenkapital		-2 342 075	-2 661 033
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 770 567	4 889 181
Øvrig langsiktig gjeld		2 600 000	2 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 370 567	7 489 181
Sum langsiktig gjeld		7 370 567	7 489 181
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		516	844
Leverandørgjeld		32 355	101 706
Annen kortsiktig gjeld		3 090	2 260
Sum kortsiktig gjeld		35 961	104 810
Sum gjeld		7 406 528	7 593 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 064 453	4 932 958



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 763563

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 029 061
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOCKFLETHSGATE 60 BL
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 952 029 061
STOCKFLETHSGATE 60 BL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 211 551	1 222 428
Sum inntekter		1 211 551	1 222 428
Kostnader			
Lønnskostnad	3	88 080	91 280
Annen driftskostnad	3	703 990	2 620 468
Sum kostnader		792 070	2 711 748
Driftsresultat		419 481	-1 489 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 679	17 757
Sum finansinntekter		13 679	17 757
Annen finanskostnad		114 201	134 897
Sum finanskostnader		114 201	134 897
Netto finans		-100 522	-117 140
Ordinært resultat før skattekostnad		318 958	-1 606 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		318 958	-1 606 460
Årsresultat		318 958	-1 606 460
Totalresultat		318 958	-1 606 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		318 958	-1 606 460
Sum overføringer og disponeringer		318 958	-1 606 460



Organisasjonsnr: 952 029 061
STOCKFLETHSGATE 60 BL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 198 558	3 198 558
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 198 558	3 198 558
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 938
Andre fordringer	17 337		89 889
Sum fordringer	17 337		93 827
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 848 558	1 640 572
Sum omløpsmidler		1 865 895	1 734 400
SUM EIENDELER		5 064 453	4 932 958
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 343 875	2 662 833
Sum opptjent egenkapital	-2 343 875	-2 662 833
Sum egenkapital	-2 342 075	-2 661 033
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 770 567	4 889 181
Øvrig langsiktig gjeld	2 600 000	2 600 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 370 567	7 489 181
Sum langsiktig gjeld	7 370 567	7 489 181
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	516	844
Leverandørgjeld	32 355	101 706
Annen kortsiktig gjeld	3 090	2 260
Sum kortsiktig gjeld	35 961	104 810
Sum gjeld	7 406 528	7 593 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 064 453	4 932 958



Organisasjonsnr: 952 029 061
STOCKFLETHSGATE 60 BL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	88080.00	91280.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	88080.00	91280.00

Note

3

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

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Stockflethsgate 60 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 15.6.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 18.6.21

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 årsmøte i Stockflethsgate 60 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.6.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 18.6.21

Selskapsnummer: 5559 Selskapsnavn Stockflethsgate 60 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:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Line Isaksen og Maria Elisabeth Lausund velges som protokollvitne(r)

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

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	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

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

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

Saker til behandling:**SAK 1 Kabel TV og felleskostnader**

Saksfremstilling: Borettslaget betaler NOK 67.500 per år for kabel-TV (ikke internett) via Telia (tidligere GET). Basert på en undersøkelse utført i borettslaget i 2020 er det kartlagt at kun et fåtall av andelseiere (totalt 5 av 18) benytter seg av dette tilbudet. Videre har 3 av 18 rabatt på internett via Telia som følge av avtalen. Styret stiller derfor spørsmål til hvorvidt dette er vel anvendte felles midler og om det er mer hensiktsmessig at den enkelte betaler for dette separat og for egen regning. Det kan gjøres en separat vurdering på hvorvidt vi legger opp til en felles internettavtale dersom det viser seg å være et felles ønske om dette.

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak: Styret mener at borettslaget som hovedregel bør inngå avtaler og dekke de kostnader som kommer hele fellesskapet til gode. I tillegg blir stykkprisen (13 500) pr aktivt abonnement vesentlig dyrere enn hva det vil koste den enkelte å opprette eget abonnement. Styret foreslår at borettslaget sier opp avtalen med Telia og at de som ønsker kabel-TV tegner eget abonnement for dette.

