



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 186 994
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 /
TRONDHEIMSVEIEN 163
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 767 107	2 686 589
Sum inntekter		2 767 107	2 686 589
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		2 344 916	4 570 793
Sum kostnader		2 444 006	4 673 483
Driftsresultat		323 101	-1 986 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		207 587	230 117
Sum finansinntekter		207 587	230 117
Annen finanskostnad		415 323	426 498
Sum finanskostnader		415 323	426 498
Netto finans		-207 736	-196 380
Ordinært resultat før skattekostnad		115 366	-2 183 274
Ordinært resultat etter skattekostnad		115 366	-2 183 274
Årsresultat		115 366	-2 183 274
Totalresultat		115 366	-2 183 274
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 366	-2 183 274
Sum overføringer og disponeringer		115 366	-2 183 274



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 000	30 000
Sum varige driftsmidler		30 000	30 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		7 389 386	8 264 025
Sum finansielle anleggsmidler		7 389 386	8 264 025
Sum anleggsmidler		7 419 386	8 294 025
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 507	22 716
Andre fordringer		95 026	484 999
Sum fordringer		117 533	507 715
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		918 316	568 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		918 316	568 038
Sum omløpsmidler		1 035 849	1 075 753
SUM EIENDELER		8 455 235	9 369 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 326 845	3 442 211
Sum opptjent egenkapital		-3 326 845	-3 442 211
Sum egenkapital		-3 326 845	-3 442 211
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 235 364	12 223 597
Øvrig langsiktig gjeld		4 500	4 500
Sum annen langsiktig gjeld		11 239 864	12 228 097
Sum langsiktig gjeld		11 239 864	12 228 097
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 965	2 780
Leverandørgjeld		235 148	553 206
Annen kortsiktig gjeld		305 103	27 906
Sum kortsiktig gjeld		542 216	583 892
Sum gjeld		11 782 080	12 811 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 455 235	9 369 778



Til seksjonseierne i Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

Velkommen til årsmøte, tirsdag 27. April 2021 kl. 18.00 i Bjørn Stallares vei 1 (tidl lokalet til eldresenteret) Det vil bli mulig å delta via Teams, men da må det meldes fra til mette@solito.no før 20. april. De som vil delta fysisk må også melde ifra om det innen samme frist på grunn av begrensninger i antall på tidspunkt for årsmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte 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 Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163
avholdes tirsdag 27. April 2021 kl. 18.00 i Bjørn Stallares vei 1 (tidl eldresenteret)**

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 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Reseksjonering, omregulering/bruksendring.
- B) Endring av vedtektene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 23.03.2021

Styret i Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

Mette Julie Bull Strømnes/s/

Halvard Henjum Halsnes/s/

Kirsti Skulberg/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mette Julie Bull Strømnes	Barbra Rings Vei 4
Styremedlem	Halvard Henjum Halsnes	Bjørn Stallares Vei 5
Styremedlem	Kirsti Skulberg	Kristine Bonnevis Vei 4
Varamedlem	Kamal Mursal Malik	Bjørn Stallares Vei 5
Varamedlem	Tania Wikborg Thorset	Leirfallsgata 11

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

Generelle opplysninger om Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

Sameiet består av 78 seksjoner.

Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977186994, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bjørn Stallares Vei 3-9
Trondheimsveien 163

Gårds- og bruksnummer :
83 154

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 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 BDO AS.



Styrets arbeid

- Oppfølging av kloakksvank mellom nr. 5 og nr. 7. Det er innhentet pris på å legge strømpe i avløpsrørene og dette blir gjennomført i 2021. Det er mulig samme utbedring må gjøres mellom nr. 3 og nr. 5. Det vil bli foretatt TV-inspeksjon av disse rørene for å se på behovet.
- Det har vært en del problemer med husbråk og narkotikamisbruk i Trondheimsveien 163. Styret har hatt løpende dialog med politiet. Securitas har bidratt i en periode.
- Rehabilitering av vaskeriet skal utføres i 2021.
- Oppfølging av klager på vinduer, balkonger og balkongdører.
- HMS-arbeid
- Mye problemer med heisen, og det har stadig vært driftsstopp.
- Løpende oppfølging av bygningene
- Sak mot forsikringsselskapet om dekning av vannskade i Bjørn Stallares vei 5

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 767 107.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 444 006.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader tilhørende posten drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 115 366 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 493 633.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 425 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163.

