



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 261 684  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STALLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### 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, 27.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 141 956	1 962 172
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 141 956</b>	<b>1 962 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		129 618	125 112
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 678	4 678
Annen driftskostnad		2 512 820	1 172 441
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 647 116</b>	<b>1 302 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-505 160</b>	<b>659 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		533	1 239
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>533</b>	<b>1 239</b>
Annen finanskostnad		38 086	32 814
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 086</b>	<b>32 814</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 553</b>	<b>-31 575</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-542 713	628 366
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 911 637	5 911 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 696	16 374
Sum varige driftsmidler		5 923 333	5 928 011
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 923 333	5 928 011
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	2 016
Andre fordringer		70 074	53 176
Sum fordringer		70 109	55 192
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 062 308	796 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 062 308	796 119
Sum omløpsmidler		1 132 417	851 311
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 055 750</b>	<b>6 779 322</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 022 202	4 564 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 022 202</b>	<b>4 564 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 026 102</b>	<b>4 568 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 922 724	1 121 237
Øvrig langsiktig gjeld		1 056 900	1 056 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 979 624</b>	<b>2 178 137</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 979 624</b>	<b>2 178 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		226	126
Leverandørgjeld		45 690	27 868
Skyldige offentlige avgifter		508	508
Annen kortsiktig gjeld		3 600	3 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 024</b>	<b>32 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 029 648</b>	<b>2 210 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 055 750</b>	<b>6 779 322</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281931

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 261 684  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STALLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

#### 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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 950 261 684  
STALLERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 141 956	1 962 172
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 141 956</b>	<b>1 962 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		129 618	125 112
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 678	4 678
Annen driftskostnad		2 512 820	1 172 441
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 647 116</b>	<b>1 302 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-505 160</b>	<b>659 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		533	1 239
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>533</b>	<b>1 239</b>
Annen finanskostnad		38 086	32 814
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 086</b>	<b>32 814</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 553</b>	<b>-31 575</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-542 713	628 366
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</b>



Organisasjonsnr: 950 261 684  
STALLERUD BORETTSLAG

## 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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 911 637	5 911 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 696	16 374
Sum varige driftsmidler		5 923 333	5 928 011
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 923 333	5 928 011
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	2 016
Andre fordringer		70 074	53 176
Sum fordringer		70 109	55 192
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 062 308	796 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 062 308	796 119
Sum omløpsmidler		1 132 417	851 311
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 055 750</b>	<b>6 779 322</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 022 202	4 564 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 022 202</b>	<b>4 564 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 026 102</b>	<b>4 568 815</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 922 724	1 121 237
Øvrig langsiktig gjeld	1 056 900	1 056 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 979 624</b>	<b>2 178 137</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 979 624</b>	<b>2 178 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	226	126
Leverandørgjeld	45 690	27 868
Skyldige offentlige avgifter	508	508
Annen kortsiktig gjeld	3 600	3 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>50 024</b>	<b>32 370</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 029 648</b>	<b>2 210 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 055 750</b>	<b>6 779 322</b>



Organisasjonsnr: 950 261 684  
STALLERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

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>
----------------	-------------	-----------------------------------