Styrets innstilling: Godkjenne forslaget.

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

SAK 2 Trappeboder

Saksfremstilling: Ved tilsyn fra Brann og redningsetaten i 2020 ble det påpekt av trappebodene ikke kan anvendes som i dag uten at man etablerer brannsikring rundt dørene. Dersom dette ikke gjøres må bodene tømmes for innhold. Det er ikke slik at alle andeler disponerer en trappebod og disse er fordelt litt tilfeldig.

Dørene til trappebodene er estetisk penere enn en branndør og det er ikke ønskelig at dørene fysisk byttes ut, men at det etableres en brannsikring på eksisterende dører.

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak: De som ønsker å fortsette å benytte trappebod til oppbevaring må sørge for og bekoste nødvendig brannsikring av dører. Styret mener det er urimelig at borettslaget som fellesskap tar kostnad med utbedring ettersom bruken ikke er likt fordelt på alle andelseiere. For å sikre at utbedring gjennomføres slik at det estetiske uttrykket bevares samt at det gjøres likt på de aktuelle bodene skal styret godkjenne slike forespørsler. Frist for søknad settes til 1 september 2021.

Styrets innstilling: Godkjenne forslaget.

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



SAK 3 Søknad om å endre eksisterende takvinduer med større type samt etablere vindu i gavl, Stockfleths gate 60 C, 5. etasje

Saksfremstilling: Forslagsstiller ønsker å erstatte eksisterende takvinduer med en større type, i takflaten mot Stockfleths gate (østvendt), samt etableringen av et vindu i gavl mot syd.

Bakgrunnen for endringen er at man i høyere grad skal kunne se ut fra boligen. Løsningene vil være i henhold til gjeldende forskrifter og skal godkjennes av Oslo kommune. Byantikvaren har forhåndsuttalt seg positiv til at takvinduene kan utvides.

J.f. tekniske forskrifter vil takvinduer gjøre boligen mer egnet for beboelse (etter gjeldende forskriftsverket TEK17 står det at det maks skal være 1 meter fra vindu til gulv for å opprettholde tilfredsstillende utsyn fra bolig, slik at personer som oppholder seg i rommet skal ha god kontakt med det fri).

Tiltaket er delvis synlig. Takvinduene vil, pga. takets vinkel, ikke være synlig fra f.eks. Stockfleths gate, men er synlig fra avstand (Kristiansandsgate / deler av Arendalsgata). Da tiltaket kun gjelder å utvide allerede etablerte takvinduer, vurderer forslagsstiller at det ikke forringer bygningens uttrykk, da takformen forblir uendret, vinduene står i forlengelse av øvrig inndeling av fasade, og takvinduene er smalere enn øvrige vinduer. Takets helning gjør tiltaket lite synlig. Vinduet i gavl vil være delvis synlig fra noen deler av det Rivertzke kvartal.

Takvinduene vil endres fra dagens størrelse 780 x 1398 mm til 942 x 2520 mm.
Gavlvinduet foreslås i str. 1000 x 1100 mm. Endelig mål vil være avhengig av godkjenning fra myndighetene, men vil ikke være større enn ovennevnte.
Tiltaket vil utføres av entreprenør med spesialistkompetanse i installasjon av takvinduer.
Takvinduene vil være av typen Velux.

Vi håper på borettslagets aksept på det ovennevnte.

Forslagsstiller: Daniel Lund Godbolt og Benjamin Ebeling.

Forslag til vedtak: Godkjenne overnevnt forslag.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at dette er ok forutsatt at andelseier tar ansvar for at søknad til P&B og arbeidet skjer i tråd med gjeldende relevant regelverk samt at valg av entreprenør skjer i samråd med styret.

