



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 164  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STJERNEBLOKKVEIEN 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: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

### 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, 29.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 407 752	10 106 553
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 407 752</b>	<b>10 106 553</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		857 476	807 470
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 871	17 585
Annen driftskostnad		7 189 251	4 925 849
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 061 598</b>	<b>5 750 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 346 154</b>	<b>4 355 649</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		60 816	64 190
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 816</b>	<b>64 190</b>
Annen finanskostnad		1 164 314	1 335 745
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 164 314</b>	<b>1 335 745</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 103 498</b>	<b>-1 271 555</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 242 656	3 084 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</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		34 094 300	34 094 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 302	28 173
Sum varige driftsmidler		34 107 602	34 122 473
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 107 602	34 122 473
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		141 801	565 463
Sum fordringer		141 801	565 463
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 177 049	3 998 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 177 049	3 998 202
Sum omløpsmidler		3 318 850	4 563 665
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 426 451</b>	<b>38 686 137</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		20 700	20 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 700</b>	<b>20 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 783 238	21 025 894
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 783 238</b>	<b>-21 025 894</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 762 538</b>	<b>-21 005 194</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		55 206 333	57 095 628
Øvrig langsiktig gjeld		701 300	701 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 907 633</b>	<b>57 796 928</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 907 633</b>	<b>57 796 928</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 008 296	1 120 154
Leverandørgjeld		89 098	682 909
Skyldige offentlige avgifter		47 042	36 858
Annen kortsiktig gjeld		136 921	54 482
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 281 357</b>	<b>1 894 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 188 990</b>	<b>59 691 332</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 426 451</b>	<b>38 686 137</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522630

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 712 164  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STJERNEBLOKKVEIEN 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: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

**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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 948 712 164  
STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 407 752	10 106 553
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 407 752</b>	<b>10 106 553</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		857 476	807 470
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 871	17 585
Annen driftskostnad		7 189 251	4 925 849
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 061 598</b>	<b>5 750 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 346 154</b>	<b>4 355 649</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		60 816	64 190
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 816</b>	<b>64 190</b>
Annen finanskostnad		1 164 314	1 335 745
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 164 314</b>	<b>1 335 745</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 103 498</b>	<b>-1 271 555</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 242 656	3 084 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</b>



Organisasjonsnr: 948 712 164  
STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

## 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		34 094 300	34 094 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 302	28 173
Sum varige driftsmidler		34 107 602	34 122 473
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 107 602	34 122 473
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		141 801	565 463
Sum fordringer		141 801	565 463
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 177 049	3 998 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 177 049	3 998 202
Sum omløpsmidler		3 318 850	4 563 665
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 426 451</b>	<b>38 686 137</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital		20 700	20 700



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	19 783 238	21 025 894
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 783 238</b>	<b>-21 025 894</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 762 538</b>	<b>-21 005 194</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 206 333	57 095 628
Øvrig langsiktig gjeld	701 300	701 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>55 907 633</b>	<b>57 796 928</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>55 907 633</b>	<b>57 796 928</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 008 296	1 120 154
Leverandørgjeld	89 098	682 909
Skyldige offentlige avgifter	47 042	36 858
Annen kortsiktig gjeld	136 921	54 482
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 281 357</b>	<b>1 894 404</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>57 188 990</b>	<b>59 691 332</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 426 451</b>	<b>38 686 137</b>



Organisasjonsnr: 948 712 164  
STJERNEBLOKKVEIEN 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:  
1.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Stjerneblokkveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. juni - 24. juni 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Stjerneblokkveien Borettslag. Avstemningen åpner 16. juni kl. 16:00 og lukker 24. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/116>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Røyking i borettslaget
5. Ekstra utbetaling til styret på kr 50 000
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Fastsettelse av honorarer til styret
8. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
9. Valg av valgkomite
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Stjerneblokkveien Borettslag**

Kathrine Birkeland Djonne

Syed Faher Abbas

Ida Kristine Amundsen

Bente Geeti Ohna

Yasin Zorluoglu



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Kathrine Birkeland Djønne og Berit Olsen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2021.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kathrine Birkeland Djønne	Stjerneblokkveien 4
Nestleder	Syed Faher Abbas	Stjerneblokkveien 5
Styremedlem	Ida Kristine Amundsen	Stjerneblokkveien 3
Styremedlem	Bente Geeti Ohna	Stjerneblokkveien 18
Styremedlem	Yasin Zorluoglu	Stjerneblokkveien 17
Varamedlem	Rashid Mahmood	Stjerneblokkveien 6
Varamedlem	Line Wolsdal	Jordmorvegen 17