Lån

Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 har lån i OBOS- banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TEEEG-UD5KE-GU3CK-FG3DE-SAZTF-TYJQ6



SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 / TRONDHEIMSVEIEN 163
ORG.NR. 977 186 994, KUNDENR. 5468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 657 356	2 503 589	2 692 000	3 281 000
Andre inntekter	3	109 751	183 000	109 480	109 480
SUM DRIFTSINNEKTER		2 767 107	2 686 589	2 801 480	3 390 480
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 090	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-12 166	-11 121	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-127 613	-124 018	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-87 779	-12 194	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-412 238	-2 890 308	-820 000	-425 000
Forsikringer		-228 261	-207 992	-220 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-538 643	-529 453	-563 761	-575 000
Energi/fyring	10	-65 599	-75 043	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-310 277	-302 438	-300 000	-315 000
Andre driftskostnader	11	-562 339	-418 226	-426 000	-583 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 444 006	-4 673 483	-2 693 451	-2 507 690
DRIFTSRESULTAT		323 101	-1 986 894	108 029	882 790
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	207 587	230 117	0	0
Finanskostnader	13	-415 323	-426 498	-104 971	-104 971
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-207 736	-196 380	-104 971	-104 971
ÅRSRESULTAT		115 366	-2 183 274	3 058	777 819
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 183 274		
Reduksjon udekket tap		115 366	0		



BALANSE			
		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	30 000	30 000
Langsiktige fordringer	15	7 389 386	8 264 025
SUM ANLEGGSMIDLER		7 419 386	8 294 025
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 201	15 068
Kundefordringer	16	22 507	22 716
Forskuddsbetalte kostnader		89 825	316 216
Andre kortsiktige fordringer		0	5 795
Energiavregning		0	147 921
Driftskonto OBOS-banken		917 657	563 941
Sparekonto OBOS-banken		659	656
Innestående i andre banker		0	3 441
SUM OMLØPSMIDLER		1 035 849	1 075 753
SUM EIENDELER		8 455 235	9 369 778
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-3 326 845	-3 442 211
SUM EGENKAPITAL		-3 326 845	-3 442 211
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	11 235 364	12 223 597
Annen langsiktig gjeld	19	4 500	4 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 239 864	12 228 097
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 197	27 616
Leverandørgjeld		235 148	553 206
Påløpte renter		1 965	2 780
Energiavregning	20	246 376	0
Annen kortsiktig gjeld	21	15 530	290
SUM KORTSIKTIG GJELD		542 216	583 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 455 235	9 369 778
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021

Styret i Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Mette Julie Bull Strømnes/s/

Halvard Henjum Halsnes/s/

Kirsti Skulberg/s/

**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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fra bolig	1 175 964
Felleskostnader fra næring	734 640
Renter og avdrag lån baderoms- og rørrehab.	694 848
Kabel-tv	299 808
Balkonglån	245 652
Renter og avdrag felles rehabiliteringslån	210 624
Nedbetaling Vindu	177 024
Lån takrehabilitering	111 072
Vaskeri	28 350
Felleskostnader kv.	22 872
Overført langsiktig fordring og renteinntekt (avdrag renter vindu)	-177 024
Overført langsiktig fordring og renteinntekt (avdrag renter balkonglån)	-245 652
Overført langsiktig fordring (avdrag lån baderoms- og rørrehab.)	-595 901
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 682 277

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Vaskeri	-900
Felleskostnader kv.	-22 872
Renter og avdrag felles rehabiliteringslån	-1 149
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 657 356

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie lager 2020	22 156
Salg av nøkler	800
Leie plass teknisk utstyr Telenor	42 271
Leie plass teknisk utstyr Telia Norge AS	44 524
SUM ANDRE INNTEKTER	109 751

