



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2021

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, 25.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 550 387	3 554 879
Sum inntekter		3 550 387	3 554 879
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 851	17 851
Annen driftskostnad		1 322 909	5 440 316
Sum kostnader		1 483 384	5 600 792
Driftsresultat		2 067 003	-2 045 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 523	5 610
Sum finansinntekter		6 523	5 610
Annen finanskostnad		328 468	357 871
Sum finanskostnader		328 468	357 871
Netto finans		-321 945	-352 261
Ordinært resultat før skattekostnad		1 745 058	-2 398 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 745 058	-2 398 174
Årsresultat		1 745 058	-2 398 174
Totalresultat		1 745 058	-2 398 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 745 058	-2 398 174
Sum overføringer og disponeringer		1 745 058	-2 398 174



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		33 971 300	33 952 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 388	31 239
Sum varige driftsmidler		33 984 688	33 983 539
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 984 688	33 983 539
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		229 599	221 655
Sum fordringer		229 599	221 655
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 319 618	1 448 733
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 319 618	1 448 733
Sum omløpsmidler		2 549 217	1 670 388
SUM EIENDELER		36 533 905	35 653 927

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 082 603	12 337 546
Sum opptjent egenkapital		14 082 603	12 337 546
Sum egenkapital		14 089 203	12 344 146
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 532 126	15 377 141
Øvrig langsiktig gjeld		7 752 300	7 752 300
Sum annen langsiktig gjeld		22 284 426	23 129 441
Sum langsiktig gjeld		22 284 426	23 129 441
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 763	102 421
Leverandørgjeld		31 540	77 919
Annen kortsiktig gjeld		32 973	
Sum kortsiktig gjeld		160 275	180 340
Sum gjeld		22 444 701	23 309 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 533 905	35 653 927



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 494745

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2021

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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 550 387	3 554 879
Sum inntekter		3 550 387	3 554 879
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 851	17 851
Annen driftskostnad		1 322 909	5 440 316
Sum kostnader		1 483 384	5 600 792
Driftsresultat		2 067 003	-2 045 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 523	5 610
Sum finansinntekter		6 523	5 610
Annen finanskostnad		328 468	357 871
Sum finanskostnader		328 468	357 871
Netto finans		-321 945	-352 261
Ordinært resultat før skattekostnad		1 745 058	-2 398 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 745 058	-2 398 174
Årsresultat		1 745 058	-2 398 174
Totalresultat		1 745 058	-2 398 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 745 058	-2 398 174
Sum overføringer og disponeringer		1 745 058	-2 398 174



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

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		33 971 300	33 952 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 388	31 239
Sum varige driftsmidler		33 984 688	33 983 539
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 984 688	33 983 539
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		229 599	221 655
Sum fordringer		229 599	221 655
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 319 618	1 448 733
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 319 618	1 448 733
Sum omløpsmidler		2 549 217	1 670 388
SUM EIENDELER		36 533 905	35 653 927
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 082 603	12 337 546
Sum opptjent egenkapital	14 082 603	12 337 546
Sum egenkapital	14 089 203	12 344 146
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 532 126	15 377 141
Øvrig langsiktig gjeld	7 752 300	7 752 300
Sum annen langsiktig gjeld	22 284 426	23 129 441
Sum langsiktig gjeld	22 284 426	23 129 441
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	95 763	102 421
Leverandørgjeld	31 540	77 919
Annen kortsiktig gjeld	32 973	
Sum kortsiktig gjeld	160 275	180 340
Sum gjeld	22 444 701	23 309 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 533 905	35 653 927



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Deltakelse på digitalt årsmøte 2021

Grunnet smitteverntiltak og pålegg fra myndighetene avholder vi årets generalforsamling digitalt.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/stallerudveien-119>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, ber vi deg rive ut denne siden, fylle ut dine kontaktopplysninger og returnere arket til styret for å få manuell stemmeseddel.

Du kan også bestille manuell stemmeseddel via epost.

Bestilling av manuell stemmeseddel for årets generalforsamling i Stallerudveien 119 Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

KRYSS HER om du ønsker manuell stemmeseddel for årets generalforsamling

Bestilling av manuell stemmeseddel leveres

- til styrets postkasse innen fredag 4. juni. Det er også hit manuelle stemmesedler tilbakeleveres innen søndag 13. juni.

