



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 067 171	3 668 658
Sum inntekter		4 067 171	3 668 658
Kostnader			
Lønnskostnad		144 973	142 625
Annen driftskostnad		2 808 321	2 553 955
Sum kostnader		2 953 294	2 696 580
Driftsresultat		1 113 877	972 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 470	23 954
Sum finansinntekter		74 470	23 954
Annen finanskostnad		617 125	360 543
Sum finanskostnader		617 125	360 543
Netto finans		-542 655	-336 589
Resultat før skattekostnad		571 222	635 488
Årsresultat		571 222	635 488
Totalresultat		571 222	635 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		571 222	635 488
Sum overføringer og disponeringer		571 222	635 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 971 300	33 971 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		33 971 301	33 971 301
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		101 567	71 112
Sum finansielle anleggsmidler		101 567	71 112
Sum anleggsmidler		34 072 868	34 042 413
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		333 312	300 288
Sum fordringer		333 312	300 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 970 017	2 669 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 970 017	2 669 086
Sum omløpsmidler		3 303 328	2 969 374
SUM EIENDELER		37 376 196	37 011 786



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 820 495	16 249 273
Sum opptjent egenkapital		16 820 495	16 249 273
Sum egenkapital		16 827 095	16 255 873
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 084 535	12 854 454
Øvrig langsiktig gjeld		7 851 362	7 823 058
Sum annen langsiktig gjeld		19 935 897	20 677 512
Sum langsiktig gjeld		19 935 897	20 677 512
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		127 279	2 852
Leverandørgjeld		474 886	75 550
Skyldige offentlige avgifter		36	
Annen kortsiktig gjeld		11 003	
Sum kortsiktig gjeld		613 204	78 402
Sum gjeld		20 549 101	20 755 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 376 196	37 011 786



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613223

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 067 171	3 668 658
Sum inntekter		4 067 171	3 668 658
Kostnader			
Lønnskostnad		144 973	142 625
Annen driftskostnad		2 808 321	2 553 955
Sum kostnader		2 953 294	2 696 580
Driftsresultat		1 113 877	972 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 470	23 954
Sum finansinntekter		74 470	23 954
Annen finanskostnad		617 125	360 543
Sum finanskostnader		617 125	360 543
Netto finans		-542 655	-336 589
Resultat før skattekostnad		571 222	635 488
Årsresultat		571 222	635 488
Totalresultat		571 222	635 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		571 222	635 488
Sum overføringer og disponeringer		571 222	635 488



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 971 300	33 971 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		33 971 301	33 971 301
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		101 567	71 112
Sum finansielle anleggsmidler		101 567	71 112
Sum anleggsmidler		34 072 868	34 042 413
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		333 312	300 288
Sum fordringer		333 312	300 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 970 017	2 669 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 970 017	2 669 086
Sum omløpsmidler		3 303 328	2 969 374
SUM EIENDELER		37 376 196	37 011 786

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600



Sum innskutt egenkapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 820 495	16 249 273
Sum opptjent egenkapital	16 820 495	16 249 273
Sum egenkapital	16 827 095	16 255 873
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 084 535	12 854 454
Øvrig langsiktig gjeld	7 851 362	7 823 058
Sum annen langsiktig gjeld	19 935 897	20 677 512
Sum langsiktig gjeld	19 935 897	20 677 512
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	127 279	2 852
Leverandørgjeld	474 886	75 550
Skyldige offentlige avgifter	36	
Annen kortsiktig gjeld	11 003	
Sum kortsiktig gjeld	613 204	78 402
Sum gjeld	20 549 101	20 755 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 376 196	37 011 786



Organisasjonsnr: 957 610 242
STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6477

Stallerudveien 119 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Stallerudveien 119 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. juni 2024 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. A) Vedlikeholdsplan 2024-25
10. B) Oppdaterte vedtekter
11. C) Oppdaterte Husordensregler
12. D) Nye retningslinjer for styrearbeid
13. E) Nye dører - del 1
14. F) Nye dører - del 2
15. G) Markiser
16. H) Røyking

Med vennlig hilsen,

Styret i Stallerudveien 119 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6477 Stallerudveien 119 Borettslag 19.06.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Følgende personer til valg av styre for 2024-2025

Styret har måttet omrokkere litt tidligere enn ventet.

Vi sier tusen takk til Samantha Venter for innsatsen, og også Thomas Jerstad, som kunne steppe inn fra vara til sin tidligere rolle som styremedlem på kort varsel.

Vi ønsker Anja Sveen Johansson velkommen i styret, da Thomas går tilbake som vara sammen med nykommer Maria Leinan Karlsen

Samtidig sier vi tusen takk til June Kristiansen også!

Som styremedlem for 1 år foreslås:

1. Anja Sveen Johansson

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Thomas Jerstad
2. Maria Leinan Karlin

1. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Cirstyn Bech

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anja Sveen Johansson

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anja Sveen Johansson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maria Leinan Karlin
- Thomas Jerstad

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cirstyn Bech



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anja Sveen Johansson

Sak 9

A) Vedlikeholdsplan 2024-25

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Basert på beboer-feedback og gjennomgang av blokka, har det vært jobbet med en vedlikeholdsplan for de kommende fem årene. Dette for å ha forutsigbarhet i utgifter, og dermed også husleie-økninger. Mesteparten av dette kan tas over løpende driftsmidler. Vedlikeholdsarbeider ift. lekkasjer/bakgården er tidligere behandlet av generalforsamlingen, men vil bli framlagt på nytt, når oppdatert utredning og pristilbud foreligger som generalforsamlingen kan ta stilling til.

2024

- Bod-dører oppe (med penger fra IF)
- Bodvegger nede (med penger fra IF)
- Utelys (61 000 + arbeid for 3 år siden, og kan potensielt dekkes av ENOVA)
- Nye dører til leilighetene forutsatt vedtak - egne midler anslått til 1.8 millioner
- Nye dører til sykkelbod, verkstedbod, langsiden, baksiden, totalt 6 dører, kan tas i etapper (180 000)
- Ny baktrapp – Driftsbudsjett
- Heisrom i kabel – Driftsbudsjett, forutsatt at vi får det tørt, i hh til generalforsamlingsvedtak fra 2023

2025

- Nye markiser – forutsatt vedtak 363 000 – 700 000 kroner
- Befaring/vurdering av boilerne – egne midler, driftsbudsjett
- Befaring/Vurdering status viftekanaler – egne midler, driftsbudsjett
- Lekkasjer/bakgården - lån
- Tørrlegging av heisrom – (Driftsbudsjett ca 50 000 i 2023)

Det ble egentlig tenkt å ha en femårsplan, men bakgårdsproblematikken sammen med at renteøkningene ikke vil avta i overskuelig framtid, samt dørene, gjør en femårsplan for usikker, men det er ønskelig at store ting tas tak i, som at garasjen får en overhaling, kjøkkenvinduer byttes ut, etc på sikt, men styret anbefaler også at vi lar økonomien hvile litt i perioden 2025-2026.