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 090

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 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 166.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 159
Integrert Byggrådgivning AS	-46 445
Kirsti Skulberg AS	-28 175
SUM KONSULENTHONORAR	-87 779

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

Drift/vedlikehold bygninger	-56 366
Drift/vedlikehold VVS	-23 671
Drift/vedlikehold elektro	-32 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 176
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 676
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-61 165
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-412 238

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-589
Vann- og avløpsavgift	-285 277
Feieavgift	-3 836
Renovasjonsavgift	-248 940
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-538 643

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-65 599
SUM ENERGI/FYRING	-65 599

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 729
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 381
Lyspærer og sikringer	-1 619
Vaktmestertjenester	-171 827
Vakthold	-123 593
Renhold ved firmaer	-156 332
Snørydding	-38 465
Gressklipping	-9 330
Trykksaker	-501
Andre kontorkostnader	-76
Porto	-1 966
Bank- og kortgebyr	-3 227
Velferdskostnader	-999
Avsetning tap på fordringer	-22 296
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-562 339

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	255
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	927
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 271
Renter av for sent innbetalte kundefordringer	28
Andre renteinntekter, i fbm innbetalinger langs.fordring balkong- og vinduslån	179 103
SUM FINANSINNTEKTER	207 587

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (baderoms- og rørrehab.)	-89 376
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (takrehabilitering)	-75 912
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (felles rehabiliteringslån)	-70 932
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (balkonglån)	-102 267
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (vinduslån)	-76 836
SUM FINANSKOSTNADER	-415 323

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kjellerlokale	
Tilgang 2001	30 000
	30 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	30 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER****FJERNVARME**

Etablering fjernvarme 2015	737 996
Etablering fjernvarme 2016	68 111
Enøktiskudd 2016	-250 655
Ovf brenselsregnskap tidligere år	-274 800
Ovf brenselsregnskap 2019	-56 200
	224 451

LÅN SAMEIERNE BADEROMS- OG RØRREHAB.

Saldo 01.01.2020	2 797 459
Avdrag 2020	-595 901
	2 201 558

LÅN SAMEIERNE BALKONGLÅN

Saldo ovf fra balkongprosjekt	3 332 899
Avdrag tidligere år	-367 449
Avdrag 2020	-131 427
	2 834 023



LÅN SAMEIERNE VINDUSLÅN	
Saldo ovf fra vindusprosjekt	2 364 167
Avdrag tidligere år	-143 702
Avdrag 2020	-91 111
	2 129 354
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	7 389 386

NOTE: 16**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	47 150
Tap på krav	-24 643
SUM KUNDEFORDRINGER	22 507

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (takrehabilitering)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	11 776
Nedbetalt i år	77 640
	-2 110 584

OBOS-banken AS (felles rehabiliteringslån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-2 339 108
Nedbetalt tidligere	287 109
Nedbetalt i år	92 154
	-1 959 845

OBOS-banken AS (balkonglån)



Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2016	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	1 034 550
Nedbetalt i år	131 427
	-2 834 023
OBOS-banken AS (vinduslån)	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2018	-2 364 167
Nedbetalt tidligere	143 702
Nedbetalt i år	91 111
	-2 129 354
OBOS-banken AS (baderoms- og rørrehab., oppr.lån fra 2003 ble ref. og splittet i 2010)	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 14 år.	
Opprinnelig 2010	-7 224 415
Nedbetalt tidligere	4 426 956
Nedbetalt i år	595 901
	-2 201 558
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 235 364

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-4 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 500

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-828 204
SUM INNETEKTER	-828 204

KOSTNADER

Vedlikehold	16 965
Fjernvarme	506 945
Service-avgift	1 719
Overført installert fjernvarme	56 200
SUM KOSTNADER	581 828

SUM ENERGIAVREGNING	-246 376
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto balkonglån sameierne	-12 248
Avregningskonto vinduslån sameierne	-3 282
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 530



INNKOMNE FORSLAG

A) Reseksjonering, omregulering/bruksendring.

