



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 184  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 303 018	1 642 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 303 018</b>	<b>1 642 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	70 618
Annen driftskostnad		3 560 904	1 427 370
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 623 659</b>	<b>1 497 988</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-320 641</b>	<b>144 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 495	26 013
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 495</b>	<b>26 013</b>
Annen finanskostnad		19 712	26 122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 712</b>	<b>26 122</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 783</b>	<b>-109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-318 858	143 903
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 070	
Andre fordringer		41 668	123 670
Sum fordringer		46 738	123 670
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 505	1 282 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 505	1 282 990
Sum omløpsmidler		1 177 243	1 406 660
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 177 243</b>	<b>1 406 660</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		434 213	753 071
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>434 213</b>	<b>753 071</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>434 213</b>	<b>753 071</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		435 610	552 697
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>435 610</b>	<b>552 697</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>435 610</b>	<b>552 697</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95	116
Leverandørgjeld		295 777	80 746
Skyldige offentlige avgifter			2 823
Annen kortsiktig gjeld		11 548	17 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>307 420</b>	<b>100 892</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>743 030</b>	<b>653 589</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 177 243</b>	<b>1 406 660</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224452

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 279 184  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 279 184  
SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 303 018	1 642 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 303 018</b>	<b>1 642 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	70 618
Annen driftskostnad		3 560 904	1 427 370
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 623 659</b>	<b>1 497 988</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-320 641</b>	<b>144 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 495	26 013
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 495</b>	<b>26 013</b>
Annen finanskostnad		19 712	26 122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 712</b>	<b>26 122</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 783</b>	<b>-109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-318 858	143 903
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>



Organisasjonsnr: 971 279 184  
SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		5 070	
Andre fordringer		41 668	123 670
Sum fordringer		46 738	123 670

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 505	1 282 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 505	1 282 990

Sum omløpsmidler		1 177 243	1 406 660
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 177 243	1 406 660
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		434 213	753 071
Sum opptjent egenkapital		434 213	753 071



<b>Sum egenkapital</b>	<b>434 213</b>	<b>753 071</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	435 610	552 697
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>435 610</b>	<b>552 697</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>435 610</b>	<b>552 697</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	95	116
Leverandørgjeld	295 777	80 746
Skyldige offentlige avgifter		2 823
Annen kortsiktig gjeld	11 548	17 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>307 420</b>	<b>100 892</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>743 030</b>	<b>653 589</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 177 243</b>	<b>1 406 660</b>