Styrets innstilling

Vedlikeholdsplan vedtas slik den er framlagt av styret.

Forslag om nye dører til leilighetene behandles som egen sak.

Forslag til vedtak

Saken vedtas slik den er framlagt av styret



Sak 10

B) Oppdaterte vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedlagt følger forslag til oppdaterte vedtekter som styret har utarbeidet.

Styrets innstilling

Vedtast. Oppdaterte og tydelige regler gjør ting enklere for alle

Forslag til vedtak

Oppdaterte vedtekter vedtas slik de er framlagt av styret.

Vedlegg

2. 6477 nye vedtekter 19.06.2024.pdf

Sak 11

C) Oppdaterte Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt følger forslag til oppdaterte husordensregler som styret har utarbeidet.

Styrets innstilling

Vedtast. Oppdaterte og tydelige regler gjør ting enklere for alle.

Forslag til vedtak

Oppdaterte husordensregler vedtas slik de er framlagt av styret.

Vedlegg

3. 6477 nye husordensregler 19.06.2024.pdf

Sak 12

D) Nye retningslinjer for styrearbeid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har ikke hatt oppdaterte retningslinjer på mange år. Som del av arbeidet med husordensregler og vedtekter har vi også oppdatert styrets retningslinjer for styrearbeid.



Styrets innstilling
Oppdaterte retningslinjer for styrearbeid vedtas slik de er framlagt av styret.

Det gjør styrearbeidet lettere å ha en rettesnor.

Forslag til vedtak
Oppdaterte husordensregler vedtas slik de er framlagt av styret.

Vedlegg
4. 6477 Retningslinjer for styrearbeid 19.06.2024.pdf

Sak 13

E) Nye dører - del 1

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For E) Nye dører - del 1
- Mot E) Nye dører - del 1

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tilbud 1 - Dører med kikkhull, kostnad 1.800.000,- (anbefales av styret)
2. Tilbud 2 - Dører med vinduer, kostnad 2.500.000,-

Sak 14

F) Nye dører - del 2

Forslag fremmet av:
Kirsten Hjemdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Jeg ønsker at styret undersøker pris på nye solide dører med kikkhull.



Sak 15

G) Markiser

Forslag fremmet av:

Kathrine Repstad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For G) Markiser
- Mot G) Markiser

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. a) Borettslaget dekker samtlige kostnader for felles utskiftning av alle markiser.
2. b) Andelseiere velger hver for seg hvorvidt de ønsker å skifte markiser. Kostnaden dekkes av andelseiere det gjelder. Borettslaget tilbyr nedbetalingsordninger.
3. c) Borettslaget dekker halvparten av kostnadene via driftsutgifter. Andelseiere dekker halvparten av utgiftene selv. Borettslaget tilbyr nedbetalingsordninger.

Sak 16

H) Røyking

Forslag fremmet av:

Kathrine Repstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når det er grilling i bakgården er det mange som røyker. Nesten alle, ja 2 av 7 er antitobakk sist jeg var der. Det kommer folk utenfor som er venner el familie til beboere, og de røyker.

Det er familier i første som har barna som sover og med vinduet oppe på kjøkken siden, eller mot bakgården.- Selv har jeg sluttet å gå ned i bakgården pga røyklukt er så overveldende, kvalmende og ekstrem ekkel.

Det kan være jeg som reagerer kraftig hvis ingen andre har gitt beskjed.

Det pleier jo ikke å være så mange i bakgården.



Det kan jo hende at en håndsopprekning er nok.

Styrets innstilling

Tas ikke til følge. Man kan nekte folk å røyke i felles ute-områder, men styret kan ikke være røykepoliti i bakgården. Vi henstiller derfor om at folk viser hensyn, og ber gjestene sine om det samme.

Forslag til vedtak

Røyking i bakgården forbys.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cirstyn Bech	Stallerudveien 119
Nestleder	Kristoffer Berdal	Stallerudveien 119
Styremedlem	Samantha Luise Scott	Stallerudveien 119
Varamedlem	Thomas Jerstad	Stallerudveien 119
Varamedlem	June Kristiansen	Stallerudveien 119

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Cirstyn Bech Stallerudveien 119

Varadelegert

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret håndterer ting løpende, og har derfor verken kontor eller kontortid. Man kan regne med å få svar i løpet av det som er standard support-tid – 24 til 72 timer, men vanligvis svarer vi raskere.

Styret kan kontaktes på telefon 973 10 855, og e-post – stallerudveien119@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Stallerudveien 119 Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

163 120

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 0.

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

Stallerudveien 119 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Ingen vesentlige avvik

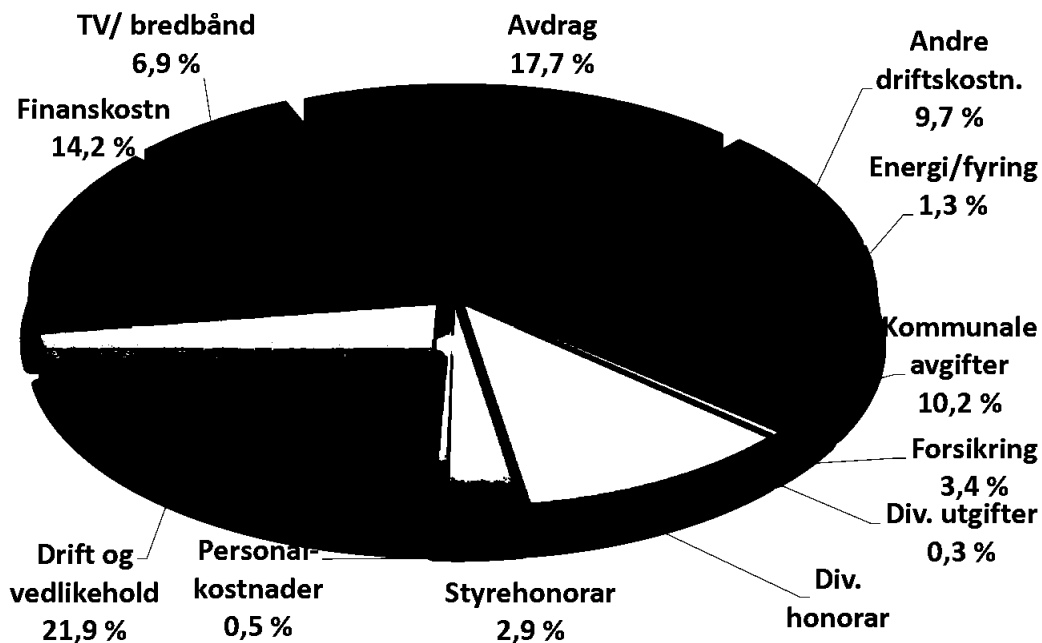
Driftsinntektene og driftskostnadene er omtrent som budsjettet. Finanskostnader er imidlertid høyere enn budsjettet. Dette skyldes rentøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stallerudveien 119 Borettslag.