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

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

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Daniel Godbolt	
Styremedlem	Maria Lausund	
Styremedlem	Josefine Borchgrevink	
Varamedlem	Fredrik Aaron Riktor	
Varamedlem	Katharina Semb	
Varamedlem	Kari Tønseth	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Line Isaksen	Stockfleths Gate 60
Styremedlem	Kristoffer Just Aa Johannessen	Bekkelagsterrassen 8 B
Styremedlem	Maria Elisabeth Lausund	Stockfleths Gate 60
Varamedlem	Olle Nyberg	Stockfleths Gate 60

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

Generelle opplysninger om Stockflethsgate 60 Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Stockflethsgate 60 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952029061, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Stockfleths Gate 60

Gårds- og bruksnummer :

221 231

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.

Stockflethsgate 60 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid 2020/2021

Dugnad ble avholdt vår 2020

Sommerfest må vente til vi alle kan samles igjen- vi gleder oss til det!

I løpet av 2020/2021 har styret informert løpende om pågående saker som informasjonsbrev via Vibbo, **det henvises dit** for en fullstendig redegjørelse knyttet til de største sakene listet under:

- Taklekkasje ved pipeløp oppg. A
- Kartlegging av pipeløp ifm forsikringssak oppg.B- innhenting av tilbud etc
- Rehabilitering av mur rundt inngang til DnB
- Arbeid i forbindelse med branntilsyn fra Oslo Kommune og tilsvar til rapport, samt oppfølging av tiltak
- Feiing av piper
- Sikringsskap, oppfordring til bytte og oppfølging
- Oppfølging av Kaffegram og svikt i ventilasjonsanlegget
- Lekkasje loftsvinduer
- Pågående sak med takvinduer og tak for øvrig, dette vil informeres om ved kommende generalforsamling.

I tillegg får styret fortsatt noen henvendelser knyttet til uenigheter mellom andelseiere og generelt enkelt vedlikehold. Minner om at borettslaget ikke har vaktmestertjenester og at ALLE er ansvarlige for enkelt vedlikehold i bygården. Styret oppfordrer generelt til å huske at vi alle eier denne bygården sammen, og derfor sammen gjør det både trivelig og tar i et tak når det trengs. Det forventes også generelt at man ved uenigheter forsøker å ordne opp i dette selv.

Vi anmoder alle om å ta litt ekstra hensyn ved oppussing ettersom bygården er gammel og etasjeskillene noen steder er tynne. Ber også alle være oppmerksomme på at de har varmesensorer i leiligheten som er tilkoblet sentral branntavle, disse må ikke fjernes eller flyttes på. Hvis du må fjerne den for en periode, ta gjerne kontakt med styret slik at vi gjør dette i samråd med vår leverandør Schneider Electric, og kan minimere nedetid for din varsler.

Vi poengterer at det er veldig lytt mellom enkelte av leilighetene. Det er opp til andelseier selv å vurdere ekstra isolasjon i tak eller gulv. Dersom støyen er pågående og ikke i tråd med borettslagets ordensregler er det selvsagt lov å kontakte styret. Ber om at eventuelle henvendelser sendes på epost.

Styret har i løpet av høsten deltatt på budsjettmøte med OBOS.

Det har vært færre, men fortsatt noen, tilfeller av tagging på dør og fasade etter at vi fikk avtale med Ren Service i 2017 og tagging ble fjernet fortløpende. Årsaken til at det noen ganger blir stående en tid er at temperaturen må være riktig for å få det fjernet.

Hoveddøren er veldig sensitiv avhengig av temperatur. Dersom det blir veldig kaldt vil den ikke lukkes ordentlig, løsningen har da vært i stramme demperen, noe som fører til at døren slarmer noe om temperaturen går opp og ned. Etter konsultasjon med låsesmed ble



vi anbefalt å beholde døren slik den er i dag, da andre løsninger ikke er hensiktsmessige. Alle må derfor være nøye og passe på at døren slår i lås på de kaldeste vinterdagene.

I september ble det også godkjent fra skatteetaten unntak for direkteligning.

Første søndag i advent ble det i god tradisjon arrangert julegran-tenning. Årets arrangement ble arrangert i henhold til covid-19 anbefalinger, og det var kun derfor en husholdning som deltok i bakgården. De andre husholdningene deltok fra vinduer og balkonger.