- Pr epost til stallerudveien-119@styrerrommet.no

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)





Til andelseierne i Stallerudveien 119 Borettslag

Til andelseierne i Stallerudveien 119 Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling.

Som i fjor, har vi i år også delt inn generalforsamlingen i to grunnet Corona-situasjonen i Oslo. En nå i vår grunnet regnskap og valg, og en til høsten, der vi behandler innkomne forslag. Derfor inneholder denne innkallingen borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Vi i styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på den digitale generalforsamlingen via Teams – møtet blir og annonsert god tid i forveien.

Dette er en god anledning til å synse om økonomien er på stell, og velge det styret som skal forvalte Stallerudveien 119 Borettslag de kommende to årene.

Årets generalforsamling avholdes digitalt og påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.

<https://vibbo.no/stallerudveien-119>

Det avholdes et oppstartsmøte via Teams onsdag 09. juni kl 18.00

Påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Stallerudveien 119 Borettslag
avholdes digitalt med oppstartsmøte onsdag 09.06.2021 kl. 18.00 via Teams.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG [behandling utsettes til fysisk generalforsamling som planlegges avholdt etter sommeren]

- A) *Flere ladeplasser*
- B) *Kutte trær helt eller delvis foran balkonger*
- C) *Forslag til å lage en plattning/grillplass ut mot fjellveggen mot skogen*
- D) *Utbedre stien fra bakgård til friluftsområdet Stallerudåsen*
- E) *Forbud mot røyking på balkonger*
- F) *Innglassing av verandaer, del 1*
- G) *Innglassing av verandaer, del 2*
- H) *Forslag om bytte av brannvarslingsanlegg*
Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 28.04.2021

Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Cirstyn Bech Thor Staff Kristiansen Mette Hartander

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cirstyn Bech	Stallerudveien 119
Nestleder	Thor Staff Kristiansen	Stallerudveien 119
Styremedlem	Mette Hartander	Stallerudveien 119
Varamedlem	Jorunn Margrethe Ervik	Stallerudveien 119
Varamedlem	Trine Hildebrandt	Stallerudveien 119
Varamedlem	Stian Kjellhov	Stallerudveien 119

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Cirstyn Bech	Stallerudveien 119
Varadelegert	
Thor Staff Kristiansen	Stallerudveien 119

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Stallerudveien 119 Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

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

Stallerudveien 119

Gårds- og bruksnummer:

163 120

Første innflytting skjedde i 1990. Borettslaget eier tomten som er på 7 927 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.

Stallerudveien 119 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 PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 550 387,-.

Dette er kr 58 613,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon som følge av tomme leieforhold (dvs. ledige garasjeplasser).

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 483 384,-.

Dette er kr 792 616,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lave utgifter til drift og vedlikehold, samt tilbakebetaling/motregning av utgifter til asfaltering og vintervedlikehold. Pengene er overført fra Oslo kommune / Boligbygg.

Resultat

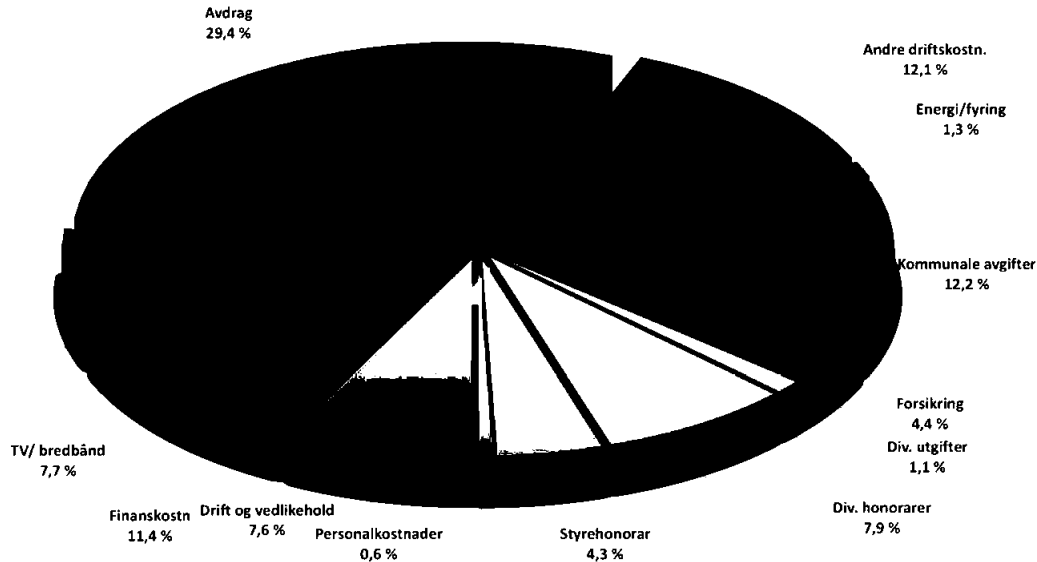
Årets resultat på kr 1 745 058,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 388 942,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 620 000,- til ordinært vedlikehold, samt større vedlikehold som omfatter bygninger og utvendig anlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 130 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stallerudveien 119 Borettslag.