Organisasjonsnr: 971 279 184  
SAMEIET NEDRE STABBURVEI 1-3-5

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

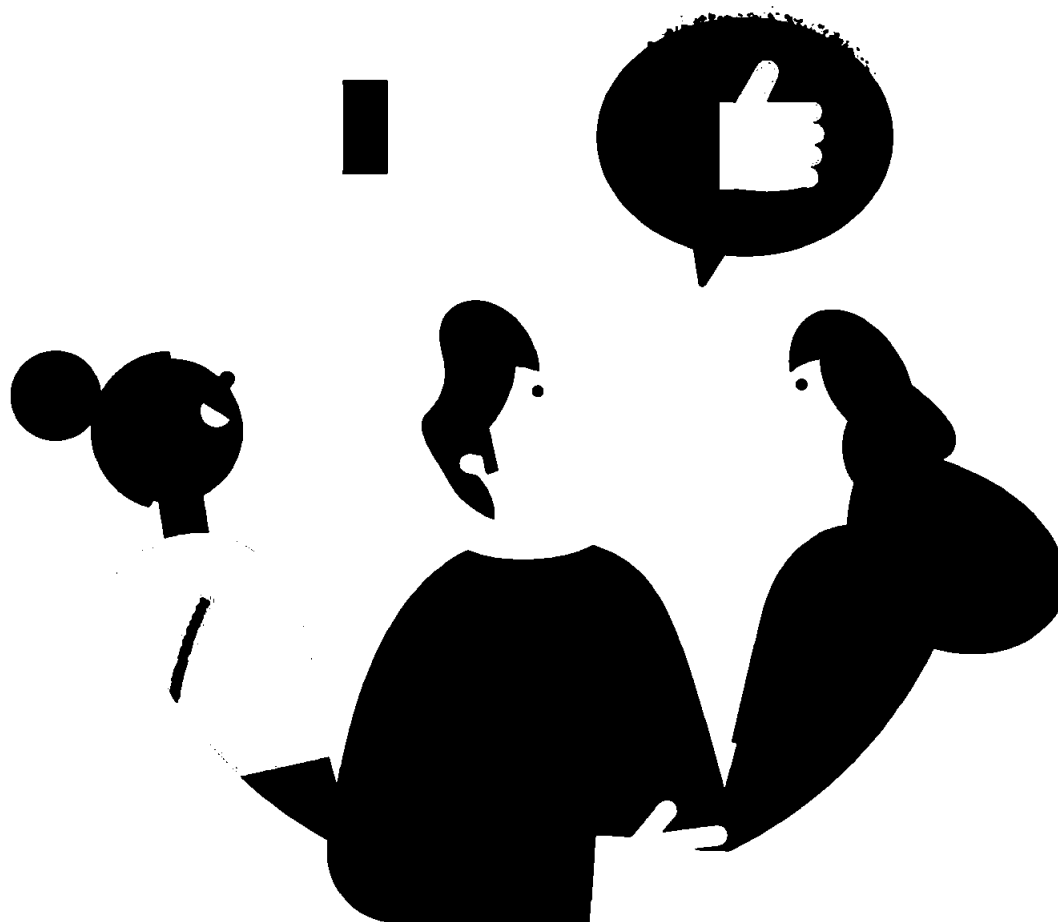
## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

1043 Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie





## **Til seksjonseierne i Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie**

**Velkommen til årsmøte onsdag 6. april 2022 kl. 18:00 i Ullevål Hageby Seniorsenter - Damplassen 20.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie avholdes onsdag 6. april 2022  
kl. 18:00 i Ullevål Hageby Seniorsenter - Damplassen 20.**

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – Forslag til nytt punkt 5.1.11
- B) Forslag til tilføyelse i vedtektene punkt 9.9
- C) Forslag til tilføyelse i vedtektene punkt 9.9
- D) Forslag til endring i husordensregler punkt 4-7

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 14.03.2022

Styret i Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie

Tore Otto Book    Sindre Bruer    Lise Lena Stubberød Kjøenstad    Sture Moe

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tore Otto Book	Nedre Stabburvei 5
Styremedlem	Sindre Bruer	Nedre Stabburvei 3
Styremedlem	Lise Lena Stubberød Kjønsstad	Nedre Stabburvei 5
Styremedlem	Sture Moe	Nedre Stabburvei 1
Varamedlem	Fredrik Constantuis Solvang	Nedre Stabburvei 3

### Valgkomiteen

Nils Kristian Fjell	Nedre Stabburvei 1
Vivian Schjoll Hansen	Nedre Stabburvei 3
Ragnhild Seland	Nedre Stabburvei 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279184, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nedre Stabburvei 1  
Nedre Stabburvei 3  
Nedre Stabburvei 5

Gårds- og bruksnummer:

58 280

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie 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. Sameiets revisor er EY.



## STYRETS ARBEID

### Vedlikehold

Arbeider som er utført i sameiet (Oslo Malermesterforretning AS):

- Maling av vinduer, dører og vindskier, samt utskifting av ødelagte bord.
- Maling av fasadeplater, balkonger og beslag
- Fjerning av mose på tak med høytrykkspyler, rensing og maling av takrenner
- Skiftet til led-lys i kjeller, loft og bodganger
- Skiftet termostater i gulv i alle innganger 1-3-5
- Reparasjon av blomsterkasser i inngangsparti nr. 3 og markterrasser i nr. 1 og 3
- Brystning på vegg over innkjøring garasje nr. 1-3 – nye beslag og slemming, samt utbedring av skade
- Montere plombe i kjeller nr. 5 for å avdekke eventuell sprekkdannelse
- Topplist grunnmursplast, samt nedgraving av avløpsrør på bakside nr. 1-3

### Lynnedslag i nr. 1

Etter lynnedslag i nr. 1 ble ringetablået skiftet til moderne med kamera slik at man kan se hvem som ringer på.