Saksinformasjon:

Det samtykkes til omregulering/bruksendring av seksjon 6 og deler av seksjon 3 til boligformål, helt eller delvis, og til reseksjonering slik at det blir oppdelt i inntil 6 seksjoner. Eierens av seksjon 6 bestemmer innenfor denne rammen antall seksjoner samt hvordan eierbrøken skal fordeles mellom disse seksjonene. Når seksjonering er gjennomført, endres vedtektenes §1 første ledd slik at antall næringsseksjoner og boligseksjoner angis og til det antall som foreligger etter seksjoneringen.

Forslagsstiller er Vest Eiendomspartner DA v/Mette Strømnes. Selskapet ønsker å søke Oslo kommune om å bygge om lokalet over Kiwi til leiligheter. Styret har behandlet dette på styremøte og er positive.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes

B) Endring av vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Teksten endres ved at ordet «årsmøte» erstatter ordet «sameiermøte» i vedtektene. Se vedlagte vedtekter som viser hvor ordet vil bli erstattet.

§21 endres slik at paragrafen henviser til Eierseksjonsloven av 2017. Setningen vil lyde som følger med endringen:

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres ihht forslagene.



**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Sameiet Bjørn Stallares vei 3/9-Trondheimsveien 163**

Vedtatt i sameiermøte den 03.mai 1999
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært sameiermøte 22.03.2012

**§ 1
NAVN OG FORMÅL**

Sameiet Bjørn Stallares vei 3/9-Trondheimsveien 163 består av 6 næringsseksjoner og 72 boligseksjoner i henhold til **oppdelingsbegjæring** tinglyst den 14.08.1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 83 bnr. 154 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.



§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Utgifter til drift og vedlikehold av fyringsanlegget i gården, fordeles på seksjonseierne etter målt forbruk. Det betales et "å konto"-beløp sammen med fellesutgiftene hver måned, og dette avregnes én gang i året mot de reelle utgiftene.

Eventuelle forhøyelser trer i kraft med minst en måneds varsel. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til moraloven. Vedvarende forsinkelse eller unnlattelse av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Med sameiers vedlikeholdsansvar forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet og gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med, klosetter med skål og cisterne, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende sameier selv har satt opp.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De



beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering omgående, senest 14 dager etter overtagelse. I forbindelse med slik melding skal styret informeres skriftlig om hvilke, og hvor mange nøkler som eksisterer til seksjonen, samt hvem som besitter de ulike nøklene. Tilsvarende gjelder ved opphør av leieforhold.

I utleieforhold plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende sameier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.



§ 10
SAMEIERMØTET *Arsmøte*

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Forslag til budsjett.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret 21 dager før møtet.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov



eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vensentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme. En sameier som eier mer enn fem seksjoner har likevel kun fem stemmer. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En fullmektig kan likevel ikke representere flere enn fem fullmakter. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.



§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadedekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.



Sameier må ikke sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten godkjenning fra styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

(Seneste endring av vedtektene; 27.04.04, § 6)



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontor e-postadresse: bjornstallaresvei3-9@styrerommet.net

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

Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Arctic Drift as om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret..

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81988950. 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. 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 slokkeutstyr 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.



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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Takrehabilitering (ex mellombygg)	
2017	Vindusutskifting	
2016	Maling	
2016	Fasade Bjørn Stallaresvei 3-9	
2016	Balkonger og brannbalkonger	
2013	Kanalrens ventilasjonsanlegg	
2010	Rehabilitering heis Trondhjemsveien 163	
2009	Nye inngangsdører	
2009	Oppgradering utomhusområde	Oppgradering utomhusområde foran Bjørn Stallaresvei 5 og 7
2008	Ny oljetank	Sanering av gammel oljetank og etablering av ny
2007	Nytt søppelhus	
2006	Ny fyrkjele	
2006	Maling oppganger	
2005	Rehabilitering fyringsanlegg	
2005	Rehabilitering piper i Tr.Hj.vn.163	
2005	Nytt takbelegg på mellombygget	
2003	Baderomsrehabilitering	