Det har vært foretatt årlig kontroll av skadedyr i kjelleren, branntavle og røykvarslere i alle enheter.

Styret har i løpet av 2020 hatt protokollførte styremøter og har ellers hatt hyppig kontakt via mail og SMS for å løse løpende oppgaver. har i 2020 også inkludert covid-19 tiltak som å sørge for antibac og antibac wiper til enhver tid i oppgangene.



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 1 211 551.

Dette er kr 31 449 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Det ble i 2020 ikke viderefakturert kr. 24 755 for renovasjon, næring. Derfor er det en differanse mellom budsjett og regnskap 2020. Dette har blitt fakturert nå, og vil kommenteres i regnskapet for 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 792 070.

Dette er kr 53 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 318 958 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 829 934 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 til et normalt driftsår.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stockfletthsgate 60 Borettslag.

Lån

Stockfletthsgate 60 Borettslag har lån i OBOS banken.
1,98 % flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stockfletshgate 60 BL

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stockfletshgate 60 BLs 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 - Stockfletthsgate 60 BL



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, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



STOCKFLETHSGATE 60 BL ORG.NR. 952 029 061, KUNDENR. 5559

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 629 590	2 263 320	1 629 590	1 829 934
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		318 958	-1 606 460	360 020	336 420
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	5 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-118 614	-4 027 270	-109 000	-129 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		200 344	-633 730	251 020	207 420
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 829 934	1 629 590	1 880 610	2 037 354
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 865 895	1 734 400		
Kortsiktig gjeld		-35 961	-104 810		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 829 934	1 629 590		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 211 551	1 198 393	1 218 000	1 223 000
Andre inntekter		0	24 035	25 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 211 551	1 222 428	1 243 000	1 223 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 080	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-5 125	-3 750	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-77 858	-75 663	-78 000	-80 100
Konsulenthonorar	6	-3 214	-2 783	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-254 832	-2 125 050	-120 000	-141 000
Forsikringer		-72 697	-65 302	-70 000	-85 000
Kommunale avgifter	8	-159 350	-201 462	-218 000	-220 200
Energi/fyring		-6 517	-12 585	-14 400	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 401	-66 189	-68 500	-72 000
Andre driftskostnader	9	-56 998	-67 685	-64 500	-68 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-792 070	-2 711 748	-739 480	-792 580
DRIFTSRESULTAT		419 481	-1 489 320	503 520	430 420
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 679	17 757	0	0
Finanskostnader	11	-114 201	-134 897	-143 500	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 522	-117 140	-143 500	-94 000
ÅRSRESULTAT		318 958	-1 606 460	360 020	336 420
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 606 460		
Reduksjon udekket tap		318 958	0		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 941 758	2 941 758
Tomt		256 800	256 800
SUM ANLEGGSMIDLER		3 198 558	3 198 558
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		131	342
Kundefordringer		0	3 938
Forskuddsbetalte kostnader		17 136	89 547
Andre kortsiktige fordringer	13	70	0
Driftskonto OBOS-banken		1 080 646	876 340
Sparekonto OBOS-banken		767 912	764 232
SUM OMLØPSMIDLER		1 865 895	1 734 400
SUM EIENDELER		5 064 453	4 932 958
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		1 800	1 800
Udekket tap	14	-2 343 875	-2 662 833
SUM EGENKAPITAL		-2 342 075	-2 661 033
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 770 567	4 889 181
Borettsinnskudd	16	2 600 000	2 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 370 567	7 489 181
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 260	2 260
Leverandørgjeld		32 355	101 706
Påløpte renter		516	844
Annen kortsiktig gjeld	17	830	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 961	104 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 064 453	4 932 958
Pantstillelse	18	7 600 000	7 700 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.3.2021

Styret i Stockfletthsgate 60 BL

Line Isaksen /s/

Kristoffer Just Aa Johannessen /s/

Maria Elisabeth Lausund /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	642 684
Forretningslokale	552 036
Renovasjon/vann og avløp	23 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 217 916