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Kathrine Birkeland Djønne Stjerneblokkveien 4

#### Varadelegert

Syed Faher Abbas Stjerneblokkveien 5

### Valgkomiteen

Noria Badakhshi Abdullah Stjerneblokkveien 5  
Per Berg Stjerneblokkveien 23

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

**Generelle opplysninger om Stjerneblokkveien Borettslag**

Borettslaget består av 207 andelsleiligheter.

Stjerneblokkveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948712164, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Stjerneblokkvn 1-23  
Stjerneblokkveien 2-22

Gårds- og bruksnummer :  
105 61

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten, kjøpt i 2004 er på 76 500 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.

Stjerneblokkveien Borettslag har en ansatt.

Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2020. Arbeidsmiljøet anses som godt.

**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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 10 407 752.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8 061 598.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 242 656 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 2 037 493 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 1,7%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".



## 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 1 300 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er på kr 468 137 mot en premie på kr 418 824 for 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stjerneblokkveien Borettslag.

### Lån

Stjerneblokkveien Borettslag har lån i Handelsbanken. Det er et annuitetslån med halvårlig forfall og en flytende rente på 1,7%. 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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er på kr 211 252. Dette er en økning på kr 5157 fra 2020.

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 1,7 % fra 01.03.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stjerneblokkveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Stjerneblokkveien 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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Stjerneblokkveien 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, 4. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

### 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>2 669 261</b>	<b>1 483 577</b>	<b>2 669 261</b>	<b>2 037 493</b>

#### **B. ENDRING I DISP. MIDLER:**

Årets resultat (se res.regnskapet)	1 242 656	3 084 094	2 869 600	2 263 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 14 871	17 585	20 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 889 295	-1 915 995	-1 842 000	-2 055 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-631 768</b>	<b>1 185 684</b>	<b>1 047 600</b>	<b>208 000</b>

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 037 493</b>	<b>2 669 261</b>	<b>3 716 861</b>	<b>2 245 493</b>
-----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

#### **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	3 318 850	4 563 665
Kortsiktig gjeld	-1 281 357	-1 894 404
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 037 493</b>	<b>2 669 261</b>



## STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 315 387	10 033 572	10 314 000	10 482 000
Andre inntekter	3	92 365	72 981	90 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>10 407 752</b>	<b>10 106 553</b>	<b>10 404 000</b>	<b>10 522 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-593 476	-557 470	-643 500	-681 500
Styrehonorar	5	-264 000	-250 000	-264 000	-270 000
Avskrivninger	14	-14 871	-17 585	-20 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 920	-8 375	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-6 000	-14 000	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-206 095	-200 875	-225 000	-212 000
Konsulenthonorar	7	-207 624	-163 769	-160 000	-150 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-41 400	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-2 769 576	-553 753	-2 016 500	-1 761 500
Forsikringer		-422 907	-387 757	-405 000	-474 000
Kommunale avgifter	9	-1 599 288	-1 475 862	-1 633 000	-1 624 000
Kostnader sameie		-1 200	0	0	0
Energi/fyring		-602 656	-776 601	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-700 105	-657 138	-700 000	-720 000
Andre driftskostnader	10	-623 480	-646 319	-666 000	-618 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 061 598</b>	<b>-5 750 904</b>	<b>-7 534 400</b>	<b>-7 319 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 346 154</b>	<b>4 355 649</b>	<b>2 869 600</b>	<b>3 203 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	60 816	64 190	0	0
Finanskostnader	12	-1 164 314	-1 335 745	0	-940 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 103 498</b>	<b>-1 271 555</b>	<b>0</b>	<b>-940 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 242 656</b>	<b>3 084 094</b>	<b>2 869 600</b>	<b>2 263 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 242 656	3 084 094		



## STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	10 694 300	10 694 300
Tomt		23 400 000	23 400 000
Andre varige driftsmidler	14	13 302	28 173
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 107 602</b>	<b>34 122 473</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		141 801	564 724
Andre kortsiktige fordringer		0	739
Driftskonto OBOS-banken		1 607 141	2 442 788
Driftskonto OBOS-banken II		21 423	21 423
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 647	17 929
Sparekonto OBOS-banken		1 523 837	1 516 062
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 318 850</b>	<b>4 563 665</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 426 451</b>	<b>38 686 137</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Udekket tap	15	-19 783 238	-21 025 894
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 762 538</b>	<b>-21 005 194</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	55 206 333	57 095 628
Borettsinnskudd	17	701 300	701 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>55 907 633</b>	<b>57 796 928</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		89 099	682 909
Skyldige offentlige avgifter	18	47 042	36 858
Påløpte renter		327 080	513 315
Påløpte avdrag		681 216	606 839
Annen kortsiktig gjeld	19	136 921	54 482
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 281 357</b>	<b>1 894 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 426 451</b>	<b>38 686 137</b>



10

Stjerneblokkveien Borettslag

Pantstillelse	20	62 416 300	62 416 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2021

Styret i Stjerneblokkveien Borettslag

Kathrine Birkeland Djønnø /s/

Ida Kristine Amundsen /s/

Bente Geeti Ohna /s/

Yasin Zorluoglu /s/

Syed Faher Abbas /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	10 085 935
Forretningslokale	228 000
Eiendomsskatt	1 452
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 315 387</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	44 470
Antenneleie	31 395
Nettinnbetalinger	2 500
Utleie	10 500
Velferd	3 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>92 365</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-409 481
Påløpte feriepenger	-58 556
Arbeidsgiveravgift	-105 284
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 164
Pensjonskostnader innskudd	-8 655
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Yrkesskadeforsikring	-2 342
Kantinekostnader	-6 993
Arbeidsklær	-4 777

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-593 476**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 264 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 544, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 920.

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

Juridisk bistand	-6 656
OBOS Prosjekt AS	-199 836
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 131

**SUM KONSULENTHONORAR** **-207 624**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-58 622
Drift/vedlikehold VVS	-28 182
Drift/vedlikehold elektro	-192 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 417
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-652 967
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 389
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 349
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 648 252
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 769 576</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 455
Vann- og avløpsavgift	-1 124 434
Feieavgift	-30 908
Renovasjonsavgift	-442 622
Kommunale avgifter	130
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 599 288</b>

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

Container	-130 166
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 598
Driftsmateriell	-11 920
Lyspærer og sikringer	-1 470
Renhold ved firmaer	-197 031
Andre fremmede tjenester	-87 465
Kontor- og datarekvisita	-22 626
Trykksaker	-5 346
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 544
Andre kontorkostnader	-3 323
Telefon, annet	-8 122
Porto	-2 859
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 260
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-118 506
Gaver	-1 015
Bank- og kortgebyr	-3 098
Velferdskostnader	-14 270
Avsetning tap på fordringer	8 140
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-623 480</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 301
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 461
Andre renteinntekter	912
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>60 816</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 164 314
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 164 314</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1952	9 223 600
Oppskrevet 1972	1 470 700
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 694 300</b>

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.105/bnr.61

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

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

Tilgang 2015	20 329	
Avskrevet tidligere	-18 974	
Avskrevet i år	-1 354	
		1

**Sandsilo**

Tilgang 2016	67 594	
Avskrevet tidligere	-54 076	
Avskrevet i år	-13 517	
		1

**Innskudd garasje**

Kostpris	1 200	1 200
----------	-------	-------

**Traktorgarasje nr. 1**

Kostpris	3 100	3 100
----------	-------	-------

**Traktorgarasje nr. 3**

Kostpris	9 000	9 000
----------	-------	-------

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>13 302</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-14 871</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-61 700 000
Nedbetalt tidligere	4 604 372
Nedbetalt i år	1 889 295
	<u>-55 206 333</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b><u>-55 206 333</u></b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-701 300
------------------	----------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b><u>-701 300</u></b>
----------------------------	------------------------

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 647
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 395
----------------------------	---------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b><u>-47 042</u></b>
---	-----------------------

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

Feriepenger	-58 556
-------------	---------

Påløpte kostnader	-78 365
-------------------	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b><u>-136 921</u></b>
-----------------------------------	------------------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	701 300
Pantelån	55 206 333
Påløpte avdrag	681 216
<b>TOTALT</b>	<b>56 588 849</b>