Lån

Stallerudveien 119 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettet med 177 000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.06.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stallerudveien 119 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stallerudveien 119 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 19.06.2024.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 890 972	3 118 270	2 890 972	2 690 124
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		571 222	635 488	836 000	958 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-769 919	-862 432	-807 000	-766 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 151	-354	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-200 848	-227 298	29 000	192 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 690 124	2 890 972	2 919 972	2 882 124

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 303 328	2 969 374
Kortsiktig gjeld	-613 204	-78 402
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 690 124	2 890 972



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 065 796	3 666 225	4 122 000	4 274 000
Andre inntekter	3	1 375	2 433	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 067 171	3 668 658	4 122 000	4 274 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 973	-17 625	-18 000	-20 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 375	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-166 795	-160 070	-166 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-300 432	-89 019	-105 000	-140 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-952 532	-988 934	-1 100 000	-580 000
Forsikringer		-147 340	-137 934	-155 000	-162 000
Kommunale avgifter	9	-442 351	-371 225	-443 000	-513 000
Energi/fyring		-57 440	-78 068	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 028	-249 883	-355 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-420 329	-457 248	-364 000	-415 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 953 294	-2 696 580	-2 941 000	-2 620 000
DRIFTSRESULTAT		1 113 877	972 077	1 181 000	1 654 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 470	23 954	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-617 125	-360 543	-350 000	-701 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-542 655	-336 589	-345 000	-696 000
ÅRSRESULTAT		571 222	635 488	836 000	958 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		571 222	635 488		



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

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 288 021	30 288 021
Tomt		3 683 279	3 683 279
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		101 567	71 112
SUM ANLEGGSMIDLER		34 072 868	34 042 413
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		333 312	300 288
Driftskonto OBOS-banken		307 470	276 775
Sparekonto OBOS-banken		2 662 547	2 392 311
SUM OMLØPSMIDLER		3 303 328	2 969 374
SUM EIENDELER		37 376 196	37 011 786
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		16 820 495	16 249 273
SUM EGENKAPITAL		16 827 095	16 255 873
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 084 535	12 854 454
Borettsinnskudd	16	7 752 300	7 752 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	99 062	70 758
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 935 897	20 677 512
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		474 886	75 550
Skyldige offentlige avgifter	18	36	0
Påløpte renter		60 703	2 852
Påløpte avdrag		66 576	0
Annen kortsiktig gjeld	19	11 003	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		613 204	78 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 376 196	37 011 786



9

Stallerudveien 119 Borettslag

Pantstillelse	20	21 544 273	21 544 273
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2024
Styret i Stallerudveien 119 Borettslag

Cirstyn Bech

Thomas Jerstad

Kristoffer Berdal

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 891 096
Garasjeleie	231 000
Nedbetaling	2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 124 096

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-58 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 065 796

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonskostnader	1 375
SUM ANDRE INNETEKTER	1 375

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 800
Påløpte feriepenger	-257
Arbeidsgiveravgift	-17 915
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 973

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-54 363
OBOS Prosjekt AS	-95 227
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-88 342
Andre konsulentonorarer	-62 500
SUM KONSULENTHONORAR	-300 432

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-443 735
Drift/vedlikehold VVS	-109 156
Drift/vedlikehold elektro	-65 911
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 056
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 206
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 281
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-952 532

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-273 264
Renovasjonsavgift	-169 086
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-442 351

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

Lokalleie	-4 320
Container	-19 500
Driftsmateriell	-300
Vaktmestertjenester	-164 444
Renhold ved firmaer	-141 386
Snørydding	-57 774
Andre fremmede tjenester	-10 720
Kontor- og datarekvisita	-7 354
Trykksaker	-2 675
Andre kontorkostnader	-2 305
Telefon, annet	-161
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-6 840
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-420 329

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 083
Renter av sparekonto i OBOS-banken	72 387
SUM FINANSINTEKTER	74 470

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-617 123
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-617 125

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	30 269 021
Tilgang 2020, ladestasjon bygg	19 000
SUM BYGNINGER	30 288 021

Tomten er kjøpt.

Gnr.163/bnr.120

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2018	53 553	
Avskrevet tidligere	-40 165	
Avskrevet i år	-13 387	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-13 387**

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 14 år.

	-13 716	
Opprinnelig 2021	886	
Nedbetalt tidligere	862 432	
Nedbetalt i år	769 919	-12 084 535
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-12 084 535

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-7 752 300
------------------	------------

SUM BORETTSSINNSKUDD **-7 752 300**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-99 062
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-99 062**

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-36
----------------------------	-----

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-36**

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-257
-------------	------

Avsatt refusjon utlegg	-10 746
------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-11 003**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 752 300
Pantelån	12 084 535
Påløpte avdrag	66 576
TOTALT	19 903 411

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



STYRE-ÅRET SOM HAR GÅTT

Styre-året som har gått har hatt fokus på oppfølging av generalforsamlingsvedtak sammen med vanlige styreoppgaver som bruksoverlating, parkering og generell beboerassistanse, samt innmelding av skader til IF og befaringer, nøkkeltesting, spørsmål om husdyrhold, regnskap, regningsbetaling og oppfølging og befaringer med nye vaktmesterkandidater og leverandører.