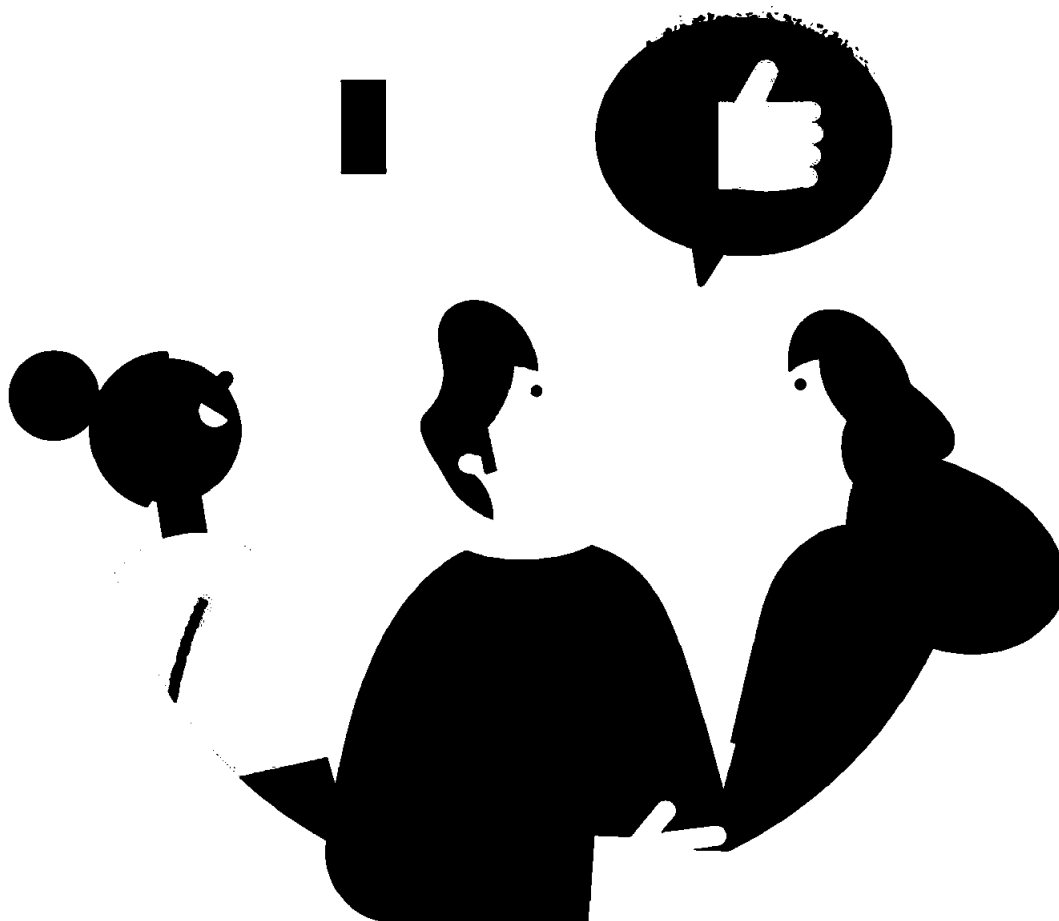
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0277 Stallerud Borettslag



## Til andelseierne i Stallerud Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Stallerud Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Stallerud Borettslag  
avholdes tirsdag 3.mai 2022 kl.19.00 Rustadsaga Sportsstue.  
Beboermøte fra kl. 18.00**

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4  
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3  
kommunikasjon  
Forslaget krever 2/3 flertall
- C) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett  
Forslaget krever 2/3 flertall
- D) Forslag fra styret om endring i punkt 8-5 i vedtektene  
Forslaget krever 2/3 flertall
- E) Forslag fra styret om nytt punkt 6 i vedtektenes punkt 5-2 Borettslagets  
vedlikeholdsplikt.  
Forslaget krever 2/3 flertall
- F) Forslag fra styret om nytt punkt 11 i vedtektenes 5-1 Andelseieres  
vedlikeholdsplikt.  
Forslaget krever 2/3 flertall
- G) Forslag fra styret om helhetlig endringsforslag av Husordensreglene

Alle forslagene er tatt inn som egne vedlegg.



**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 21.03.2022  
Styret i Stallerud Borettslag

Åsne Skjelbred Refsdal /s/ Heidi Drægebø /s/ Tine Chan /s/ Kjersti Iversen /s/

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Åsne Skjelbred Refsdal	Stallerudveien 83
Nestleder	Heidi Drægebø	Stallerudveien 43
Styremedlem	Tine Chan	Stallerudveien 53
Styremedlem	Kjersti Iversen	Stallerudveien 13
Varamedlem	Vivi Elin Nyberg	Stallerudveien 59
Varamedlem	Catharina Paulsen	Stallerudveien 69
Varamedlem	Martin Jeevan Sætre	Stallerudveien 85

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Åsne Skjelbred Refsdal Stallerudveien 83

##### Varadelegert

Tine Chan Stallerudveien 53

#### Valgkomiteen

Bendik Berg Drevvatne	Stallerudveien 49
Marianne Hagberg	Stallerudveien 25
Ingvild Rønning Johansen	Stallerudveien 55

Styrets medlemmer består i dag av 4 kvinner og ingen menn .