REDUKSJON I HUSLEIE GRUNNET COVID-19 OG STENGT VIRKSOMHET

Forretningslokale	-6 365
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 211 551

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 572, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 214
SUM KONSULENTHONORAR	-3 214

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-194 780
Drift/vedlikehold VVS	-3 125
Drift/vedlikehold elektro	-6 578
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 632
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 717
Drift/vedlikehold avfukter	-6 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-254 832

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Drift/vedlikehold bygninger gjelder utbredelse av taklekkasje.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-70 363
Feieavgift	-3 243
Renovasjonsavgift	-85 745
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-159 350

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 528
Verktøy og redskaper	-90
Driftsmateriell	-1 047
Lyspærer og sikringer	-1 162
Renhold ved firmaer	-40 860
Andre fremmede tjenester	-189
Trykksaker	-202
Andre kostnader tillitsvalgte	-572
Porto	-516
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 998

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	447
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 680
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	309
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 955
Andre renteinntekter	288
SUM FINANSINTEKTER	13 679

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-114 116
Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	-114 201

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1899	1 926 270
Tilgang 1989	1 015 488
SUM BYGNINGER	2 941 758

Tomten er kjøpt.

Gnr.221/bnr.231

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode gebyr hos OBOS BBL	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-5 000 000

Nedbetalt tidligere

110 819

Nedbetalt i år

118 614

-4 770 567

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 770 567

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Tilgang 2005

-36 410

Opprinnelig

-2 563 590

SUM BORETTSINNSKUDD

-2 600 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm for desember 2020 (betales i 2021)

-830

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-830

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 600 000

Pantelån

4 770 567

TOTALT

7 370 567

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

Bygninger

2 941 758

Tomt

256 800

TOTALT

3 198 558



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Renhold

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84486546. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Stockflethsgate 60 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



5. april 2021

Søknad om å endre eksisterende takvinduer med større type samt etablere vindu i gavl, Stockfleths gate 60 C, 5. etasje

Forslagsstiller ønsker å erstatte eksisterende takvinduer med en større type, i takflaten mot Stockfleths gate (østvendt), samt etableringen av et vindu i gavl mot syd.

Bakgrunnen for endringen er at man i høyere grad skal kunne se ut fra boligen. Løsningene vil være i henhold til gjeldende forskrifter og skal godkjennes av Oslo kommune. Byantikvaren har forhåndsuttalt seg positiv til at takvinduene kan utvides. J.f. tekniske forskrifter vil takvinduer gjøre boligen mer egnet for beboelse (etter gjeldende forskriftsverket TEK17 står det at det maks skal være 1 meter fra vindu til gulv for å opprettholde tilfredsstillende utsyn fra bolig, slik at personer som oppholder seg i rommet skal ha god kontakt med det fri).

Tiltaket er delvis synlig. Takvinduene vil, pga. takets vinkel, ikke være synlig fra f.eks. Stockfleths gate, men er synlig fra avstand (Kristiansandsgate / deler av Arendalsgata). Da tiltaket kun gjelder å utvide allerede etablerte takvinduer, vurderer forslagstiller at det ikke forringer bygningens uttrykk, da takformen forblir uendret, vinduene står i forlengelse av øvrig inndeling av fasade, og takvinduene er smalere enn øvrige vinduer. Takets helning gjør tiltaket lite synlig. Vinduet i gavl vil være delvis synlig fra noen deler av det Rivertzke kvartal.

Takvinduene vil endres fra dagens størrelse 780 x 1398 mm til 942 x 2520 mm. Gavlvinduet foreslås i str. 1000 x 1100 mm. Endelig mål vil være avhengig av godkjenning fra myndighetene, men vil ikke være større enn ovennevnte.

Tiltaket vil utføres av entreprenør med spesialistkompetanse i installasjon av takvinduer. Takvinduene vil være av typen Velux.