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

Bygninger	10 694 300
Tomt	23 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>34 094 300</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styrets arbeid i 2020 og 2021 er som for alle andre påvirket av Covid-19. Styret har i løpet av det siste året gjennomført styremøte første mandag i måneden. Periodevis har vi avviket fra dette for å tilrettelegge for at alle styremedlemmer kan delta på de ordinære styremøtene. Styret har i hovedsak gjennomført fysiske møter i Velferden når Covid-19 restriksjonene har tillatt dette, i denne perioden har det vært mulig for beboere å besøke oss i Velferden under styremøtene. De seneste månedene har vi derimot måtte gjennomføre styremøtene digitalt grunnet Covid-19 restriksjonene i Oslo. Styret kan med glede nevne at alle 10 oppfølgingsvedtakene fra fjorårets generalforsamling enten er gjennomført eller igangsatt.

Styret startet året med å arrangere samlinger for beboere på dagtid, men på grunn av korona er alle slike samlinger avlyst. Vi hadde planlagt en sommerfest, men måtte kansellere på grunn av regler for ansamlinger. Vi arrangerte en liten julegrantenning, men den ble også forkortet på grunn av koronaregler. Vi håper å starte opp igjen så snart situasjonen normaliserer seg.

Velferden har i det store og hele vært stengt siden mars. Når man åpner opp igjen vil også velferden bli åpnet for utleie.

Stjernenytt har ikke kommet ut månedlig, men vi har fått levert ut når det er behov.

### **Parkering**

Etter fjorårets generalforsamling har vi utført vedtaket om å utvide parkeringen ved nr 1-5 og ved nr 14-18. Totalt har borettslaget etablert og rehabilitert 92 parkeringsplasser. Det er også etablert 10 ladepunkter for elbil (med mulighet til å utvide til 30 ladepunkter). Etter utvidelse har vi fått bedre parkering for beboere og de fleste virker fornøyd. Vi vil fortsatt oppfordre beboere til å holde seg til en bil, da det ikke er plass til to biler for alle beboere. I løpet av arbeidene har vi også asfaltert på nytt ved krysset ned til garasjene. Alle arbeider er betalt via oppsparte midler.

### **Tak**

Vi har fått oversikt over lekkasjer og har startet et arbeide med nødvendig vedlikehold på de verste stedene med lekkasje, for å forhindre skade på bygningsmassen. Dette er en midlertidig løsning som kjøper styret og borettslaget ca 4-5 år før man må rehabilitere hele taket. Det er nå 30 år siden forrige gang man gjorde noe med takene, og de er over forventet levealder. Lekkasjer som utbedres i 2021 vil bli dekket av oppsparte midler.

### **Vinduer**

ELN var gått i gang med å rette vinduer i det krisen inntraff, og arbeidet måtte midlertidig opphøre. De vil forhåpentligvis kunne rette opp alle vinduer og dører, men de er hardt rammet av koronakrisen og det er usikkert om de får gjort seg ferdig. Per april 2021 har de ikke fått gjort seg ferdige, men de har kommet gjennom de fleste reklamasjonene. Vi følger opp, men det er vanskelig da firma fortsatt sliter økonomisk.

### **Piper/skorsteiner**

Piper/skorsteiner skal nå være utbedret og i orden. Vi har fått byttet alle blindlokk i leilighetene, samt har enkelte beboere fått mure igjen sine skorsteiner.

**Elektro i boder**

Da styret over tid har observert diverse ulovlige (og brannfarlige!) koblinger i kjellerbod, samt at ingen leverer inn måling til styret for bruk av strøm i bodene sine, besluttet vi å fjerne alle eksisterende målere og ulovlige koblinger og erstatte disse med nye i de bod der beboere ønsket det. Alle beboere fikk tilbud om stikkontakt og de som responderte positivt fikk dette installert.

**Inlinersaken**

Dette er en fortsatt pågående sak og vi har ikke lyktes med å komme med en løsning.

**Renhold**

Avtalen med Saint Zero ble sagt opp i juni med 3 måneders oppsigelsestid. Avtalen ble avsluttet etter lengre tid med klager fra beboerne. Saint Zero fikk gjentatte forsøk på å rette opp avvikene, uten at situasjonen bedret seg. Firmaet fikk allikevel anledning til å matche avtalen til Renhold Senter AS.