#### Generelle opplysninger om Stallerud Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

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

Stallerudvn 7-59 65-87

Gårds- og bruksnummer:  
167 47 54 65

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 13 537 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Stallerud Borettslag har ingen fast ansatt vaktmester, men en beboer som bistår ved behov

#### 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 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 2 141 956.  
Avviket under konti skyldes innkreving av eiendomsskatt.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter etter avlesing av strøm el.biler.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 647 116.  
Dette er kr 963 516 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

Konsulentbistand

Lavere forbruk enn forutsatt

Drift og vedlikehold

Kostnaden beløper seg til kr 1 286 013, mot budsjettert kr 400 000. Avviket skyldes dreneringsarbeid utført av Steinbakken Entreprenør ved nr. 33,35,37 og 39.

Kommunale avgifter

Kostnaden beløper seg til kr 431 933, mot budsjettert kr 355 000. Avviket skyldes innkreving av eiendomsskatt

Energi

Avviket skyldes prisstigning

Andre driftskostnader

Avviket skyldes at det ikke har vært behov som antatt

Finanskostnader

Avviket skyldes rentøkning

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 542 713 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 082 393 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

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

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 045 000 til vedlikehold som omfatter utskifting av råtnete «planker» og maling, i tillegg til generelt vedlikehold.

**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 har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har i 2022 budsjettet med kr 90 000.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 14 956. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stallerud Borettslag.

**Lån**

Stallerud Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

Tre lån til en løpende rentesats på 2,4%.

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

**Forretningsførerhonorar**

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 72 250 ink. mva.

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 74 055 ink. mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stallerud Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Stallerud Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Stallerud Borettslag

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 avvirket.

---

*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 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>.

Oslo, 22. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>818 941</b>	<b>490 947</b>	<b>818 941</b>	<b>1 082 393</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-542 713	628 366	360 400	-215 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 678	4 678	4 000	4 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 100 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-298 513	-265 720	-280 000	-322 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-39 330	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>263 452</b>	<b>327 994</b>	<b>84 400</b>	<b>-533 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 082 393</b>	<b>818 941</b>	<b>903 341</b>	<b>548 793</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 132 417	851 311		
Kortsiktig gjeld		-50 024	-32 370		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 082 393</b>	<b>818 941</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		286 877	298 534	296 124	285 864
Innkrevde felleskostnader	2	1 840 552	1 610 384	1 764 876	1 853 136
Andre inntekter	3	14 527	13 924	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 141 956</b>	<b>1 922 842</b>	<b>2 061 000</b>	<b>2 139 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 618	-45 112	-51 600	-49 600
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-4 678	-4 678	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-5 670	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-72 250	-70 490	-72 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-87 080	-86 279	-110 000	-45 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-1 286 013	-45 883	-400 000	-1 045 000
Forsikringer		-168 004	-161 158	-168 000	-183 000
Kommunale avgifter	9	-431 933	-410 362	-355 000	-367 000
Energi/fyring		-116 801	-67 573	-75 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 706	-209 074	-213 000	-214 000
Andre driftskostnader	10	-124 562	-109 447	-142 000	-145 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 647 116</b>	<b>-1 302 232</b>	<b>-1 683 600</b>	<b>-2 309 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-505 160</b>	<b>620 611</b>	<b>377 400</b>	<b>-170 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	39 330	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-505 160</b>	<b>659 941</b>	<b>377 400</b>	<b>-170 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	533	1 239	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-38 086	-32 814	-22 000	-50 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-37 553</b>	<b>-31 575</b>	<b>-17 000</b>	<b>-45 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-542 713</b>	<b>628 366</b>	<b>360 400</b>	<b>-215 600</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	628 366		
Fra annen egenkapital		-542 713	0		



12

Stallerud Borettslag

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 292 515	5 292 515
Tomt		619 122	619 122
Andre varige driftsmidler	14	11 696	16 374
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 923 333</b>	<b>5 928 011</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	2 016
Forskuddsbetalte kostnader		55 095	53 177
Andre kortsiktige fordringer	15	14 978	0
Driftskonto OBOS-banken		561 493	515 836
Sparekonto OBOS-banken		500 816	280 283
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 132 417</b>	<b>851 311</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 055 750</b>	<b>6 779 322</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	16	4 022 202	4 564 915
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 026 102</b>	<b>4 568 815</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 922 724	1 121 237
Borettsinnskudd	18	1 056 900	1 056 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 979 624</b>	<b>2 178 137</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		45 690	27 868
Skyldige offentlige avgifter	19	508	508
Påløpte renter		226	126
Annen kortsiktig gjeld	20	3 600	3 869
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>50 024</b>	<b>32 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 055 750</b>	<b>6 779 322</b>
Pantstillelse	21	8 248 000	7 148 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022

Styret i Stallerud Borettslag

Åsne Skjelbred Refsdal /s/ Tine Chan /s/ Kjersti Iversen /s/ Heidi Drægebø /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.

