



Årsmøte 2022

0422 Stovnerskogen Borettslag

Til andelseierne i Stovnerskogen Borettslag

Velkommen til generalforsamling,

Tirsdag, 24. mai 2022 kl. 18:00 i Stovner Velhus.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Stovnerskogen Borettslag
avholdes
Tirsdag, 24. mai 2022 kl. 18:00 i Stovner Velhus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon
- B) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett
- C) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4
- D) Forslag fra Hagaveien 2-I og 2-K. Etablering av Treningsrom i Garasjen.
- E) Forslag fra styret om endring i husordensreglene rundt hundehold.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år
- E) Valg av dugnadsutvalg for 2 år.
- F) Valg av velferdsutvalg for 2 år

Oslo, 5.4.2022

Styret i Stovnerskogen Borettslag

Åsmund Gylder /s/ Niclas Alvarsson /s/ Knut Eilertsen /s/
Hilde Tangen Fjeld /s/ Lars Vaggen Kanedal /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åsmund Gylder	Hagaveien 6 B
Nestleder	Niclas Alvarsson	Hagaveien 2 O
Styremedlem	Knut Eilertsen	Hagaveien 12 G
Styremedlem	Hilde Tangen Fjeld	Høybråtenveien 1 A
Styremedlem	Lars Vaggen Kanedal	Hagaveien 2 F
Varamedlem	Eva Marie Hansen	Hagaveien 14 G
Varamedlem	Kjersti Løken	Hagaveien 16 G
Varamedlem	Jon Henry Marthinsen	Hagaveien 2 H
Varamedlem	Anett Hjørdis Olsen	Hagaveien 8 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars Vaggen Kanedal Hagaveien 2 F

Varadelegert

Anett Hjørdis Olsen Hagaveien 8 H

Valgkomiteen

Sabine Arnold Hansen	Hagaveien 8 C
Tove Myrbakken	Hagaveien 8 A
Heidi Slagsvold	Hagaveien 16 K

Dugnadsutvalg

Henrik Tømmerraas Aasvestad	Hagaveien 2 I
Sigmund Reff	Hagaveien 2 N

Velferdsutvalg

Lill-Merethe Rønsen	Hagaveien 8 B
---------------------	---------------

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Stovnerskogen Borettslag

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Stovnerskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848517062, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Hagavn 2 A-18 G

Gårds- og bruksnummer:

102 692

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986 er på 33 574 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Stovnerskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 882 133.
Andre inntekter på kr 50 191 er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 249 027.