Lån

Stallerudveien 119 Borettslag har lån i Handelsbanken. 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

Forretningsførerhonorar for 2020 er budsjettert med kr 159 000,-.

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 2 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stallerudveien 119 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stallerudveien 119 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 regnskapssjeferselskap



Uavhengig revisors beretning - Stallerudveien 119 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, 20. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 490 048	1 297 963	1 490 048	2 388 942
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 745 058	-2 398 174	958 000	1 504 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	17 851	17 851	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	12	-19 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	15 850 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-845 015	-13 277 592	-807 000	-886 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		898 894	192 085	151 000	618 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 388 942	1 490 048	1 641 048	3 006 942
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 549 217	1 670 388		
Kortsiktig gjeld		-160 275	-180 340		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 388 942	1 490 048		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 550 387	3 554 264	3 609 000	3 686 000
Andre inntekter		0	615	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 550 387	3 554 879	3 609 000	3 686 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-17 625	-18 000	-18 000
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	13	-17 851	-17 851	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 875	-10 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-156 165	-154 620	-155 000	-159 000
Konsulenthonorar	6	-64 928	-35 741	-45 000	-85 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	1 681	-4 125 124	-850 000	-620 000
Forsikringer		-125 504	-117 334	-122 000	-130 000
Kommunale avgifter	8	-351 693	-325 753	-351 000	-355 000
Energi/fyring		-38 263	-69 504	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 655	-217 522	-220 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-348 182	-376 644	-317 000	-373 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 483 384	-5 600 792	-2 276 000	-2 183 000
DRIFTSRESULTAT		2 067 003	-2 045 913	1 333 000	1 503 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 523	5 610	10 000	1 000
Finanskostnader	11	-328 468	-357 871	-385 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-321 945	-352 261	-375 000	1 000
ÅRSRESULTAT		1 745 058	-2 398 174	958 000	1 504 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 745 058	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 398 174		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	30 288 021	30 269 021
Tomt		3 683 279	3 683 279
Andre varige driftsmidler	13	13 388	31 239
SUM ANLEGGSMIDLER		33 984 688	33 983 539
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		229 599	221 655
Driftskonto OBOS-banken		355 578	341 084
Sparekonto OBOS-banken		1 964 040	1 107 649
SUM OMLØPSMIDLER		2 549 217	1 670 388
SUM EIENDELER		36 533 905	35 653 927
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		14 082 603	12 337 546
SUM EGENKAPITAL		14 089 203	12 344 146
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 532 126	15 377 141
Borettsinnskudd	15	7 752 300	7 752 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 284 426	23 129 441
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 540	77 919
Påløpte renter		22 885	36 724
Påløpte avdrag		72 878	65 697
Annen kortsiktig gjeld	16	32 973	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		160 275	180 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 533 905	35 653 927



14

Stallerudveien 119 Borettslag

Pantstillelse	17	24 462 300	24 527 997
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2021

Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Cirstyn Bech

Mette Hartander

Thor Staff Kristiansen

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 399 264
Garasje	210 000
Nedbetaling	7 623
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 616 887

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-66 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 550 387

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 125 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-64 928
SUM KONSULENTHONORAR	-64 928

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 240
Drift/vedlikehold VVS	-8 500
Drift/vedlikehold elektro	-22 022
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	220 239
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 752
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 396
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 649
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	1 681