### Virksomhet og styremøter

Styret har også i 2021 bestrebet seg på en kostnadseffektiv drift av sameiet gjennom egeninnsats og avtaler. Foruten styremedlemmer har mange beboere også deltatt i dugnadsarbeid. Det er blitt ryddet og rengjort både ute og inne i våre fellesarealer. Garasjergulv er rengjort og trærne i front av bygningene er klippet. Styret takker for innsatsen. Det har vært avholdt fem styremøter og flere arbeidsmøter. 13.10.21 ble det holdt informasjonsmøte for sameiene om pågående vedlikeholdsarbeider. Samarbeidet i styret er meget godt.

### Ny vaktmester

Styret sa opp avtalen med BT Vaktmester. Avtalen ble avsluttet per 30.06.21. I perioden 01.07 til 30.10 var vi uten vaktmester. Styret tok seg av oppgavene og kjøpte inn gressklipper.

Fra 01.11.21 overtok Gårdsreform AS, Caspar Storms vei 16, 0664 Oslo.



## Renholdstjenester

Renhold var inkludert i den gamle avtalen med vaktmester. Styret ønsket å fortsette samarbeidet med det samme renholdsfirmaet som BT Vaktmester benyttet. Det ble derfor tegnet direkte avtale med Renbest AS fra 01.07.2021.

## Årsmøte 2021

Sameiets årsmøte ble avholdt som et ikke-fysisk møte 5. mai 2021. Det var 19 stemmeberettigede av i alt 36. Årsberetning og regnskap ble godkjent.

Godtgjørelse til det sittende styret ble satt til kr. 55.000.

De tillitsvalgte ble valgt i overensstemmelse med valgkomitéens innstilling.

## Eierskifter

Følgende seksjoner har fått ny eier i 2021:

Seksjon 12 i nr. 1: Frida Kulsvehagen Solem og Sondre Fylling

Seksjon 18 i nr. 1: Maria E. Y. Savabini

## Skader

Rekkverket ved trappen i nr. 1 ble kjørt ned i høst. Skaden ble utbedret og erstattet av skadevolder.

Det er registrert følgende skader som ikke er ferdigbehandlet:

Påkjøring av garasjeport 1-3, ingen skadevolder har meldt seg. Skaden er meldt forsikringsselskapet og vil bli reparert av Nassau.

Vannskade i seksjon 2 i nr. 1, avventer tørking av tak, evt. andre årsaker til fukt

Vannskade i seksjon 24 (terrasse) i nr. 3:

Skaden i seksjon 24 er ikke blitt utbedret da seksjonseier ikke er enig med styret om utbedring og skadeårsak. Saken er overtatt av Advokatene i OBOS. Til sammen har saken til nå kostet sameiet kr. 92.000.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 303 018.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinær kapitalinnkalling som ikke ble tatt med i budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 623 659.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes bl.a. maling av fasaden og andre oppgraderinger, jf. s. 7.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 318 858 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 869 823.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 800 000 på større vedlikehold i tillegg til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som i 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie.

### **Lån**

Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nedre Stabburvei 1-3-5 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 10. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XHD25-CK0UA-PMTGT-176K4-EB7MU-438XL



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-10 16:20:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XHD25-CK0UA-PMTGT-176K4-EB7MU-438XL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## NEDRE STABBURVEI 1-3-5 SAMEIE ORG.NR. 971 279 184, KUNDENR. 1043