Resultat

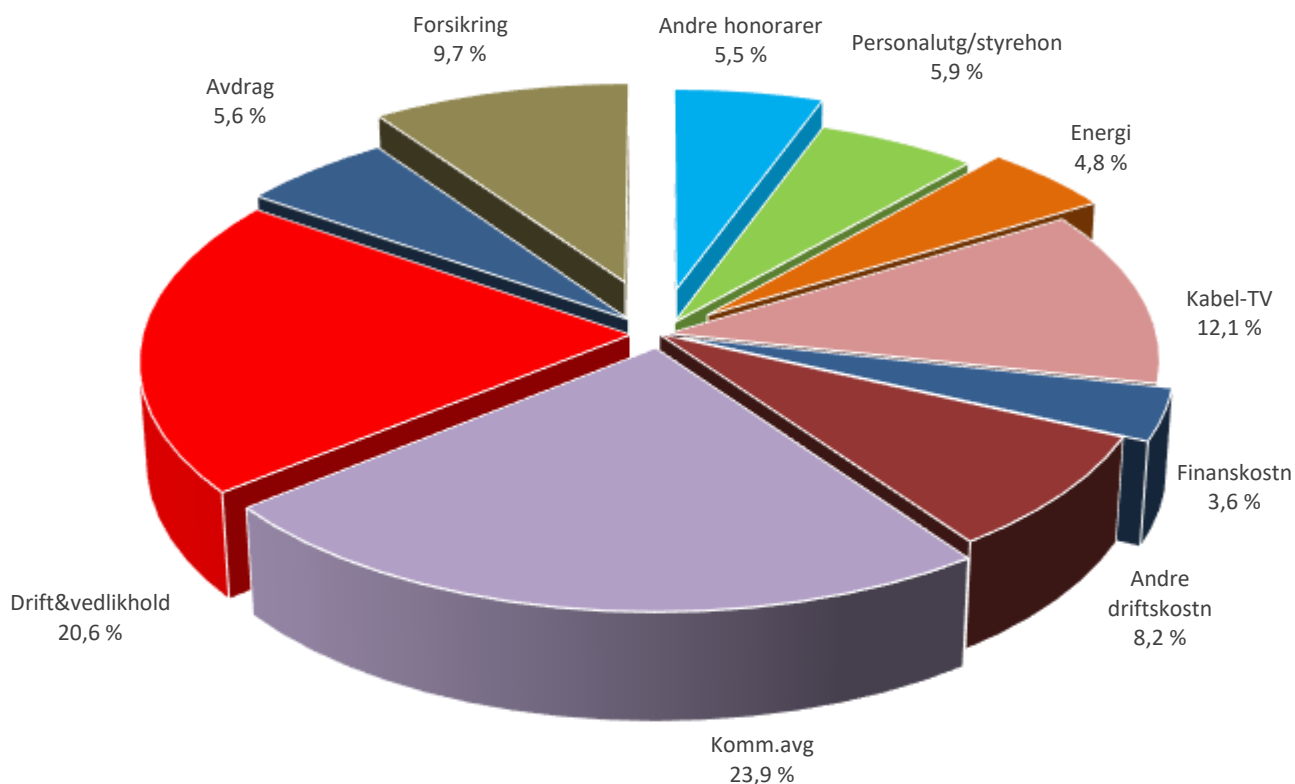
Årets resultat på kr 548 560 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 096 366 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2021.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 830 000 til større vedlikehold som omfatter oppstart takarbeide.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 52 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stovnerskogen Borettslag.

Lån

Stovnerskogen Borettslag har 1 lån i Eika Boligkreditt AS.

Lån 1521 09 038 Opprinnelig 2016 kr 7 000 000 Flytende rente 31.12.2021 var 2,15 %. Nedbetalingstid 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5 % fra 1.1.2022 som tilsvarer kr 3 478.

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

Felleskostnader

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 1.1.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

Styret har fått innvilget lån i OBOS Banken på kr 9,4 millioner som inkluderer prosjektkostnad på litt over kr 8 millioner i forbindelse med underskrevet avtale med Nortekk for omtekking av nye tak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Stovnerskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stovnerskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STOVNERSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 517 062, KUNDENR. 422

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 659 395	1 394 372	1 659 395	2 096 367
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		548 560	661 915	417 000	-2 491 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	83 835	83 836	74 000	73 000
Nytt låneopptak		0	0	0	3 800 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-195 423	-480 728	-195 000	-330 130
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		436 972	265 023	296 000	1 051 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 096 366	1 659 394	1 955 394	3 148 237
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 124 167	1 684 615		
Kortsiktig gjeld		-27 801	-25 221		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 096 366	1 659 394		

STOVNERSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 517 062, KUNDENR. 422

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 831 942	3 798 004	3 836 000	4 100 000
Andre inntekter	3	50 191	11 490	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 882 133	3 809 494	3 856 000	4 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-18 180	-26 000	-26 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-83 835	-83 836	-74 000	-73 000
Revisjonshonorar	6	-7 090	-5 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-139 140	-135 750	-139 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-31 062	-147 377	-50 000	-50 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-719 763	-593 980	-800 000	-3 830 000
Forsikringer		-336 755	-299 323	-337 000	-389 000
Kommunale avgifter	9	-834 074	-824 114	-843 000	-855 000
Energi/fyring		-168 297	-77 111	-104 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-422 699	-301 855	-390 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-284 931	-348 137	-350 000	-274 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 249 027	-3 031 038	-3 315 000	-6 437 000
DRIFTSRESULTAT		633 106	778 456	541 000	-2 317 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 598	41 693	2 000	32 000
Finanskostnader	12	-125 143	-158 234	-126 000	-206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-84 545	-116 541	-124 000	-174 000
ÅRSRESULTAT		548 560	661 915	417 000	-2 491 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		548 560	661 915		

STOVNERSKOEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 517 062, KUNDENR. 422

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 954 000	12 954 000
Tomt		1 227 808	1 227 808
Andre varige driftsmidler	14	459 799	543 634
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		14 641 707	14 725 542
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		554	589
Forskuddsbetalte kostnader		110 054	76 829
Andre kortsiktige fordringer		0	4 800
Driftskonto OBOS-banken		1 220 558	811 110
Driftskonto OBOS-banken II		306	306
Sparekonto OBOS-banken		792 695	790 981
SUM OMLØPSMIDLER		2 124 167	1 684 615
SUM EIENDELER		16 765 874	16 410 157
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		6 797 664	6 249 104
SUM EGENKAPITAL		6 805 664	6 257 104
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 196 409	6 391 832
Borettsinnskudd	17	3 736 000	3 736 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 932 409	10 127 832
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 489	13 762
Annen kortsiktig gjeld	18	20 310	11 458
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 801	25 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 765 874	16 410 157
Pantstillelse	19	14 736 000	14 736 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5. april 2022
Styret i Stovnerskogen Borettslag

Åsmund Gylder /s/

Knut Eilertsen /s/

Hilde Tangen Fjeld /s/

Lars Vaggen Kanedal /s/

Niclas Alvarsson /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 774 336
Leietillegg påbygg	61 056
Strøm elbil	-3 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 831 942

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil lader	7 500
Portåpner	1 000
Egenandel	41 691
SUM ANDRE INNTEKTER	50 191

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 885, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 090.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 841
Bisc AS	-22 221
SUM KONSULENTHONORAR	-31 062

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-301 671
Drift/vedlikehold VVS	-94 324
Drift/vedlikehold elektro	-70 437
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 986
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 701
Kostnader dugnader	-4 645
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-719 763

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-451 970
Feieavgift	-12 611
Renovasjonsavgift	-369 493
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-834 074

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-101 922
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 159
Verktøy og redskaper	-5 086
Driftsmateriell	-9 232
Renhold ved firmaer	-24 558
Snørydding	-100 610
Andre fremmede tjenester	-692
Trykksaker	-2 283
Andre kostnader tillitsvalgte	-885
Andre kontorkostnader	-14 798
Telefon, annet	-1 028
Porto	-1 450
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-6 775
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-284 931

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 714
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 884
SUM FINANSINNEKTER	40 598

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-125 084
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-125 143

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 1973	12 954 000
SUM BYGNINGER	12 954 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.102/bnr.692

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr		
Tilgang 2019	27 987	
Avskrevet tidligere	-13 993	
Avskrevet i år	-9 329	4 665
Treningsutstyr Oxenøyvn 80		
Tilgang 2019	31 711	
Avskrevet tidligere	-15 856	
Avskrevet i år	-10 570	5 285
Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	652 313	
Avskrevet tidligere	-138 528	
Avskrevet i år	-63 936	449 849
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		459 799

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-83 835
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 aksje i Øvre Fossum Gård a kr 100.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	608 168	
Nedbetalt i år	195 423	
		-6 196 409
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 196 409

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973 -3 736 000

SUM BORETTSINNSKUDD -3 736 000**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -94

Påløpte kostnader -20 216

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -20 310**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 736 000
Pantelån	6 196 409
TOTALT	9 932 410

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

Bygninger	12 954 000
Tomt	1 227 808
TOTALT	14 181 808

4 INNKOMNE FORSLG

A)

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon

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

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

Forslag til endring:

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

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

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

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

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.