**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.

**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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 693 224
Kapitalkost. lån 2	112 519
Eiendomsskatt	75 520
Garasje	51 012
Leietillegg påbygg	20 796
Kapitalkostnader på IN-lån	174 335
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	323
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-300
Overført til kapitalkostnader	-286 877
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 840 552</b>

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

El-bil lading 2021	14 527
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>14 527</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 000
Påløpte feriepenger	-3 600
Arbeidsgiveravgift	-16 018
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 618</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 200, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 670.

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

Juridisk bistand	-12 000
OBOS Prosjekt AS	-57 004
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 076
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-87 080</b>

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

Prosjektledelse	-65 670
Steinbakken Entreprenør AS	-1 154 576
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 220 246</b>
Drift/vedlikehold elektro	-3 832
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 686
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 441
Egenandel forsikring	-7 620
Kostnader dugnader	-189
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 286 013</b>

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

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

Eiendomsskatt	-75 571
Vann- og avløpsavgift	-210 196
Feieavgift	-8 336
Renovasjonsavgift	-137 830
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-431 933</b>

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

Lokalleie	-8 200
Container	-14 457
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 556
Lyspærer og sikringer	-888
Snørydding	-66 524
Årlig IN adm gebyr, Sms fra styrerom	-7 486
Kontor- og datarekvisita	-1 951
Trykksaker	-801
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 200
Andre kontorkostnader	-3 050
Porto	-585
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-3 426
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-124 562</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	533
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>533</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 758
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 313
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 067
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 363
Andre rentekostnader	-585
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-38 086</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.167/bnr.47 M. flere

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

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

Snøfreser	
Tilgang 2019	23 391
Avskrevet tidligere	-7 017
Avskrevet i år	-4 678
	11 696
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>11 696</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-4 678****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	451
El-bil lading 2021	14 527
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 978</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 768 516
Egenkapital fra IN tidligere år	1 421 612
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-1 167 926
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 022 202</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN- Drenering 2021

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	28 897	
Nedbetalt i år	3 810	
Restgjeld til banken pr 31.12.2021		-1 067 293

OBOS Boligkreditt as - tidligere OBOS-banken

Renter 31.12: 2,15 %, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2005	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 509 156	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	160 900	
Nedbetalt tidligere, IN	955 383	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr 31.12.2021		-574 561

Lånet er et annuitets lån.

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



OBOS Boligkreditt AS - tidligere OBOS-banken	
Renter 31.12: 2,15 %, løpetid 15 år	
Opprinnelig, 2009	-2 015 833
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 163 828
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	104 906
Nedbetalt tidligere, IN	466 229
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr 31.12.2021	-280 870

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 922 724**

---

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-1 056 900
------------------	------------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 056 900**

---

**NOTE: 19**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-508
----------------------------	------

---

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

---

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 600
-------------	--------

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-3 600**

---

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 056 900
-----------------	-----------

Pantelån	1 922 724
----------	-----------

Beregnete IN-forpliktelser	253 686
----------------------------	---------

---

**TOTALT** **3 233 310**

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 292 515
-----------	-----------

Tomt	619 122
------	---------

---

**TOTALT** **5 911 637**

---



#### 4. Forslag til generalforsamlingen

##### A. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall

##### B. 01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

##### Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.  
1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall

### C. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall

### D. Forslag fra styret om endring i punkt 8-5 i vedtektene

Forslag til § 8-5 Oppføring av frittstående hageboder

Dagens § 8-5 er som følger: Styret kan selv fatte vedtak i saker som gjelder søknader fra andelseierne om tillatelse til oppføring av frittstående hageboder som er i størrelse, utforming og stil tilsvarer andre frittstående hageboder som er oppført på borettslagets eiendom.

Styret forslår å stryke «som er i størrelse,» og å sette punktum etter «frittstående hageboder» med påfølgende ny setning: «Hageboder i Stallerud borettslag skal ha maks størrelse på 2x3 meter med maks høyde på 2,5 meter fallende til 2 meter.»