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-205 007
Renovasjonsavgift	-146 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-351 693

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 650
Container	-14 548
Verktøy og redskaper	-7 055
Driftsmateriell	-1 204
Lyspærer og sikringer	-3 800
Vaktmestertjenester	-108 293
Renhold ved firmaer	-113 630
Snørydding	-26 219
Gressklipping	-872
Andre fremmede tjenester	-44 479
Trykksaker	-1 401
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 387
Andre kontorkostnader	-3 174
Porto	-4 497
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-528
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-348 182

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 391
SUM FINANSINNTEKTER	6 523

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-328 352
Renter på leverandørgjeld	-116
SUM FINANSKOSTNADER	-328 468

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	30 269 021
Tilgang i år, ladestasjon bygg	19 000
SUM BYGNINGER	30 288 021

Tomten er kjøpt.

Gnr.163/bnr.120

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2018	53 553
Avskrevet tidligere	-22 314
Avskrevet i år	-17 851
	13 388
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	13 388

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-17 851****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2019	-15 850 000
Nedbetalt tidligere	472 859
Nedbetalt i år	845 015
	-14 532 126
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 532 126

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-7 752 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 752 300

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Vaktmesterkompaniet AS	-12 988
Entelios AS	-4 002
Medarbeiderne	-6 983
Smart Vaktmesterservice AS	-9 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 973

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 752 300
Pantelån	14 532 126
Påløpte avdrag	72 878
TOTALT	22 357 304

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

Bygninger	30 288 021
Tomt	3 683 279
TOTALT	33 971 300

INNKOMNE FORSLAG

Behandling av forslagene utsettes til fysisk generalforsamling som planlegges avholdt etter sommeren.

A) Flere ladeplasser (styret)**Begrunnelse**

Det har vært stoldans med el-ladeplasser i garasjen i år. Grunnet dette har vi hentet inn tilbud fra ElektroNettverk Service på å installere ladeplasser i resten av garasjen. De kan tilby 18 stk. parkeringsplasser klargjort med bakplate og nødvendige ombygninger i tavle for **kr. 262.000.-eks.mva.** Pris pr. lader tilsvarende de andre som er levert kan vi tilby for **kr. 15.200.eks.mva.**

Da det er nye vedtekter på at alt over 100 000 kroner må generalforsamling behandles, og styret ber generalforsamlingen ta stilling til dette

B) Kutte trær helt eller delvis foran balkonger. (beboere i første etasje)**Begrunnelse:**

Det som en gang var en solrik balkong har blitt overskygget av hurtigvoksende trær. Disse løvtrærne vokser 2-3 meter i høyde hvert år. Problemet er der nå for 1 etg. (høyre side), og vil etterhvert også påvirke 2, 3 etg.

Verdien på leilighetene dette gjelder faller. Ikke minst faller kvaliteten for de som liker sol. En nydelig, vestvendt balkong, bør kunne ha sol de få månedene i året vi har med sommer. Når eier av en av leilighetene har bodd her i over 20 år, og elsket balkongen sin, er det trist å se at balkongen overknygges. Litt synd at dette er et forslag til et årsmøte, for dette bør passes på uansett.

Forslaget går på å minst kutte disse trærne til der de var for 5 år siden. Da slipper man å snakke om dette på fire år. Dette er et minimum. Minst 10 meter må bort, dog helst alt.

C) Forslag til å lage en platting/grillplass ut mot fjellveggen mot skogen. (beboere i første etasje)**Begrunnelse:**

Vi ønsker å være sosiale i et borettslag. Vi kan kalle det en danseplass, grillplass, møteplass eller rett og slett en plass hvor naboer i alle etasjer vil møtes. I dag har vi den plassen foran dørene til folk, og mange kvier seg for å sitte der. For en beskjeden sum kan vi øke verdien på naboskap, verdi på bolig, og ikke minst skape et herlig miljø. Tanken her går på å lage en trapp opp fjellveggen med en stor platting til grilling

D) Utbedre stien fra bakgård til friluftsområdet Stallerudåsen (Thor Kristiansen)**Begrunnelse:**