Vi håper på borettslagets aksept på det ovennevnte.

Vennlig hilsen

Daniel Lund Godbolt
Arkitekt
Eier, Stockfleths gate 60 C, 5. etasje.
0461, Oslo

Benjamin Ebeling
Eier, Stockfleths gate 60 C, 5. etasje.
0461, Oslo

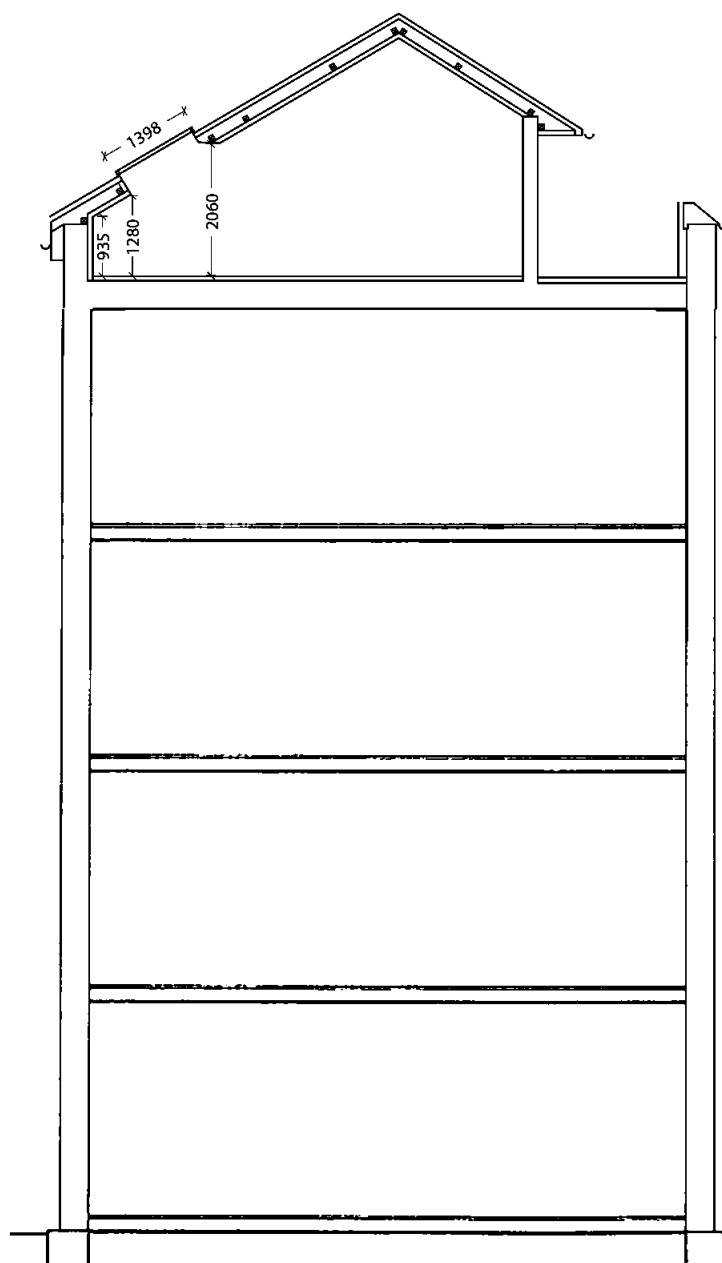
Vedlegg: Tegninger, fotokollasj.