Helheten i § 8-5 blir, om forslaget vedtas:

Styret kan selv fatte vedtak i saker som gjelder søknader fra andelseierne om tillatelse til oppføring av frittstående hageboder. Hageboder i Stallerud borettslag skal ha maks størrelse på 2x3 meter med maks høyde på 2,5 meter fallende til 2 meter. Utforming og stil skal tilsvare andre frittstående hageboder som er oppført på borettslagets eiendom.



Forslag til vedtak  
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.  
Forslaget krever 2/3 flertall

E. Forslag fra styret om nytt punkt 6 i vedtektenes punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Forslag til nytt punkt nr 6 under § 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt:  
Ny nr 6:

(6) Borettslaget skal jevnlig vurdere eldre trær ut fra sikkerhetshensyn og skadefare på felleskapets verdier. Vurderingen og den eventuelle trefelling utføres av faglærte arborister. Kostand dekkes av fellesskapets midler. Eldre, høye trær på fellesområdet, og som er til sjenanse for en eller flere andelseiere, kan bes fjernet. Anmodningen skjer skriftlig til styret. Alle berørte beboere i den/de aktuelle husrekken(e) skal høres. Styret beslutter om treet skal fjernes utfra en helhetsvurdering. Kostnaden av felling dekkes av fellesskapets midler.

Forslag til vedtak  
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget  
Forslaget krever 2/3 flertall

F. Forslag fra styret om nytt punkt 11 i vedtektenes 5-1 Andelseieres vedlikeholdsplikt.

Forslag ny tekst i § 5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:  
Ny punkt nr. 11 lyder som følger:

(11) Andelseieren har ansvar for at trærne som plantes er tresorter som ikke blir høyere enn rundt fem meter. Andelseieren plikter å beskjære og eventuelt felle treet (trærne) og kjøre vekk felte tre (trær) som er høyere enn fem meter. Andelseier må selv dekke kostnadene.

Forslag til vedtak  
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget  
Forslaget krever 2/3 flertall



G. Forslag fra styret om helhetlig endringsforslag av Husordensreglene.

Dagens tekst

## Sist endret 08.04.2014

### HUSORDENSREGLER FOR STALLERUD BORETTSLAG.

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og dens rådighetsområde må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

#### ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område. Nødvendig nyttekjøring tillates. Fører av kjøretøy skal utvise stor forsiktighet og ta hensyn til barn som leker i området samt øvrige beboere."

Gjerder, flaggstenger, antenner, markiser, skilt o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

#### REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00 til kl.06.00  
Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl.20.00 og kl.08.00.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer.

Stereoanlegg må ikke brukes slik at det forstyrrer naboene.

#### DYREHOLD.

Det er tillatt å holde hund og/eller katt. Den som holder hund eller katt må undertegne spesiell erklæring.

#### SØPPEL OG RENHOLD.

Husholdningsavfall pakkes godt inn og legges i dertil bestemte containere i søppelskuret (midlertidig oppbevaring av husholdningsavfall utenfor boligen er ikke tillatt). Glass-, metall- og papp/papir-avfall skal legges i egne merkede containere. Kommunens regler for kilde-sortering skal overholdes. Spesialavfall må den enkelte beboer selv sørge for å levere til kommunens gjenbruksstasjoner

#### TØRKEPLASSENE.

Det er ikke tillatt å benytte tørkebåsene på søn- og helligdager. De enkelte hus kan avtale spesielle regler.

#### KJELLERROM.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må sørges for tilstrekkelig utluffing i kjellerrom. Det må likevel ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset i den kalde årstid.



## BRANNSLANGE.

Brannslanger skal alltid henge på den bestemte plass og må ikke brukes til hagevanning m.v. Brannslangen bør kontrolleres med jevne mellomrom.

## BILPLASSER OG GARASJEANLEGG.

Enhver søknad om oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av bilplasser må godkjennes av lagets ansvarlige organer.

## FORANDRING - TILBYGG.

Vesentlige forandringsarbeider i leiligheten og/eller påbygginger kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Bygningsmessige endringer i leiligheten som forårsaker skader på huset, er andelseiers ansvar.