Tilbudet fra Renhold Senter AS inneholdt flere renholds punkter enn det Saint Zero leverte til samme pris. Etter flere møter og gjentatte dialog på telefon og e-post, så var Saint Zero villig til å inkludere flere av elementene i tilbudet fra Renhold Senter AS, men for å inkludere alt, så ville dette by på en dobling i den avtalte prisen.

Renhold Senter AS startet sitt engasjement i borettslaget fra 1. oktober etter gode referansesjekk. Det viste seg fort at dette samarbeidet ikke bar frukter, og avtalen ble sagt opp allerede i romjula 2020. Styret jobbet intensivt med å finne nytt vaskefirma i løpet av oppsigelsestiden på 3 måneder, beboerne ble varslet om dette i Stjernenytt i februar. I løpet av denne prosessen ble det innhentet tilbud fra 8 vaskefirma. Regnskap og referanser ble grundig sjekket, og oppdraget ble til slutt gitt til Oslo Renhold AS som hadde oppstart i april 2021.

**Fortau opp fra Maria Dehli vei**

Søknad er sendt inn til Bymiljøetaten ihht generalforsamlingsvedtaket i fjor. Det er lite trolig at dette kommer på plass i løpet av inneværende år, da planene for 2021 allerede var spikret da søknaden vår ble sendt inn, men vi håper at dette kommer på plass tidlig i 2022. Sikkerheten til myke trafikanter er særlig trukket frem i søknaden. På bakgrunn av den uheldige ulykken langs Maria Dehli vei underbygger viktigheten med å få på plass dette fortauet. Vi opplever dessverre fortsatt uansvarlig kjøring i borettslaget både blant borettslagets egne beboere, men også blant andre gjester.



## Styret

Forslag og/eller klager må fremmes skriftlig i grønn postkasse merket styret utenfor velferdslokalet eller på mail [styret@stjerneblokkveien.no](mailto:styret@stjerneblokkveien.no).

Styret svarer ikke på henvendelser via Facebook, da ikke alle beboere er på dette mediet. Beboere som har behov for å ta opp hastesaker kan ta kontakt med styret direkte.

Oppslag med navn på styremedlemmer og kontaklinformasjon henger i hver oppgang. På oppslaget vil beboerne også finne telefonnummer til vår vaktmester, han kontaktes hvis man har tekniske problemer han kan løse. Det er telefonnummer til garasjeanleggets leder og til den, som er ansvarlig for utleie av velferdslokalene.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

## Vaktmester

Vaktmester Samin Madsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelsen. Vaktmester kan kontaktes på telefon 917 43 894, e post [vaktmester@stjerneblokkveien.no](mailto:vaktmester@stjerneblokkveien.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold om renhold av fellesarealene.

## Garasjeanlegg

Borettslaget har eget garasjeanlegg med 97 garasjer. Hvis noen er interessert i mer informasjon om garasjene kan de henvende seg til leder av garasjeanlegget. Det er opparbeidet P-Plasser i borettslaget som kan benyttes av beboere og besøkende.

## Vaskeri

Borettslaget har 5 vaskerier som ligger i Stjerneblokkveien 4-7-13-16 og 21.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85209689. 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.

**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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stjerneblokkveien 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**

Homenet og Riks-TV er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette, kan du ringe Homenet på telefon 38 99 01 00 eller Riks-TV på telefon 21 01 02 10.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Piper og takluker	Tetting av lekkasjer rundt piper og takluker.
2020	Ladestasjoner	Ladestasjoner for EL-biler montert og ferdigstilt i oktober 2020.
2020	Parkeringsplasser	Utvidelse av parkeringsarealer ved oppgang 1 til 6 og fra oppgang 14 til 18. Arbeidet utført av BK-anlegg.
2019	Betalingsystem	Etablert betalingsystem i vaskeriene.
2018	Balkonger	Rehabilitering og maling av balkonger og terrasser.
2017 - 2018	Fibernet	Utbygging av fibernet.
2017 - 2018	Stigeledninger	Utskifning av elektriske stigeledninger til sikringsskapene i utearealer og vaskeriene.
2014 - 2016	Rehabilitering piper og skorstein	
2013 - 2016	Skifte av vinduer / inngangsdører	
2011 - 2012	Rehabilitering av rør og våtrom	
2010 - 2010	Nye tørkeskap i vaskeriene	
2009	Forprosjekt utskifning av rør"	Forprosjekt utskifning av rør for vann og avløp
2007	Nytt vaskeriutstyr, 3 nye tørketromler	
2006 - 2007	Utskifning av trapper mot Grorudveien	
2004	Kjøp av tomten	
2002 - 2003	Utbedring av butikklokale	Utbedring av butikklokale med nytt gulv
2002	Montering av klimaanlegg i barnehagen	
1993	Alle blokkene er etterisolert	og kledd med teglestensfasader og nye større balkonger
1991	Oppussing av oppgangene	
1990	Nye stigeledninger	
1988	Oppussing av vaskeriene med nye maskiner	
1987	Nye utgangsdører med calling	
1986	Nye tak	
1978	Nye vinduer	