FASADE MOT STOCKFLETHS GATE

EKSITERENDE SITUASJON 1:100

2/6



SNITT (RETNING SØR)

EKSITERENDE SITUASJON 1:100

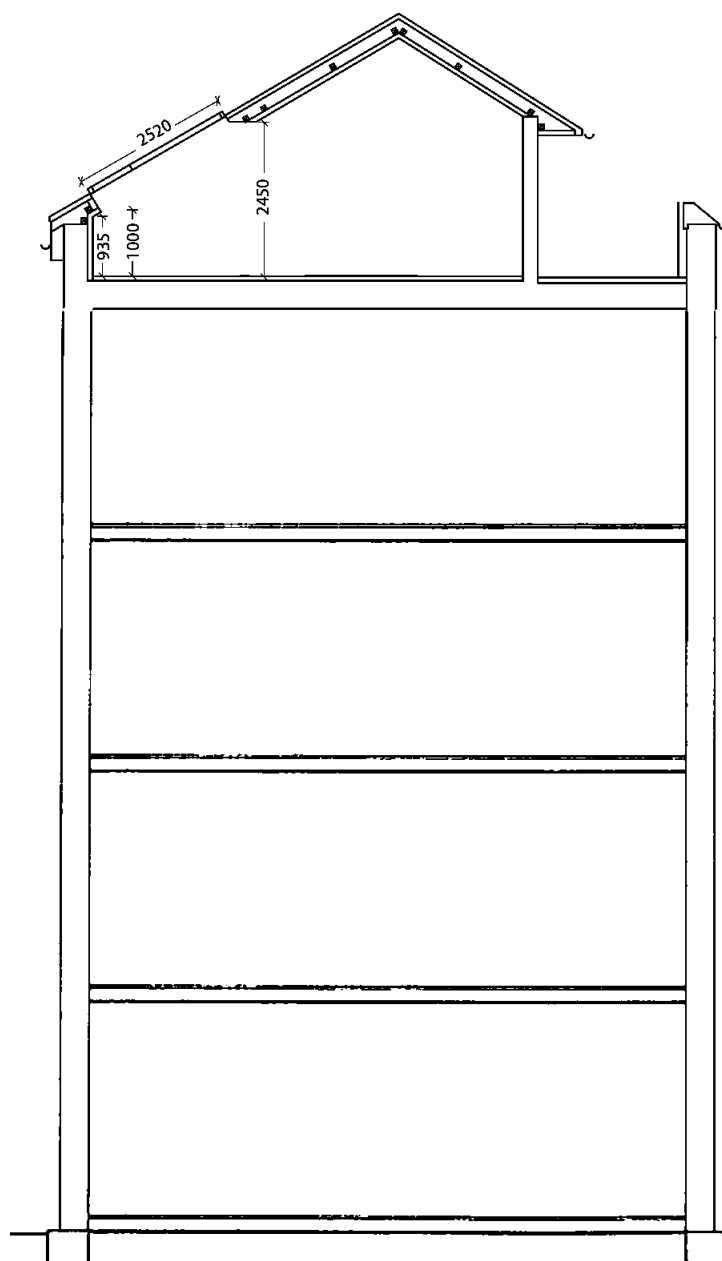
3/6



FASADE MOT STOCKFLETHS GATE

FORSLAG PÅ NYE TAKVINDUER 1:100

4/6



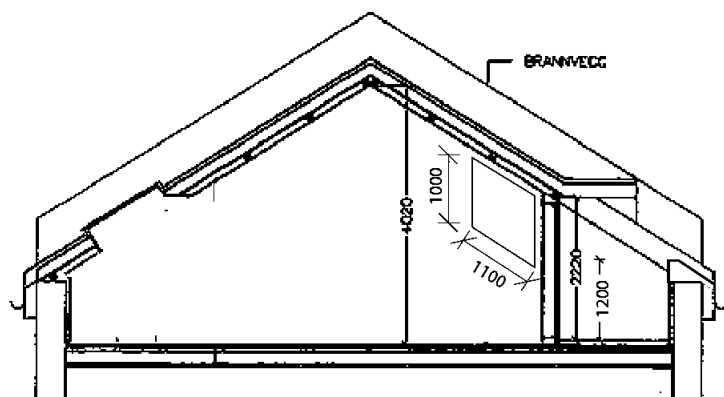
SNITT (RETNING SØR)



Bilde fra gateplan i Rivertzke. Bildet er tatt i øynehøyde.



Skisseperspektiv på vindu.
(zoomet inn på situasjonen.)



Oppstalt fra leilighet.