B)**Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett**

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven.

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

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

1. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.

C)**Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Forslag:

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

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger

D)

Fra Linnea Shumba og Henrik Aasvestad (Hagaveien 2-I) og Rebecca Olsen (Hagaveien 2-K)

Eablering av Treningsrom i Garasjen

Vi hadde syntes det hadde vært utrolig moro å fått på plass et treningsrom i det ekstra rommet som er i garasjen, hovedsakelig vekter og eventuelt en romaskin eller en tredemølle. Foruten den positive helsegevinsten vil et felles treningsrom kunne bidra til økt samhold i borettslaget og en arena for sosialisering foruten parkeringsplassen. Vi kunne satt opp en felles facebookside, motivere og heier på hverandre og dele treningsøkter.

Vedlikehold;

Vil det være behov for 2 ansvarlige/komité for å ha en generell oversikt, fastsette regler, handle inn forbruksvarer m.m.

Vaskeplan;

ansvaret rullerer mellom brukerne av rommet; ukentlig vask av gulv og utstyr.

- alle er personlig ansvarlig for å rydde og vaske eget utstyr etter bruk, vaskespray og papir må alltid være tilgjengelig.

Må undersøker nærmere; vedlikehold/service etc av treningsmaskiner, skulle dette bli for komplisert vil det kanskje være lettere å fokusere på et rent styrkerom:)?

Kanskje beboere har utstyr som ikke brukes og kan doneres?

Styrets innstilling:

- Styret er positive til dette innspillet og vi vil se på muligheten for å få det til. Vi oppretter en dialog med forslagsstillere for å se hva dette vil koste og hvordan det eventuelt kan l ses. Styret ber derfor generalforsamlingen om lov til å se på dette med mål om å finne en løsning der en stor grad av dugnadsarbeid vil være nødvendig.

E) Forslag fra styret om endring i husordensreglene rundt hundehold.

Styret ønsker å forandre den eksisterende spesielle erklæringen rundt hundehold, til en enklere informasjon til styret om at man skal skaffe seg hund.

Rød tekst foreslås fjernes

Grønn tekst er ny tekst.

Dagens tekst:

H. Husdyrhold

Det er tillatt å holde innekatt (rasekatt) der andelseieren har undertegnet erklæring for denne.

Det er ikke tillatt å holde hund eller innekatt uten styrets samtykke uten å ha informert styret og samtidig ha erklært, lest og forstått borettslagets regler om hundehold. og uten at det er undertegnet spesiell erklæring, som ansees som en del av leiekontrakten. Slik erklæring må også undertegnes av borettslagers som påtar seg å passe hund for andre utover kortvarige dagbesøk.

ERKLÆRING; HUNDEHOLD

Undertegnede som holder 1 - en - hund forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Luffing av hund må ikke foregå på lekeplasser, plener og grøntanlegg innen boområdet. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte. forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget og hvordan dette taes videre
4. Enhver hundeeier forplikter seg til ved første høve å gjennomgå et dressurkurs med sin hund.

5. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Navn:

Adresse:Leilighet nr.

Signatur:

0422 Stovnerskogen borettslag

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styremedlemmer foreslås for 2 år:

Navn: Hilde Tangen Fjeld Adresse: Hagaveien 16
Navn: Knut Ellertsen Adresse: Hagaveien 12G

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leider: Åsmund Gylder Adresse: Hagaveien 6B
Nestleder: Niclas Alvarsson Adresse: Hagaveien 20
Styremedlem: Lars Vaggen Kanedal Adresse: Hagaveien 2F

B. Som varamedlemmer foreslås for 2 år:

Navn: Anett Hjørdis Olsen Adresse: Hagaveien 8H
Navn: Jon Henry Marthinsen Adresse: Hagaveien 2H

Varamedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Eva Marie Hansen Adresse: Hagaveien 14G
Navn: Kjersti Løken Adresse: Hagaveien 16G