## SØRJORDET GARASJELAG ARSBERETNING M.M. FOR 2020.

Garasjene ligger på Stjemblokkv. borettslag sitt område på sletten nedenfor oppgangene 18 og 19 og ut mot Fossumbekken som renner i dalsøkket nedenfor. Hele anlegget består av 97 enheter for bil og en litt større enhet for borettslagets traktor. Garasjene slik de står idag ble oppført i tre byggetrinn i perioden 1968 – 1972, og det ble utført en god del dugnadsarbeid ved oppføringen. Bl a støping av grunnmurene.

Garasjene er forsikret i Jernbanepersonalets Bank og Forsikring, og avtalen dekker brann og naturskade. For bil og eventuelt annet som hver enkelt har i garasjen må det tegnes egen forsikring.

I 2020 har det vært lite vedlikeholdsarbeid som har kostet oss store summer. Bare litt med en takrenne som hadde fått feil helling mot nedløpet, og vi måtte bytte ut en stolpe mellom to porter som i løpet av alle årene hadde vridd seg under påvirkning av vær og vind slik at den ene porten var umulig å lukke helt inntil. Vårt utmerkede firma Villaservice satte disse to tingene istand for oss. Har dessuten fortsatt med å bytte panel i portene i øverste rekke retning parsellhagen. Innbrudd og hærverk har vi vært forskånet for i 2020.

Økonomien i laget er tilfredsstillende, og vi fikk også i 2020 et pent overskudd på driften, kr. 35922,43. Det er greit å ha litt penger på bok om noe stort skulle inntreffe. Ellers er det noen poster i regnskapet som kan forklares nærmere. **TESS:** Her kjøper vi alt av beis og malerutstyr, skruer og spiker. **OPTIMERA:** Her kjøpes trematerialer, bl a ny panel til porter. **VILLASERVICE:** Snekkerfirma som vi har brukt flere ganger. ( Nevnt ovenfor, takrenne og stolpe mellom porter.) **BK-ANLEGG:** Asfalt.

Etter mange års slitasje, sprekkdannelser, oppsmuldring og utallige lappinger som holdt bare kort tid, såg vi behovet for å gjøre noe med asfalten der vi svinger ned mot garasjene ved nr. 18. I august 2020 kom BK-anlegg hit for å lage nye parkeringsplasser mot jernbanen. Da øynet vi muligheten og tok kontakt med BK-anlegg med spørsmål om de kunne gjøre en utbedring av asfalten på vårt nevnte område også. Joda, det kunne de, og etter en befaring og oppmåling fikk vi en pris på arbeidet, kr. 35.000,- inklusiv moms. Vi godtok tilbudet, og den 2.september ble ny asfalt lagt og området ble veldig bra.

Vi fortsetter i 2021 med samme pris på felleskostnadene, kr. 100,- pr mnd. Også prisen på garasjene kr. 17.000,- lar vi stå i 2021.

Til dere som har planer om å selge leiligheten og sitter med to garasjer, ta kontakt med garasjelaget før salgsprosessen settes igang. Vi vil da kjøpe tilbake den ene garasjen for å redusere den lange ventelista som vi har. Det har av borettslagets styre de siste årene vært pekt på dette som en uheldig utvikling, da vi har alt for få garasjer i forhold til til antall leiligheter. En garasje på en leilighet bør være normen.

Ved salg/overføring av garasje til ny eier, sørg for at leiekontrakt m v er tilgjengelig. Denne skal inn til garasjeansvarlig for påføring av nytt navn og dato for overdragelsen, slik at vi til enhver tid har lagets kartotek ajour.