Det er en trang og steinete sti med løs masse, steiner og et midlertidig tregelender som fører opp fra bakgården til friluftsområdet. Stien er til tider isete og glatt om vinteren. For å trygge og utbedre adkomsten, bør stien breddes ut, stubber/steiner ryddes og massene stabiliseres - f.eks med grus. Muligens et trappegelender på begge sider som kan brukes som støtte og tilgjengeliggjøre skogen for flere? Grusing av stien vil også forsinke vannet som strømmer ned i bakgården ved store nedbørsmengder. Går også an å fylle på mer



grus i hele bakgården for å forsinke vanninnsig. Bør også se på vanninnsig i søndre del av bakgården ved styrtregn, f.eks. ved hjelp av drenering/grusing

E) Forbud mot Royking på balkonger (Kathrine Repstad)

Begrunnelse:

Det har flyttet inn barnefamilier de siste årene, og jeg synes man skal ta hensyn til barna, med tanke på passiv røyking. Vondt lukter det og

F) Innglassing av verandaer, del 1 (Kathrine Repstad, og på vegne av en anonym beboer)

Begrunnelse:

Selv om forslaget ble nedstemt i fjorårets generalforsamling, stilles det igjen. Det hadde vært fint med et ekstra rom, og å kunne bruke balkongen om vinteren

Det foreligger et tilbud der det koster enten 61 455,00 kroner INKL. MVA, inklusive leveranse, produkt, montasje og solgardiner, eller uten solgardiner til 49 335,00 kroner. Dette med forbehold om valuta endringer + - 5% fra kontraktsinngåelse til levering.

* 61 455 kroner x 66 leiligheter = 4,056,030 (rundt fire million kroner)

* 49 335 kroner x 66 leiligheter = 3,256,110 (rundt tre og en kvart million kroner)

Skal blokka ta kosten for dette, vil dette kunne påvirke husleie

G) Innglassing av verandaer, del 2 (Styret)

Begrunnelse:

Spørsmålet om innglassing av verandaer reiser et nytt spørsmål:

Skal beboerne kunne gjøre det som i praksis er en fasade-endring uten at resten av blokka blir med?

Ifjor stemte vi nei til kattedører, da dette var en fasade-endring ikke alle kom til å ha. Ønsker beboerne en langt mer synlig fasade-endring med innglassing kun her og der, betalt av enkeltbeboere?

H) Forslag om bytte av brannvarslingsanlegg (styret)

Begrunnelse:

Det eksisterende anlegget går stadig i forvarselmodus, og komponenter må byttes stadig oftere, noe som betyr at anlegget begynner å bli gammelt.

Vi har innhentet pris hos FireSafe, og et nytt anlegg, sammen med nye sirener vil komme på ca 100-150 000 kroner. Da det er nye vedtekter på at alt over 100 000 kroner må generalforsamlingsbehandles, ber styret generalforsamlingen ta stilling til dette



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Cirstyn Bech Stallerudveien 119

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Kristoffer Berdal Stallerudveien 119

Thomas Jerstad Stallerudveien 119

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Stian Kjellhov Stallerudveien 119

2. Mette Hartander Stallerudveien 119

3. Eva Marie Prevals-Duboy Stallerudveien 119

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Cirstyn Bech Stallerudveien 119

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Stallerudveien 119 Borettslag



Styrets arbeid

Styret kommer tilbake med en mer utfyllende årsberetning til høstens fysiske generalforsamling