Vi økte også husleien med 5% grunnet generell prisstigning (KPI-vekst 4,7% i 2023) samt bufring for borettslagets utgifter. Bufringen har hjulpet – Utbedringene i borettslaget har blitt gjort uten å ta opp lån, og vi har fortsatt penger på bok. Utover dette har vi jobbet med følgende saker:

Oppfølging av generalforsamlingsvedtak:

- **Ny Garasjeport**

Den nye garasjeporten er nå ferdig installert. Prosjektet ble noe dyrere enn forventet på grunn av følgende:

- Ekstra arbeid med fundamentet:
Som dere kanskje husker, hadde den gamle porten en tynn, svart ramme som svaiet mye. Windsor antok at det gamle fundamentet kunne gjenbrukes, men det viste seg å være for svakt, da den nye porten er mye mer robust. I tillegg er veggene på garasjeporten ulike: Veggene mot inngangspartiet er tykkere enn veggene mot forsiden, så det krevde ekstra arbeid for å sikre at porten rullet i rett vinkel på festet.
- Endring i portåpningssystem:
Opprinnelig skulle vi ha en elektronisk løsning for å åpne porten via en app. Bileierne ønsket å beholde nøkkel og fjernkontroll i stedet. Siden den gamle innmaten til port-boksen og antennen ble fjernet, satte vi opp en ny antenne etter beboer-input, og kjøpte også inn nye fjernkontroller til alle som hadde parkeringsplass i garasjen på implementeringstidspunktet

- **Nye låser**

Etter mange forsinkelser og utfordringer i samarbeidet med Certego, vedtok styret å bytte til Oslo LåsService på tampen av fjoråret. Oslo LåsService er nå låsleverandør for blokka, og har installert de nye iLOQ-låsene på alle ytterdører bortsett fra hoveddøren og garasjen i skrivende stund. (De implementeres begynnelsen av juni)

Låsene på langsiden har hatt problemer sammen med hikken til bakdøren inn til garasjen, men disse er nå løst. Problemene var som følger:

- Trange låser: Låsene på langsiden og bakdøren ble installert for trangt. Dette betydde at det var slipt for trangt mellom låsen og sylindren, noe som ble problematisk når temperaturen steg og metallet utvidet seg.



- Forvekslet sylinder: En av låsene hadde en forvekslet sylinder, noe som gjorde den vanskelig å programmere og gi tilganger. Dette er nå ordnet
- Det skal og sies at ca 35 år i regn, kulde og stekende sol, sammen med entusiastisk brekkjernsbruk i perioder også har satt sitt preg på dørene. De bør skiftes ut. Det ses best på døren til det gamle sykkelrommet – om man dytter på metallet der, kan man nesten bøye det uten at det spretter tilbake. Slik skal det ikke være

Flere runder med testing av selve elektronikken i låsen ble gjennomført, da vi opprinnelig trodde problemet var IT/Sky-relatert, og ikke fysisk.

Låsproblemene har nå blitt løst, takket være grundig test-hjelp fra beboerne i blokka. Styret er svært takknemlige for hjelpen.

I forbindelse med for-arbeidet av låsene, og også utleveringen av nøkler, har styret fått såpass mange spørsmål om nye dører at dette nå er et eget punkt med avstemning på årets generalforsamling. Vi avventer utfallet av forslaget om nye dører før vi tar en beslutning om når de nye låsene implementeres.

• **Parkering ved siden av 121**

Denne tvisten anses nå som løst, og blokka har nå lov å parkere ved siden av 121 slik tinglysningen tilsier. Og 121 har lov til å parkere ved siden av oss. Vi ber beboerne utvise skjønn når det er behov for å parkere bak blokka, og at man ikke parkerer på handicap-plassene. Vi fikk god hjelp av Daniel Walter i denne prosessen, noe vi setter pris på!

• **Utbedring av fukt i kjellerbodene – del 1 - Utredninger**

Det har vært mange befaringer via RørleggerSentralen (RS). De har undersøkt pumpekummer, garasjekummer, og vannledningene i garasjeveggen. Ingen av disse undersøkelsene har gitt et klart svar på *hvorfra* vannet fra bakgården kommer inn i kjellerbodene.

Det gjenstår én utredning med kamera via ventilasjonssjakten i tavlerommet. RS, som har stått for all utredning, fortjener ros for sin ærlighet.

Etter en siste befarings tidligere i år, som ble gjennomført etter styreleders insistering på en risikovurdering i bakgården som del av et revidert anbud, ble det klart at RørleggerSentralen ikke med sikkerhet kunne fastslå hvor dette vannet kom fra. Det ble derfor også ansett som potensielt nytteløst å begynne å grave opp hele bakgården uten å ha en klar årsak til vanninntrengningen derfra på daværende tidspunkt. Siste håp for innsikt er nevnte kamerarunde i blokka – denne gangen via ventilasjonssjakten i tavlerommet.

• **Utbedring av fukt i kjellerbodene – del 2 - Avslått/reviderte tilbud**

Før nevnte befarings med risikovurdering fikk vi et tilbud fra RS om oppgraving og rehabilitering av bakgården. Prisen kom på 8 millioner. Dette var en av grunnene til at styreleder ba om en grundig risikovurdering i bakgården som del av revidert tilbud basert på egen erfaring som prosjektleder. Med så mange penger på spill,

økte også risikoen for enda flere uforutsette problemer, og en risikovurdering ville påvise hvorvidt det var enda flere ting man måtte ta høyde for.

En av grunnene til at styret ba om revidert tilbud, var at 2.5 millioner av de tilbudte 8 var kjøring fram og tilbake til et jorddeponi nær Lillestrøm for å lagre oppgravet jord. En tankbil med jord ville kunne ta 10 tonn, og med et mengdeoverslag så ville dette i snitt bety 200 turer fram og tilbake med jord. Styret sa nei til tilbudet, og ba RS vurdere å dumpe jorda på plenen nede i bakken hos oss, eller om vi kunne leie deler av parkeringsplassen nede ved Kiwi (den trekanten nærmest oss) for å spare penger. Vi hadde også OBOS Prosjekt med på laget, og OBOS Prosjekt var enige i at dette var en bedre løsning.

Videre diskusjon etter senvinterens befaringer og vurderinger gjorde at det kom fram at det er to potensielle punkter vannet kan komme inn fra. Og det er disse som potensielt må graves opp og adresseres, og at en hel rehabilitering av bakgården muligens kan avblåses - dette vil den siste befaringen gi oss svar på over sommeren sammen den første belastningstesten av arbeidet på forsiden når vinteren kommer.

Vi valgte derfor å sette bakgårdsrehabiliteringen på vent. Det ville være uansvarlig å begynne å grave opp bakgården til millioner av kroner med usikkerhetene som kom fram, og vi skiftet fokus til rehabilitering av området foran kjellerbodene.