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hilde Tangen Fjeld Adresse: Hagaveien 16i

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anett Hjørdis Olsen Adresse: Hagaveien 8H

D. Som medlem av valgkomiteen foreslås for 2 år:

Navn: Sabine Hansen Adresse: Hagaveien 8C
Navn: Tove Myrbakken Adresse: Hagaveien 8A

Valgkomiteemedlem som ikke er på valg:

Navn: Heidi Slagsvold Adresse: Hagaveien 16K

E. Som medlemmer i dugnadsutvalget foreslås for 2 år:

Navn: Sigmund Rieff Adresse: Hagaveien 2N
Navn: Unni Hansen Adresse: Hagaveien 14F
Navn: Anders Olsen Adresse: Hagaveien 16L

Medlem i dugnadsutvalget som ikke er på valg:

Navn: Henrik Tømmiraas Aasvestad Adresse: Hagaveien 2i

F. Som medlem av velferdsutvalget foreslås for 2 år:

Navn: Inger Siri Haugom Adresse: Hagaveien 12Q
Navn: Kamilla Ågren Bang Adresse: Hagaveien 16E

Medlem i velferdsutvalg som ikke er på valg:

Navn: Lill-Merethe Ransen Adresse: Hagaveien 8B

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i 2021 jobbet med faste driftsoppgaver og vedlikehold. Vi har jobbet mye via digitale plattformer, og har hatt langt flere fysiske møter en det vi hadde i 2021. Mesteparten av kommunikasjonen med beboere har også foregått digitalt. Vi har en grei og avklart fordeling av oppgaver innad i gruppen og vi mener selv at styret fungerer godt.

Økonomien i Stovnerskogen borettslag er god, og selv om vi var nødt til å øke felleskostnadene med 7 % fra 01.01.2022 er husleien fortsatt ikke urimelig høy. Økningen på 7% ble gjort med grunnlag i opptaket av et lån på ca. kr. 9 000 000,- i forbindelse med rehabilitering av takene, men også som en start på kartlegging rundt brannsikringen mellom rekkehusene. Konsumprisindeksen spiller også inn. Den viser den faktiske utviklingen av priser for varer og tjenester i Norge og gir oss en indikasjon på hvor mye vi må regne med å bruke på slike tjenester, samt årlig økning i kommunale avgifter, strømpriser og økt forsikringspremie m.m.

På generalforsamlingen i 2019 ble styret bedt om å komme opp med en vedlikeholdsplan som viser hva vi står ovenfor av arbeid og antatte priser på vedlikehold og rehabilitering. Det er med utgangspunkt i denne nøkkelen at vi nå på sensommeren 2022 setter i gang med et større rehabiliteringsprosjekt.

Det ligger noen vedlikeholdsoppgaver foran oss i årene som kommer også. Den første store oppgaven har oppstart sensommeren 2022. Vi mener vi står relativt godt rustet til å gjennomføre disse tiltakene og gjør de endringene i felleskostnadene vi må gjøre, basert på det som kreves av oss for å holde bygningsmassen og uteområdene i god stand.

Styret har også hatt kontinuerlige samtaler med fagfolk og med en del av dere andelseiere for å ha en god oversikt over når andre tiltak som er planlagt må/bør iverksettes. Neste store tiltak vil være maling av fasader. Dette ventes å igangsettes i 2024/25.

Noen ganger dukker det opp uforutsette større utgifter, og disse var det også en del av av i 2021. Fuktskader på bygningsmasser, utfordringer med skadedyr og skjeve utemurer for å nevne noen.

Møter:

Det ble avholdt 12 ordinære styremøter i 2021, samt en del ekstramøte i løpet av høsten. I tillegg har det vært gjennomført flere elektroniske møter mellom de ordinære møtene når det har vært behov for hurtige avgjørelser.

Vi løser enkle oppgaver raskt via egen chat på Messenger, noe som forenkler avgjørelser som kan tas uten å måtte avtale møtetid.