## DYREHOLD

Anskaffelse av hund eller katt skal meddeles styret og dyreerklæringen skal være undertegnet og innlevert til styret før dyret kan tas inn i leiligheten. (Erklæring- se eget vedlegg)

## Foreslås endret til

### **Husordensregler for Stallerud Borettslag sist endret 3. mai 2022**

#### **REGLER OM RO I LEILIGHETEN**

Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00 til kl.06.00 Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl.20.00 og kl.08.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer. Stereoanlegg må ikke brukes slik at det forstyrrer naboene.

#### **SØPPEL OG RENHOLD**

Husholdningsavfall pakkes godt inn og legges i dertil bestemte containere i søppelskuret (midlertidig oppbevaring av husholdningsavfall utenfor boligen er ikke tillatt). Glass-, metall- og papp/papir-avfall skal legges i egne merkede containere. Kommunens regler for kilde-sortering skal overholdes. Spesialavfall må den enkelte beboer selv sørge for å levere til kommunens gjenbruksstasjoner.

#### **KJELLERROM**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må sørges for tilstrekkelig utlufting i kjellerrom. Det må likevel ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset i den kalde årstid.

#### **BRANNVARSLER**

HVER ANDELSLEILIGHET ER UTSTYRT MED RØYKVARSLERE OG ETT BRANNSLOKNINGSAPPARAT. ANDELSEIER ER ANSVARLIG FOR AT UTSTYRET ER I GOD STAND. VED EVT. SALG SKAL UTSTYRET IKKE FJERNES.

#### **BILPLASSER OG GARASJEANLEGG**

Enhver søknad om oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av bilplasser må godkjennes av styret.



**EL-BIL I BORETTSLAGET**

Andelseiere kan montere el-biladere i garasjen. Systemet som må brukes er Salto 582. Andelseiere med el-billader vil bli etterfakturert for strømforbruket en gang i året.

**FORANDRING - TILBYGG**

Vesentlige forandringsarbeider i leiligheten og/eller påbygginger kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Bygningsmessige endringer i leiligheten som forårsaker skader på huset, er andelseiers ansvar.

**SKADE PÅ BYGNINGSMASSEN**

Skader på bygningsmasse, slikt som lekkasjer, svikt i konstruksjon, råte og fuktighet må omgående meldes til styret, jf. § 5-1 nr 7.

**DYREHOLD**

Det er tillatt å holde hund og/eller katt. Den som holder hund og/ eller katt må holde godt stell av dyrene og unngå lukt og bråk. Dyrene skal holdes inne på natten. Dyret må lufte under kontroll og på dertil egnede steder utenfor borettslaget. Hund skal føres i bånd på borettslagets område.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Åsne Skjelbred Refsdal Stallerudveien 83

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

Vivi Elin Nyberg Stallerudveien 59

Stian Bergeland Stallerudveien 41

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Heidi Drægebø Stallerudveien 43

Tine Chan Stallerudveien 53

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

1. Catharina Paulsen Stallerudveien

2. Kjersti Iversen Stallerudveien

3. Martin Jeevan Sætre Stallerudveien

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Åsne Skjelbred Refsdal Stallerudveien 83

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

Tine Chan Stallerudveien 53

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

Marianne Hagberg Stallerudveien 25

Ingvild R. Johansen Stallerudveien 55

Bendik B Drevvatne Stallerudveien 49

I valgkomiteen for Stallerud Borettslag

Bendik Berg Drevvatne

Marianne Hagberg

Ingvild Rønning Johansen

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Generalforsamlingen ble avholdt digitalt og året har vært mye preget av korona. Det ble valgt inn fire styremedlemmer. 1. vara har deltatt i styret som fullverdig styremedlem. Alle i styret var nye og det ble derfor viktig at vi klarte å møtes fysisk. Det har vi fått til. Vi har hatt styremøte hver måned, med unntak av juli. Mye av arbeidet i sommermånedene gikk med til å følge opp arbeidet som allerede var påbegynt i Stallerudveien 33-39. Styret var med på befaringer for å følge progresjonen i arbeidet. Sluttbefaring var 11. juni. Styret har gjennom prosessen informert om kostnader og vurderinger som ble gjort underveis til beboerne med informasjonsskriv.

### **Ekstraordinær generalforsamling**

I forbindelse med søknad om bruksendring fra andelseierne i 33-39 fant styret det nødvendig å innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Denne ble avholdt digitalt 29. juni til 2. juli. I forkant av ekstraordinær generalforsamling ble det avholdt et fysisk beboermøte om generalforsamlingen den 21. juni 2021. På beboermøte la styret frem saken og beboerne fikk diskutere saken før voteringen åpnet digitalt noen dager seinere. Saken om bruksendring i 33-39 tok mye tid gjennom sommeren og utover høsten.