- **Utbedring av fukt i kjellerbodene – del 3 – Framsiden av blokka**

Siden usikkerheten om bakgården var så stor, tok vi altså tak i dreneringen foran blokka istedenfor. Det ble skilt mellom prosjektledelse og totalentreprenør: OBOS Prosjekt var prosjektleder, og RS utførte arbeidet, slik at vi unngikk at bukken passet havresekken. Rehabiliteringen ble dyrere enn antatt grunnet enden på blokka mot søppelbrønnene. Det var problemer med et steinlag som ikke kunne fjernes, der, og man måtte endre på planene for implementeringen på den siden.

Vi ba også RS om å se på muligheten for et bredere blomsterbed, men med en økning på 200 000 kroner for 50 centimeter jord, hadde vi ikke armslag – eller råd - til å utvide blomsterbedet.

Vi valgte derfor å holde oss til eksisterende dimensjoner, og RS gjennomførte ellers etter spesifisering, som kort forklart er at alle rør ned fra taket fikk påmontert ekstra rør. Disse går så ned til en renne som leder vannet mot en kum som samler vannet og spytter det ut i skogkanten foran blokka. Rundt, og under rennen ligger det plast for å beskytte blokkas langvegg mot fukt, og det er lagt stein mot veggen i blomsterbedet for å holde beplantning på avstand, slik at røtter ikke fester seg, eller står mot veggen. Jorda som ble lagt inn som blomsterbed er det som kalles Oslokompost, og er en litt hardfør jord som allikevel er næringsrik nok til staudene som plantes i juni.

Denne implementeringen betyr tentativt at vi ikke trenger å heve dører eller rister, siden rennene foran dørene nå går ned til rør, og ristene foran dørene nå er tilknyttet rør og går ned til vannoppsamlingskummen.

I høst blir det lagt varmekabel i røret mot skogkanten slik at vannet ikke fryser, men renner ned til skråningen foran blokka

- **Utbedring av fukt i bodene – del 4 – Sorbsjonsavfuktere**

For å stagge nåværende og framtidig muggvekst også etter at bodveggene blir byttet ut og utbedret, er det implementert to store vifter som kalles sorbsjonsavfuktere. Disse vil sørge for en permanent luftfuktighet i kjellerbodene på 40%, og de er ikke temperaturavhengige slik vanlige avfuktere er, fordi de fungerer på en helt annen måte.

Dette vil gjøre at kjellerbodene nå alltid vil ha en stabil luftfuktighet.

I løpet av året eller neste vil også bodene på kjellerplan få en slik implementert.

- **Utbedring av fukt i kjellerbodene – del 5 - Blomsterbed**

Som nevnt er det lagt Oslokompost i blomsterbedet. Oslokompost er jordprodukter laget av hageavfall fra Oslo. Komposten er uten ugress, skadedyr eller plantesykdommer, og er godkjent av Mattilsynet i klasse 1 (matjord). Det var meningen vi skulle plante Potentilla, som var plantene vi hadde der før (og som man kan se mot garasjeveggen) men fordi gravearbeidet skjedde midt i den store plantehandlingssesongen, måtte vi vente på at nye planter vokste seg store nok til å plantes. Plantasjen og andre bedrifter var tomme for de voksne plantene vi ønsket, og vi ble også rådet til å prøve Spirea. Så vi valgte Genpei Spirea, som er en hardfør plante som gir hvite og rosa blomster som "popper" litt mot den nymalte, hvite veggen. I tillegg har vi en syrin i hvert bed for variasjon, og også for å ha noe med enda dypere røtter. Vi ønsket egentlig hagtorn, men også disse er umulige å få tak i til en rimelig penge, da den i senere år har blitt veldig populær som matplante. Plantene ankommer Oslo i begynnelsen av juni, og forventes plantet første eller andre uke i juni.

Beplantning har blitt godkjent av OBOS Miljømidler, og vi får pengene tilbake etter å ha forskuttert utlegget

- **Utbedring av fukt i Kjellerbodene – del 6**

Det har blitt utført muggvask, og muggmiddel er påført bodveggene. Det tok lang tid før de var tørre nok til å vaskes ned. Vi har fått tilbud fra Oslo LåsService på nye bodvegger og dører og det kommer totalt på 548 000 kroner. Tilbudet er sendt IF til godkjenning. Godkjenner de ikke, er alternativet å finne noe billigere og av lavere kvalitet, eller å bare la IF fikse veggene.

- **Kjellerbodene oppe**

Vi venter på at IF også her skal godkjenne tilbudet på nye dører. Nye vegger må tas senere på eget budsjett.

- **Dugnader**

I skrivende stund har Jorunn, Maria, og Mike har satt i gang med dugnad på grøntområdene, og har gjort en kjempejobb med å rydde vekk ugress samt dødt løv og planter. Styret er sikker på at resten av blokka er enige når vi sier et stort tusen takk til de, og eventuelle andre som slenger seg på etter at dette er gått i trykken.



- **Maling**

I henhold til generalforsamlingsvedtak er maling delt ut til alle leiligheter/beboere. Vi valgte å bruke hvit hybridmaling, heller enn Drygolin. Malingen er mer miljøvennlig og mindre skadelig for inne- og ute klimaet, den er slitesterk, og tåler UV stråler godt, Hybridmaling tørker i tillegg raskere enn oljebasert maling, og verktøy og pensler kan rengjøres med vann og såpe, i motsetning til oljebasert maling som krever løsemidler for rengjøring. Vi valgte hvit maling fordi den lysegrå koden til Drygolin-farven vi brukte før er gått ut på dato, og i og med at temperaturene har økt de siste årene, så reflekterer hvitt maling bedre, noe som kan bidra til å gjøre det kjøligere inne. Mørkere maling vil alltid ha partikler som trekker til seg lys, noe som potensielt kan gjøre det litt varmere inne, også i små mengder.

Vi fikk et godt avslag på malingsinnkjøpet via Thomas sine kontakter som håndverker på denne malingen, og heller enn å prisgi beboerne til en del av de useriøse aktørene på ulike nettsteder, har vi et frivillig tilbud til de som ikke ønsker å male selv, eller få hjelp av en nabo til dette.

- **Skilt – Barn Leker.**

Her tar styret kritikk for å ha vært sakte i avtrekkeren. Med all fokus på de andre tingene ramlet dette mellom stolene. Men to skilt er bestilt og forventes montert før generalforsamlingen, selv om det pt kun er to barn i blokka som er gamle nok(+3) til å kunne dra nytte av skiltingen.