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 801 943	1 641 000	1 802 000	1 900 000
Andre inntekter	3	1 501 075	1 000	2 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 303 018</b>	<b>1 642 000</b>	<b>1 804 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 755	-15 618	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 275	-6 000	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-75 350	-73 370	-77 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-56 549	-199 549	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 523 519	-336 209	-500 000	-809 000
Forsikringer		-193 080	-153 904	-159 000	-200 803
Kommunale avgifter	9	-203 562	-256 937	-243 000	-210 657
Energi/fyring		-180 111	-91 156	-130 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 820	-143 251	-145 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-179 638	-166 994	-235 050	-201 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 623 659</b>	<b>-1 497 988</b>	<b>-1 577 805</b>	<b>-1 873 765</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-320 641</b>	<b>144 012</b>	<b>226 195</b>	<b>26 235</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 495	26 013	0	0
Finanskostnader	12	-19 712	-26 122	-20 000	-16 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 783</b>	<b>-109</b>	<b>-20 000</b>	<b>-16 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-318 858</b>	<b>143 903</b>	<b>206 195</b>	<b>10 235</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	143 903		
Fra opptjent egenkapital		-318 858	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		41 668	40 835
Andre kortsiktige fordringer		0	82 835
Driftskonto OBOS-banken		520 467	172 724
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 729
Sparekonto OBOS-banken		610 038	1 108 536
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 177 243</b>	<b>1 406 660</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 177 243</b>	<b>1 406 660</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		434 213	753 071
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>434 213</b>	<b>753 071</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	435 610	552 697
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>435 610</b>	<b>552 697</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 548	4 566
Leverandørgjeld		295 777	80 746
Skyldige offentlige avgifter		0	2 823
Påløpte renter		95	116
Annen kortsiktig gjeld		0	12 641
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>307 420</b>	<b>100 892</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 177 243</b>	<b>1 406 660</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2022

Styret i Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie

Tore Otto Book

Sindre Bruer

Lise Lena Stubberød Kjønsstad

Sture Moe

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 801 943
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 801 943</b>

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

Strøm til El-bil	1 000
Regnskapskorrigeringer	70
Kapitalinnkalling	1 500 005
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 501 075</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 55 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 2 921, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 275.

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

Juridisk bistand, OBOS BBL ved Advokatene i OBOS -46 750

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -9 799

**SUM KONSULENTHONORAR -56 549**

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

OPAK AS -123 718

Oslo Malermesterforretning AS -2 017 141

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 140 860**

Drift/vedlikehold bygninger -34 216

Drift/vedlikehold VVS -47 596

Drift/vedlikehold elektro -36 795

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 367

Drift/vedlikehold heisanlegg -238 493

Drift/vedlikehold brannsikring -111

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -8 075

Egenandel forsikring -15 000

Kostnader dugnader -1 006

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 523 519**

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

Vann- og avløpsavgift -100 053

Feieavgift -7 695

Renovasjonsavgift -95 814

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -203 562**

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

Lokalleie	-1 200
Driftsmateriell	-833
Lyspærer og sikringer	-2 143
Vaktmestertjenester	-64 250
Vakthold	-57 131
Renhold ved firmaer	-26 975
Snørydding	-5 156
Gressklipping	-5 783
Trykksaker	-4 592
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 921
Andre kontorkostnader	-603
Porto	-2 718
Drivstoff biler, maskiner osv.	-205
Reisekostnader	-121
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 958
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-179 638</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 502
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 993
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>21 495</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 712
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-19 712</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	947 303
Nedbetalt i år	117 087
	-435 610
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-435 610</b>



#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 55 000,-

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Vedtektsendring – Forslag til nytt punkt 5.1.11 (Flertallskrav: To tredjedels flertall – 67 %)

**Forslagstiller:** Styret

##### **Saksfremstilling:**

Ved forsikringsutbetaling fra sameiets forsikring skal sameier dekke egenandel til forsikringselskapet med kr. 10.000,- (skade).

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag tilføyes vedtektene.

##### B) Forslag til tilføyelse i vedtektene punkt 9.9 (Flertallskrav: To tredjedels flertall – 67 %)

**Forslagstiller:** Thor Nerlien, Nedre Stabburvei 3

**Saksfremstilling:** Vedlikeholdstiltak som medfører en kostnad som overstiger kr. 500 000,- skal alltid stemmes over på årsmøte og krever minst to tredjedels flertall av stemmene. Tiltakene skal alltid fremlegges sameierne i forkant av årsmøtet og skal inneholde et kostnadsoverslag over de enkelte tiltakene, opplysninger om innhentede anbud, en tidsplan samt en plan for finansiering.