### **Vedlikehold av fellesareal**

I uke 6 startet arbeidet med å utført utvendig vedlikehold for å stanse vanninntrengning i kjellere i Stallerudveien 33-39. Arbeidet foregikk på nedsiden av rekken. Under arbeidet ble det også klart at arbeidet måtte også foregå inne i nr. 33 for å stanse vanninntrengning i denne andelen. Arbeidet ble ferdig i starten av juni 2021.

På grunn av korona ble det heller ikke i år felles dugnad, så derfor ble det opp til hver enkelt andelseier og bidra dagene vi hadde satt av fra 29.april – 2. mai 2021. Det ble raket og ryddet ved garasjelegget, felles grøntområder, lekeplassen og på turveiene i vårt nærområde. Tre containere ble satt opp, to hageavfall og en for restavfall.

Fredag 7. mai 2021 kom kommunen ved Bymiljøetatens seksjonssjef Eivind Birkeland for driftavdelingen Østmarka på befaring. Vi ble lovet oppfølging der kommunen skulle sørge for å felle en del av trærne ved nr 51. Dette har så langt ikke blitt gjort.

Den 12. mai hadde vi befaring fra trepleiere som vurderte tilstanden til alle trærne på borettslagets fellesarealer. Dette resulterte i felling av to bjørketrær ved trappa opp til turveien og piletre på fellesarealet utenfor nr 37. I tillegg ble flere av trærne utenfor rekkene 7-15 beskåret. Styret vil fortsette arbeidet med vurdering av felling og pleie av flere trær i 2022.

Styret startet på høsten arbeidet med anskaffelse av tilbud for å male ytterveggene på alle rekkene. Etter to fysiske befaringer med ulike aktører ble Midsjø Malerservice og Roy Midsjø valgt til å male og skifte utråtten panel. Arbeidet starter våren 2022.

### **Informasjonsflyt til beboerne**

Styret hadde beboermøte 17. november om vedlikehold av fasade og trefelling som noen av temaene. Styret har også startet med å legge ut nyttig informasjon på vibbo. Styret vil arbeide videre med å gjøre Vibbo mer relevant for andelseierne så man kan finne nyttig informasjon om borettslaget her. 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.

**Vibbo**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Parkering**

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

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589189. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall



**30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

#### **Forkjøpsrett**

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

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

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

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Kabel-TV**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2021 Drenering Stallerudveien 33,35, 37 og 39.  
Beskjæring og felling av trær
- 2020 Ferdigstilt ny støttemur ved garasjerekken og langs rekken hos Stallerudveien 53-59.  
Ferdigstilt nye postkasser og avholdt service på alle garasjeportene.
- 2019 Etablering av 2 støttemurer.
- 2018 Etablering av infrastruktur for el-biler i garasjene.
- 2017 Oppgradering stikkledning fra transformator til sikringsskap.
- 2016 Utskifting av resterende utvendige stoppekraner.
- 2015 Beising av alle garasjer. Utskift av 4 utvendige stoppekraner.
- 2013 Beising av alle hus, for og bakside.
- 2012 Oppgradering av fellesområdet ved garasjene.
- 2010 Maling av garasjer. Oppsetting av gjerder.
- 2009 Omtrekking av alle rekkehestak/garasjetak Komplette blikkenslagerarbeid med utvidelse av dimensjon på renner og avløp med nye varmekabler og ny termostatstyring. Nye pipebeslag. Garasjene har fått stedvis nye panelbord, samt nye vindskier og nye takrenner. Egeninnsats av fasader mot hageside, samt vinduer og dører.
- 2006 Maling gavlvegger, nye garasjeporter, samt utskifting av garasjeporter.
- 2005 Maling av hus og garasjer.
- 2004/05 Etterisolering av fasader og utvidelse av balkonger.
- 2003 Flytting/rehabilitering av felles sikringsskap el. anlegg.
- 2002 Rehabilitering av inngangspartier.
- 2000 Maling av hus og garasjer. Utskifting av varmekabler i bakken
- 1999 Rehabilitering av det elektriske anlegget.
- 1998 Større opprusting av uteanlegget.



**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: [gef@obos.no](mailto:gef@obos.no)

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