- **Andre saker:**

- **Lyd**

En klage-gjenganger i år har vært lyd – enten det er musikkøvelser eller tv fra naboen, til boring og banking utenfor husregeltidene. Dette gjelder hele blokka.

Lyd oppleves ofte som subjektivt, men vi anbefaler at man tar en dialog med naboen om dette – alternativt kan styret kontaktes, men det beste er å jobbe sammen for å finne et lydnivå som passer alle.

Er det slik at støyen hindrer de som har hybridkontor i å utføre inntektsgivende arbeid, ber vi de som støyer å ta hensyn til dette, og avtale tidspunkter som passer bedre med de som jobber, og holde seg til disse.

- **Vaktmester**

Vi har igjen byttet vaktmester. Et par av de gode vaktmestre sluttet hos Christiania og dette har vi fått merke i borettslaget. Vi har hatt alt fra glemte vannkraner til at ting rett og slett ikke ble fulgt opp, og vi gikk lei til slutt. Vi inviterte fire firma til befarng. Vi valgte ett av disse, og valgte også å knytte til oss en handyman i tillegg for forefallende oppgaver og noen som kan ta imot oppdrag mot betaling fra beboerne.

Handyman er helt frivillig, og er en av vaktmesterne som har sluttet i Christiania, nå tilknyttet VVS-gruppen. Han fås tak i via å kontakte styret.

Vaktmester-evalueringen ble gjort som følger:



Styremedlemmer gikk en vanlig vaktmesterrunde, og vi la "feller" for vaktmestrene. Vaktmestrene ble spurt om avvik, som for eksempel møbler i svalgangene, og de brannslukkerne sto løst ved baktrappa, i tillegg til at vi med vilje lot lyset være av under befaringen (vaktmester skal alltid slå på utelysene for å se om noen må byttes. Det var kun én som spurte om dette, f.eks.). Vi spurte også om vannkraner, baktrappe-skruer, heisrom, søppelhåndtering, pleie av grøntområder, dørpumper og andre slike ting. Deretter evaluerte vi på framturen, punktlighet og månedspris og pris på andre tjenester (garasjevask) i et excelark, og den som scoret best fikk tilbudet.

- **Bakgården**

Vi regner med å få pepper fra enkelte, men vi velger å ruste opp bakgården i år. Den har ikke vært tilgodesett på mange år, og nå er plastmøblene så gamle og sprukne, at en del av de er uforsvarlige å bruke. Det er i tillegg sprekker og skjeve ben på noen av bordene, og metallstolene kommer fra gjenbruksstasjonen.

- Vi kjøper en ny grill, samt en picnicbenk og noen andre utemøbler. Dette er penger vi muligens kan få tilbake via OBOS miljømidler når disse deles ut, men vi har og sagt opp den eksisterende grøntavtalen med VaktmesterKompaniet, og sparer inn disse pengene, der, siden grønt nå er bakt inn i avtaler med vaktmester og handyman.

- **Enova og miljømidler fra Klimaetaten Oslo Kommune**

Som dere kanskje husker, så søkte styreleder Enova om midler til energi-utredning. Vi er blitt tildelt rådgiver i OBOS Prosjekt, og er i skrivende stund i gang med å også søke om tilskudd fra Oslo Kommune.

Vi regner med at det vil bli foreslått nye LED utelamper i svalgangene, sammen med andre innspill til energibesparende tiltak, og vi vil også be om før-nevnte forslag om gode solcellepaneler til de som vil ha (til egen kost). Vi håper også å retroaktivt få dekket utgiftene til oppleggene for elbiler

- **Oppdaterte vedtekter, husregler, og styreinstruks**

Styret har i samarbeid med Daniel hos OBOS gått over vedtekter, husregler og styreinstruks, og har oppdatert de til å reflektere reglene i OBOS-sameier, men tilpasset oss i Stallerudveien 119. Disse er framlagt generalforsamlingen til vedtak



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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.

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Bytte vinduer
2018	Nedgravd molok



INNKOMNE FORSLAG TIL BEHANDLING

A) Vedlikeholdsplan 2024-25

Basert på beboer-feedback og gjennomgang av blokka, har det vært jobbet med en vedlikeholdsplan for de kommende fem årene. Dette for å ha forutsigbarhet i utgifter, og dermed også husleie-økninger. Mesteparten av dette kan tas over løpende driftsmidler. Vedlikeholdsarbeider ift. lekkasjer/bakgården er tidligere behandlet av generalforsamlingen, men vil bli framlagt på nytt, når oppdatert utredning og pristilbud foreligger som generalforsamlingen kan ta stilling til.

2024

- Bod-dører oppe (med penger fra IF)
- Bodvegger nede (med penger fra IF)
- Utelys (61 000 + arbeid for 3 år siden, og kan potensielt dekkes av ENOVA)
- Nye dører til leilighetene forutsatt vedtak - egne midler anslått til 1.8 millioner
- Nye dører til sykkelbod, verkstedbod, langsiden, baksiden, totalt 6 dører, kan tas i etapper (180 000)
- Ny baktrapp – Driftsbudsjett
- Heisrom i kabel – Driftsbudsjett, forutsatt at vi får det tørt, i hh til generalforsamlingsvedtak fra 2023

2025

- Nye markiser – forutsatt vedtak 363 000 – 700 000 kroner
- Befaring/vurdering av boilerer – egne midler, driftsbudsjett
- Befaring/Vurdering status viftekanaler – egne midler, driftsbudsjett
- Lekkasjer/bakgården - lån
- Tørrelgging av heisrom – (Driftsbudsjett ca 50 000 i 2023)

Det ble egentlig tenkt å ha en femårsplan, men bakgårdsproblematikken sammen med at renteøkningene ikke vil avta i overskuelig framtid, samt dørene, gjør en femårsplan for usikker, men det er ønskelig at store ting tas tak i, som at garasjen får en overhaling, kjøkkenvinduer byttes ut, etc på sikt, men styret anbefaler også at vi lar økonomien hvile litt i perioden 2025-2026.

Styrets innstilling: Vedtas



B) Oppdaterte Vedtekter [se egen sak] – krever 2/3-flertall

Styrets innstilling: Vedtas. Oppdaterte og tydelige regler gjør ting enklere for alle.

C) Oppdaterte Husregler [se egen sak]

Styrets innstilling: Vedtas. Oppdaterte og tydelige regler gjør ting enklere for alle

D) Nye retningslinjer for styret [se egen sak]

Styret har ikke hatt oppdaterte retningslinjer på mange år, så som del av arbeidet med husregler og vedtekter har vi også oppdatert styrets retningslinjer.