Man er kjent med at det er flere som sitter med garasje som ikke er i bruk. Tenk grundig over om det kunne være en ide og selge. Det ville gi penger i lommeboka og hjelp til en som ønsker en garasje.

**ER DETTE AKTUELT? TA KONTAKT MED GARASJELAGET.**



Vi har en tilhenger i laget som leies ut mot en rimelig avgift.

Det er en boggihenger hvor lastekassa måler 2,6 x 1,4 m. Dybden er 0,6 m, og den rommer da 2,18m<sup>3</sup>. Den kan lastes med 800 kg, og totalvekt er 1200 kg. Den står i garasje nr 25, ved siden av søppelkontaineren. Leien er kr. 30,- pr døgn eller del av døgn, og henv. om leie skjer til garasjeansvarlig på tlf. 48 15 87 67.

**Den som leier hengeren er ansvarlig for skader som måtte oppstå under bruk. Meld fra om noe skjer. Ikke sett den tilbake i ustand. Kost ut av den søppel og rask etter bruk, og sett den tilbake slik du selv ønsker å finne den.**

Ønsker noen å sette opp skillevegg i garasjen, mellom seg og naboen, da må det brukes brannhemmende materialer. Gips er det beste til dette. Ikke Ikke spon, treplater eller panelbord. (Jfr. brannforskriftene).

Og har man ikke skillevegg mot naboen, så må man huske å låse når man forlater garasjen. Erstatningsansvar kan bli gjort gjeldende hvis man slurver med dette.

Meld fra hvis uregelmessigheter oppdages når du ferdes i anlegget.

Regnskapet for 2020 er avsluttet, og det tilsier fortsatt drift av laget. Man er ikke kjent med forhold inntrådt etter regnskapsavslutningen som er av betydning for lagets virksomhet.

Den enkelte garasjeeier/-bruker oppfordres til å ta hensyn til miljøet etter de samme retningslinjer som gjelder for borettslaget.

Garasjeanlegget som sådan forurenses ikke det ytre miljøet i vesentlig grad.

Det er plassert avfallscontainer i anlegget.

Det er også utplassert tre snøryddere på området.

En på enden mot lekeplassen, en på enden av øverste rekke mot parsellhagen, og en på veggen ved gjennomgangen ut mot bekken.

Grorud, 24.januar 2021.  
SØRJORDET GARASJELAG.

*Håvard Rønning*  
Håvard Rønning  
gar.ansv.



**SØRJORDET GARASJELAG**  
**REGNSKAP FOR 2020**  
**52. ORD. DRIFTSÅR**

UTGIFTER:		INNTEKTER:	
Forsikr. garasjer	8721,26	Innbet. felleskost.	114000,--
Entelios, strøm	3151,63	Salg 3 garasjer	51000,--
Elvis, nettleie	6259,38	Utleie av netter	2970,--
Gjenkjøp 3 garasjer	51000,--	Renteinnt. 2020	<u>2005,45</u>
Tess	2031,--		169975,45
Optimera	3557,--		
SK-anlegg	35000,--		
Villaservice	10468,75		
Dekk 1	2360,--		
Kontorutgifter	827,--		
Andre innkjøp	177,--		
Lønn gar.ansv.	10000,--		
Revisorer	<u>500,--</u>		
	134053,02		<u>169975,45</u>
Overskudd 2020	<u>35922,43</u>		
	<u>169975,45</u>		

På konto 01.01.2020 493029,57  
Overskudd 2020 35922,43  
På konto 31.12.2020 528952,--

Grorud, 09. januar 2021.

SØRJORDET GARASJELAG

*Håvard Rønning*  
Håvard Rønning  
gar.ansv.



Sak 4

## **Røyking i borettslaget**

**Forslag fremmet av:** Hanna Wilder

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

Jeg vil gjerne ta opp problematikken rundt dette med røyking i borettslaget.

Jeg har ingen gode forslag eller løsninger på dette, men det er så fryktelig plagsomt og helseskadelig for naboer at det ikke burde vært lov.

Er det forbudt med avtrekk på kjøkkenet, burde man ikke få røyke på balkongen heller. Det går rett inn i leilighetene rundt. Forferdelig egoistisk ... Og utdatert ...

Røyking på natten burde ihvertfall være forbudt. Dette våkner man av dersom man har vinduet åpent.