Hittil i år har vi

- Prøvd å få Selvaag i tale og til å ta ansvar for at det fortsatt lekker det gamle heisrommet, vaktmesterboden, og garasje. For ca fire år siden ble vi fortalt at vi mistet blomsterbedet utenfor bodene fordi det stoppet lekkasjer. Vi vil gjerne til bunns i hvor fort det da fortsatt lekker. De svarer oss såpass mye at vi har bedt forretningsfører se om han kan få de i tale. Hvis ikke er vi nødt til å vurdere rettslige skritt. Det at det er vann-innsig i disse områdene vi sakte, men sikkert spise på blokkas nedre konstruksjon. Og selv om vi snakker i ti-års-perspektiv er vi jo interesserte i at blokka står og er i stand så lenge som mulig.
- Begynt å jakte på betongrehabiliteringsanbud slik vedtatt på GF. Vi kommer til å legge Selvaag in som mulig entreprenør her, men saken over gir oss ikke tillit.
- Diskutert og utredet hva vi skal gjøre med garasjen. Vi har hatt en stoldans uten like nå i vinter/vår på elbil-ladere, og har bestemt at hele garasjen bør oppgraderes slik at folk ikke hele tiden bes flytte på seg for at noen skal få plass. Vi har et tilbud inne fra Elektronettverk service, og kommer til å be GF ta stilling til om vi skal oppgradere hele garasjen (18 plasser til 327 000 kroner (moms medregnet)) via Elektronettverk Service, og om vi kan gi jobben til Elektronettverk Service, da de har installert det gamle, og det er billigere når de kan systemet. Vi ser også på miljørabatter vi kan få for dette.
- Vi er i ferd med å planlegge et prøveprosjekt på smarte leiligheter med felles brannalarm, elektriske nøkler, mm. Vi kommer til å be GF om å ta stilling til prosjektet når vi har alle tilbudene klare. Det må innrømmes at dette har gått litt tregere enn forutsett. For eksempel har vi slitt med å få tak i elektronisk oppslagstavle – pandemien har gjort det dyrere og langsommere å få tak i elektroniske komponenter
- Vi ønsker raskere GF-vedtak i blokka. Vi ser derfor på avstemningsprogramvare, slik at vi løpende kan be beboerne om å ta stilling til ting vi trenger beboernes tillatelse til, uten å hele tiden avholde generalforsamlinger. Det blir også mer demokratisk slik.
- Vi har endret styreform: Der vi før hadde møter en gang i måneden, har vi fortsatt med løpende diskusjoner og vedtak. Det siste eksempelet er at styreleder ba om vedtak til penger for å utbedre brann-anlegget, nå som tørr- og finværet står for døren. Der svarte de to andre medlemmene ja, med en gang, og vi slapp å vente på å ha møte. Så heller enn å vente på at alle hadde tid, får vi raskere tiltak. Vi får for eksempel flere etasje-pulverapparater i løpet av de neste to ukene, og vi får fire ekstra, manuelle varslere tidlig i juli. Det er stort sett sensitive beboersaker vi nå diskuterer i plenum
- Utredet brannvarslingsanlegget. Det eksisterende anlegget begynner å bli gammelt. Det at vi har måttet bytte sensorer i snitt annenhver måned er et tegn på dette. Siden det er Firesafe som har ansvaret og drifter dette, ba vi om et overslag på å bytte ut anlegget. Summen kommer på rundt 100-150 000 kroner, og vi kommer til



å be generalforsamlingen om å ta stilling til utskifting og om FireSafe kan ta seg av dette eller om det skal ut på anbud.

- I sommer kommer vi til å ta tak i bakgården, etter ønske fra styret (særlig Thor har ivret for dette) samt beboerne i bakgården. Får vi utgifter over 100 000 kroner, blir dette generalforsamlingsmat
- Vi har hatt møter med OBOS om utbygging og ny vei – vi er imot, men siden Plan og Bygnings Etaten er de som insisterer på ny vei, kommer vi ikke så langt, selv om vi har slått oss sammen med de røde blokkene foran oss, som også kommer til å få issues. Det blir et orienteringsmøte med OBOS om dette i nær framtid
- Ellers har det vært helt generelle styreting å ta tak i. Beboerspørsmål, beboer-issues med ting som vifter, el-parkeringsplasser, vanddrypp fra oven, nabobekymringer, hundebæsj-problematikk, og katte-eier jakt.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Se Stallerudveien 119 Borettslags hjemmeside på www.stallerudveien119.no for ytterligere informasjon. Kontaktinfo styret: styret@stallerudveien119.no

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 ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

Parkering

Borettslaget har for tiden ledige garasjeplasser for utleie. De som ønsker plass, kan ta kontakt med OBOS Tveita.

Nøkler/skilt

Nøkler til borettslagets fellesdører kan rekvireres via OBOS, bestilling må sendes skriftlig til postmottak.tveita@obos.no. Skilt til postkasser bestilles via styret: styret@stallerudveien119.no.

Boligmappe

Boligmappen for Stallerudveien 119 BRL er skannet inn og lagt ut på nettsiden vår. Adressen er www.stallerudveien119.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 566842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikrings-selskapet, bestiller



om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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 slokkeutstyr 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Bytte vinduer

2018 Nedgravd molok