Begrunnelsen for forslaget:

Styrets behandling av fjorårets vedlikeholdstiltak, med tilhørende manglende informasjon til sameierne før beslutning ble tatt.

##### **Styrets innstilling:**

Jf. Eierseksjonsloven § 57 innehar styret en vedlikeholdsplikt hvor «styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.». En vedtektsendring som setter en kostnadsramme på 500 000,00 kroner, vil forhindre styret i å gjennomføre styrets lovpålagte oppgaver.

På bakgrunn av dette stiller styret seg imot forslaget.

**Forslag til vedtak:** Vedtektsendring i punkt 9.9.: Vedlikeholdstiltak som medfører en kostnad som overstiger kr. 500 000,- skal alltid stemmes over på årsmøte og krever minst to tredjedels flertall av stemmene. Tiltakene skal alltid fremlegges sameierne i forkant av årsmøtet og skal inneholde et kostnadsoverslag over de enkelte tiltakene, opplysninger om innhentede anbud, en tidsplan samt en plan for finansiering.

**C) Forslag til tilføyelse i vedtektene punkt 9.9** (Flertallskrav: To tredjedels flertall - 67%)

**Forslagstiller:** Thor Nerlien, Nedre Stabburvei 3

**Saksfremstilling:**

Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie skal ha et vedlikeholdsfond hvor minst 10 % av sameiets driftsinntekter avsettes årlig. Fondet plasseres der best mulig avkastning kan oppnås.

Begrunnelsen for forslaget:

Styrets behandling av fjorårets vedlikeholdstiltak, med tilhørende manglende informasjon til sameierne før beslutning ble tatt.

**Styrets innstilling:**

Jf. Eierseksjonsloven § 57 innehar styret en vedlikeholdsplikt hvor «styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.». En vedtektsendring som krever at sameie skal ha et vedlikeholdsfond, vil bremse styrets lovpålagte arbeidsoppgaver ettersom det kreves et årsmøtevedtak for overføring fra vedlikeholdsfondet til driftskonto.

Når det gjelder plassering av vedlikeholdsfondets penger hvor det skal settes i et fond med «best mulig avkastning», ønsker ikke styret å spekulere med fellesskapets penger.

På bakgrunn av dette stiller styret seg imot forslaget.

**Forslag til vedtak:** Det opprettes et vedlikeholdsfond hvor minst 10 % av sameiets driftsinntekter avsettes årlig. Fondet plasseres der best mulig avkastning kan oppnås.

**D) Forslag til endring i husordensregler punkt 4-7** (Flertallskrav: Alminnelig flertall - 50 %)

**Forslagstiller:** Styret

**Saksfremstilling:** Skilt bestilles direkte hos Hemer Lås & Dørtelefon AS, Tåsenveien 28, 0853 Oslo. E-post: [post@hemerlas.no](mailto:post@hemerlas.no)

**Forslag til vedtak:** Husordensreglene endres til styrets saksfremstilling.

**E) Forslag til heving av styrets honorar**

**Forslagsstiller:** Vivian Schjoll Hansen/Rolf Arne Hansen (nr. 3), Ragnhild Seland (nr. 5) og Nils Kristian Fjell (nr. 1)

**Saksfremstilling:**

Som følge av merarbeid i forbindelse med omfattende vedlikeholdsarbeider og at honoraret ikke har vært regulert siden 2015, fremmes følgende forslag for årsmøtet:

Vi foreslår å øke det totale styrehonoraret fra kr. 55.000,- til kr. 70.000,- pr. år gjeldende fra 2022.





## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie hadde frem til 30.06.2021 avtale med BT Vaktmester AS.

Fra 01.11.2021 overtok Gårdsreform AS, Caspar Storms vei 16, 0664 Oslo.

### **Vektertjeneste**

Sameiet har avtale med G4S Security Systems AS Oslo om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 02468

### **Nøkler/skilt**

Systemnøkler bestilles hos styreleder med K-nr. som er inngravert på nøkkel.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83604803. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Nytt brannslukningsutstyr blir installert i løpet av april. Brannøvelse foretas tentativt i juni 2022.



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





1043 Nedre Stabburvei 1-3-5 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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