Styrets innstilling: Vedtas. Det gjør styrearbeidet lettere å ha en rettesnor.

E) Nye Dører – Del 1 - Styret

Da styret holdt på med å få oversikt over hvem som ønsket seg nye iLoq låser til leilighetene i vinter, kom det fram at svært mange av beboerne i blokka ønsket seg ny dør, da de eksisterende er trekkfulle, ikke alltid går igjen, og i enkelte tilfeller også har blitt skjeve. Vi lovet å ta dette opp på årets generalforsamling.

Vi har en enkel vedlikeholdsavtale med Oslo LåsService på dør-ettersyn en gang året, nå, men det er ikke det samme som nye, gode dører.

Det viser seg også at de eksisterende dørene ikke er godkjent som branndører, da ringeklokkemonteringen på originalringeklokkene lager hull i døren og da er den ikke godkjent lenger.

Styrets vurdering: Vi er ikke i den mest økonomisk gunstige perioden for dette, men det å tette leilighetene bedre vil jo være energibesparende.

Men vedtar vi dette minner vi om at innsiden av dørene er eiers ansvar, og at man må vedlikeholde de, selv om vi har en ettersynsavtale med låsesmed en gang i året.

Med bakgrunn i dør-ønskene fra beboerne har vi to tilbud fra Oslo LåsService den siste uken i mai i år.

- Tilbud 1, vedlagt digitalt. er helt straite, u-fancy dører med kikkhull. Dette kommer på 1.8 mill og kan med litt forsiktig bruk av driftsmidler og sparepenger installeres i etapper.
- Tilbud 2, vedlagt digitalt er dører med vinduer, og koster 2.5 millioner, altså over en halv million mer.

Styrets innstilling: Om vi skal gå for å bytte dører, anbefaler vi tilbud nr 1. Om alle vil ha nye dører, så tar vi den nøkterne løsningen som gir minst innsyn. iLOQ låsene er allerede kjøpt og betalt for de som vil ha, og det vil være en smal sak å flytte sylindere på låsen til ny dør også for de som ikke ville ha ny iLOQ lås.

F) Nye Dører - Del 2, forslag fra Kirsten Hjemdal

I mange år har jeg mislikt døren mellom svalgang og leilighet. Den er lite solid og har et stort "kuøye" som gjør det umulig å se hvem som er utenfor døren uten selv å bli synlig og som gir innsyn rett på toalettdøren.

Forslag til vedtak: Jeg ønsker at styret undersøker pris på nye solide dører med kikkhull.

Styrets innstilling: Saken anses ivaretatt. Vi hentet inn tilbud før forslaget til GF, og vi har orientert om hvor dyrt dette kommer til å bli, sammen med en tentativ plan om finansiering. Det trenger derfor ingen vedtak nå, men siden vi tar med alle forslag, tok vi det med. Har styrets forslag falt, kan det være en løsning med vindusfolie og/eller dørkamera, og vi kan være behjelpelige med å skaffe/anbefale for beboers egen regning.

G) Markiser, forslag fra Kathrine Repstad:

Vil noen andre gå sammen om å kjøpe slik, og vil vi kunne søke blokka om å få økonomisk kompensasjon?

Styrets innstilling: Om dette er av interesse for beboerne, kan vi prøve å forhandle fram et felles innkjøp av nye duker hos Markisemannen – de koster ca 10 000 kr.

Vedtektene sier ingen ting om hvem som har ansvar for utskiftning av markiser og styret foreslår derfor tre mulige løsninger som generalforsamlingen bør velge mellom. I alle tre varianter er det borettslaget som framforhandler felles innkjøp. Deretter fordeles kostnadene slik:

- Borettslaget dekker samtlige kostnader for felles utskiftning av alle markiser.
- Andelseiere velger hver for seg hvorvidt de ønsker å skifte markiser. Kostnaden dekkes av andelseiere det gjelder. Borettslaget tilbyr nedbetalingsordninger.
- Borettslaget dekker halvparten av kostnadene via driftsutgifter. Andelseiere dekker halvparten av utgiftene selv. Borettslaget tilbyr nedbetalingsordninger.

H) Røyking, forslag fra Kathrine Repstad

Når det er grilling i bakgården er det mange som røyker. Nesten alle, ja 2 av 7 er antitobakk sist jeg var der. Det kommer folk utenfor som er venner el familie til beboere, og de røyker.

Det er familier i første som har barna som sover og med vinduet oppe på kjøkken siden, eller mot bakgården. Selv har jeg sluttet å gå ned i bakgården pga røyklukt er så overveldende, kvalmende og ekstrem ekkel.

Det kan være jeg som reagerer kraftig hvis ingen andre har gitt beskjed.

Det pleier jo ikke å være så mange i bakgården.

Det kan jo hende at en håndsopprekning er nok.

Styrets innstilling: Tas ikke til følge. Man kan nekte folk å røyke i felles ute-områder, men styret kan ikke være røykepoliti i bakgården. Vi henstiller derfor om at folk viser hensyn, og ber gjestene sine om det samme.



Vedtekter for

Stallerudveien 119 Borettslag Org. nr. 957610242

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03. april 1990, endret
den 14. april 2004, 25. april 2017, 24. september 2020, 11. mai 2022
og sist endret 19.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stallerudveien 119 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget OBOS, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) som har gyldig medlemskap i Boligbyggelaget OBOS, kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektens punkt 4.2.



2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.



- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.



- (5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

- (1) En andelseier som leier parkeringsplass i borettslagets garasje, har med styrets samtykke rett til å sette opp lader for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.
- (2) Kostnader til etablering av lader, 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.



- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette er utdypet i husordensreglene.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.



7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styret og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier



4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Dette



gjelder også styremedlemmer, og også i forhold til styremedlemmers medlemmer i husstanden.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



HUSORDENSREGLER FOR

STALLERUDVEIEN 119 BORETTSLAG

VEDTATT I GENERALFORSAMLING DEN 19.06.24

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 08.00, på hverdager, lørdager søn- og helligdager mellom kl. 24.00 og 09.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Musikkøvelser, hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal denne type støy unngås.

§ 3 Orden og adferd i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, møbler og lignende skal ikke hensettes i oppganger, svalganger, plen eller bakgård. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og svalganger.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.



Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Som fellesarealer defineres: Inngangsparti, heis, svalganger, garasje og kjellerboder

Borettslaget setter ut maskiner eller verktøy med jevne mellomrom til vedlikehold eller reparasjon. Disse skal beboerne ikke røre. Om man ser et problem med en slik maskin eller et slikt verktøy, plikter beboer å si fra til styret på stallerudveien119@styrommet.no. Om utstyr ødelegges eller får problemer grunnet beboers inngripen, kan regningen for ødelagt utstyr eller reparasjon bli sendt til beboer.

Det skal ikke urineres i byggets fellesområder, ei heller i blomsterkassene på balkongene av verken husdyr eller mennesker

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de enhver tid gjeldende bestemmelser som blir vedtatt. Det er ikke mulighet til å leie ut, eller låne bort leid parkeringsplass.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirdunk. Glass ditto. Metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må *kun* utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.



§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over, inkludert de som har blitt delt ut av styret. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Se også borettslagets egen branninstruks fra 2022 på Vibbo, og vår instruks for SFTY-alarmene.

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse/bakgård. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig i hh til følgende:

- Oppbevar gassbeholderen stående, på et stabilt underlag.
- Det skal være god avstand til antennelseskilder og flaskene må ikke utsettes for sterk varme.
- Det anbefales ikke at propanflasker står i kjellerbodene. Propangass er tyngre enn luft. Hvis det blir lekkasje i flasken, vil gassen sive ut og samle seg nede langs kjellergulvet. Da skal det ikke mer enn en liten gnist til for å tenne på gassen. Det kan bli en kraftig eksplosjon som kan få et helt hus til å lette fra grunnmuren
- Gass skal aldri oppbevares i kjelleren.
- Du kan oppbevare maksimalt to flasker på 11 kilo per boenhet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og signering av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dette gjelder svalganger, oppgang, bakgård og andre fellesområder. Det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i bakgården, da folk spiser der, og småbarn leker.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.



§ 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:



Retningslinjer for styrearbeid i Stallerudveien 119 Borettslag

I generalforsamling 19.06.2024 ble det vedtatt følgende retningslinjer for styrearbeid i boligselskapet.

Formål

Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets styremedlemmer. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i styremedlemmenes utøvelse av sine verv.

Styrets ansvar

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter, vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Styret må i sin saksbehandling ivareta likhetsprinsippet og unngå urimelig forskjellsbehandling.

Styremedlemmene forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Fakturabehandling og betaling av kostnader

Alle utbetalinger skal kontrolleres og godkjennes av styreleder. Godkjenningen er en bekreftelse på at varen/tjenesten er levert, samt at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Styrelederen kan ikke alene anvise for utbetalinger til seg selv, disse må vedtas av de andre i styret.

Bruk av anbud/tilbud

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør styret, ved større arbeider, innhente anbud/tilbud fra flere leverandører. Dersom styret i større leveranser fraviker regelen om bruk av anbud, bør dette opplyses i selskapets årsrapport.

Styret bør legge saker som går utover vanlig vedlikehold og reparasjon på over 500 000 kroner på anbud, dersom borettslaget ikke har en kjent, og pålitelig leverandør fra før.

Styret bør også legge samtlige større utgifter på over 500 000 fram for en generalforsamling om mulig.

Utbetaling til styremedlemmer

Styremedlemmer honoreres for sin innsats gjennom årsmøtets fastsettelse av styrehonorar.

For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør ikke styret ansette eller honorere styremedlemmer på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Dette kan likevel skje dersom styret mener at arbeidet vanskelig kan utføres av andre enn styremedlemmer. Alle utbetalinger til styremedlemmer må vedtas i styremøte. Dersom beløpet på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000, bør styremedlemmet vurdere å frate sitt verv. Ved utbetalinger utover det som er fastsatt av årsmøtet, må beløp og mottaker fremkomme i årsregnskapet. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt av årsmøtet.

Dersom styremedlemmer må ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste utbetales.

Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal gå frem av særskilt konto i årsregnskapet. Kostnaden må ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse.



Styremedlemmers lojalitet til boligselskapet

Styret skal ivareta selskapets interesser på best mulig måte. Et styremedlem har ikke anledning til å ta imot økonomiske godtgjørelser eller andre personlige særfordeler. Et styremedlem kan ikke gi andre særfordeler eller særbehandling knyttet til selskapets drift eller oppgaver i sammenheng med sitt verv.

Styremedlemmers habilitet

Styremedlemmer kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jf. lov om borettslag § 8-14 og eierseksjonsloven § 59. Det er styremedlemmet selv som har ansvaret for egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne. Et styremedlem som erklærer seg inhabil skal ikke være til stede ved behandling av eller avgjørelsen i den aktuelle sak, og må ved et fysisk møte gå ut av rommet. Dette må fremkomme av styreprotokollen.

Taushetsplikt og innsynsrett

Styremedlemmene er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold jf. lov om borettslag § 13-1. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe styremedlemmer kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid.

Taushetsplikten gjelder alle tillitsvalgte, og taushetsplikten betyr også at styremedlemmers samboere, ektefeller, barn, eller andre pårørende ikke skal orienteres om styrets arbeid. Ei heller er det lov at disse diskuterer i styrets digitale fora på vegne av styremedlemmet.

Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i.

Taushetsplikten gjelder også etter at styremedlemmet har trådt ut av styret.

Personlig adferd

Styremedlemmer skal bidra til god samhandling i styret, og til at styremøtene oppleves som gode og konstruktive av alle parter. En skal opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med beboere, ansatte og andre aktører en har kontakt med i sin rolle som styremedlem. Det forutsettes at den enkelte opptrer lojalt mot øvrige styremedlemmer og tidligere fattede vedtak.

Når styremedlemmer opptrer utad på vegne av boligselskapet er det viktig at en omtaler selskapet på en positiv måte som ikke er til skade for selskapet, området eller bomiljøet.

Dette gjelder også styremedlemmer som har trådt ut av styret

Personvern

Styret i boligselskap samler inn og behandler personopplysninger om beboerne for å oppfylle en rettslig forpliktelse (borettslagsloven og eierseksjonsloven), samt for å ivareta boligselskapets interesse av forsvarlig drift av boligselskapet.

Styret er å anse som behandlingsansvarlig. En behandlingsansvarlig har ansvar for personopplysningene som er lagret.

Styret må bidra til at personopplysninger blir behandlet i samsvar med grunnleggende personvern hensyn og for øvrig i henhold til lovgivningen.

Kommunikasjon og informasjon

Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.06.24

Selskapsnummer: 6477 Selskapsnavn: Stallerudveien 119 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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