### **Styrets innstilling**

Styret har forståelse for at dette kan være til sjenanse og kan oppleves som ubehagelig dersom naboen røyker ofte. Det er dessverre lite styret kan gjøre for å regulere røyking på balkongen eller inne i den respektive leiligheten.

Styret innstiller derfor på at forslaget ikke vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Det foreslås et forbud mot å røyke om natten mellom kl 22-08. Grunnen er soving med åpent vindu og forstyrret nattesøvn grunnet røyklukt. Dette siver også inn på barnerommet.



Sak 5

## **Ekstra utbetaling til styret på kr 50 000**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Gjennom det siste året har styret gjennomført flere tidskrevende prosjekter av betydning. Forprosjekt forbundet med etablering av ladeinfrastruktur, samt arbeidene med nye parkeringsplasser og etablering av elbilparkering ble utført til avtalt tid og pris. Dette skyldes i stor grad dedikerte styremedlemmer som har fulgt opp prosjektet grundig. Styret inntok prosjektlederrollen, og tok på seg ansvaret med innhenting av tilbud, samt oppfølging av prosjektet i henhold til avtalt kontrakt. Styret sto også ansvarlig for den daglige kontakten med entreprenøren og oppfølgingen av entreprenørens ansatte. Det ble brukt mye tid på å komme i kontakt med bileiere i borettslaget, istedenfor å få disse bilene tauet bort.

OBOS Prosjekt ga oss et prisoverslag på kr. 326 000 (Elbillading, drenering & asfaltering av oppgang 9) for å utføre samme arbeidet – vi anser derfor at styret har spart borettslaget for store summer ved å ta på seg dette ansvaret selv.

Videre har styret ryddet opp i tjuvkoblinger i kjellerbod (gjelder ikke alle som hadde stikkontakt!). Det var mye arbeid forbundet med prosjektering og avtale tid med interesserte beboere som ønsket å rydde opp i avviket.

I tillegg har styret brukt mye tid og energi på oppfølging av reklamasjon av vinduer/balkongdør (ELN), reklamasjon på arbeid utført på våre skorstein i 2017 (Oslo Mur), samt oppfølging og reparasjon av lekkasjer på borettslagets tak (gjelder nesten samtlige tak).

Vi mener dette bør påskjønes og foreslår en engangsutbetaling på kr 50 000. Det årlige honoraret dekker ikke arbeid som prosjektleder ved byggeperioder eller all merarbeidet ved å koordinere med beboere. Derfor mener vi det er rimelig med en engangsutbetaling på kr 50 000.

### **Forslag til vedtak**

Det utbetales 50 000 kroner ekstra til sittende styre.



Sak 6

**Fastsettelse av honorar til valgkomiteen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000.

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kroner 6 000.



Sak 7

**Fastsettelse av honorarer til styret**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 270 000.



Sak 8

**Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Syed Faher Abbas**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Bente Ohna**



Sak 9

### **Valg av valgkomite**

Ingen har meldt seg til sitte i valgkomiteen og de to nåværende medlemmene stiller ikke til gjenvalg. Oppgaven tildeles styret som kan oppnevne valgkomite hvis noen melder seg. Alternativt innstiller styret selv kandidater på valg til neste generalforsamling.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Medlem** Velges for 1 år

**Styret styret**

**Styret Styret**



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

0116 Stjerneblokkveien Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Syed Faher Abbas

Som eneste medlem av valgkomiteen har jeg kommet frem til å innstille Syed Faher Abbas som styreleder, selv om jeg er inhabil. Jeg har gjort dette i samråd med OBOS, Bjørnar Sollie. Bakgrunnen for innstillingen er at han har vært den eneste reelle kandidaten som har søkt på denne rollen, og utvist stor motivasjon til å gjennomføre denne rollen. Kandidaten har relevant utdanning og økonomisk bakgrunn og erfaring. Han viser også til gode resultater og arbeid han har utført som nestleder de siste 2 årene.

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kristin Dahl

Navn: Rashid Mahmood

Valgkomiteen velger å innstille to gode kandidater som styremedlem, alle har ulike bakgrunn og erfaringer som kan være positivt bidragsyttere.

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Hege Lutro

Navn: Liv Inger Kristiansen

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Syed Faher Abbas**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Andreas Rørseth (Benkeforslag)**

**Kristin Dahl**



**Rashid Mahmood**

**Tabinda Qureshi (Benkeforslag)**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Hege Lutro**

**Liv Inger Kristiansen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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