Vi har i 2021 involvert noen av varamedlemmene litt i styrets arbeid.

Det har ikke blitt avholdt noen beboermøter i 2021

Styret har hatt flere befaringsrunder og telefoniske møter med Vaktmesterkompaniet i forbindelse oppfølging av måking, strøing, klipping av gress og container- tjenester. Dette skjer kontinuerlig for å sørge for at avtalene vi har med dette firmaet overholdes etter ønskelig standard.

Det er også avholdt flere møter med vår forvaltningskonsulent fra OBOS, blant annet det obligatoriske regnskapsmøtet, pluss noen møter innimellom for å forsikre oss om at alt er som det skal være.

Vi har hatt en del kontakt med to forskjellige skadedyrkontrollfirmaer, fordi noen få beboere har hatt et problem med skadedyr som krevde løsninger som Oslo skade- og veggdyrkontroll, som vi vanligvis bruker, ikke kunne bistå direkte med. Dette er under arbeid og vi følger dette tett for å sike oss mot ytterligere utfordringer med dette.

Kurs:

Det har ikke vært noe kursing i 2021.

Informasjon til beboerne:

Det er delt ut rundskriv gjennom Vibbo, og til enkelte beboere i papirformat, i hele perioden. Innholdet i disse rundskrivene har også ofte vært publisert på Facebook.

Vi har også videreført sms-varsling til beboerne på viktige saker, noe styret tror har hatt en ønsket effekt på informasjonsflyten.

Borettslagets Facebookside blir brukt både til deling av bilder, rundskriv, arrangementer og annen enkel informasjon. Denne siden avspeiles som nyhetsfeed på hjemmesidene våre. Altså blir all informasjon som legges ut på Facebooksiden vår speilet på hjemmesiden vår under nyheter.

Våre hjemmesider var stovnerskogen.herborvi.no, men vi har høste i 2021 gått over til kun å bruke: bo.no/stovnerskogen. Der ligger det en del nøkkelinformasjon for de som trenger tilgang til dette. Denne siden oppdateres våren 2022.

Instagram kontoen er fortsatt i drift. Her forsøker vi å dele bilder fra samlinger, hendelser og arrangementer osv. Vi setter stor pris på om dere som tar bilder vil dele bildene med oss, som vi igjen kan legge ut på instagramkontoen vår. Adressen er: www.instagram.com/stovnerskogen/

Dugnad og vedlikehold:

Det ble i 2021 gjennomført en dugnad i løpet av våren. Dugnaden var, som alltid, en suksess med mye folk og godt arbeidsdriv. Det er svært positivt at det stadig er et så imponerende oppmøte på dugnadene. Dette er vi både stolte og takknemlige for.

Det har blitt gjort en del enkelt vedlikehold av bommer, dører, porter og grøntanlegg.

Styret og en av medlemmene i vedlikeholdsgruppa brøyter snø i "togbakken" og foran inngangene til garasjen når det er nødvendig. Dette gjøres med borettslagets egen snøfreser.

Vår egen eplehage bar en del frukt i 2021. Vi håper på et enda bedre fruktår i 2022. Trærne beskjæres i mars.

HMS:

Det foretatt en vernerunde på lekeplass og lekeapparater i 2021. Flere vernerunder er planlagt i 2022

Velferd:

Det har vært bespisning tilknyttet dugnadene og 17.mai-markering.. Lystenning i desember ble avhold der barna fikk ferdig innpakkede godteposer og alle fikk eplemost.

Nye beboere:

Året 2021 har også gitt oss noen nye beboere. To leiligheter har fått nye eiere. Området vårt er tydelig attraktivt for familier med små barn. Det virker helt klart inn på populariteten at vi er synlige og har et aktivt samarbeidsklima for utvikling og vedlikehold etc. i Stovnerskogen borettslag.

Totalavtale med Vaktmesterkompaniet:

Dette har fungert tilfredsstillende og avtalen videreføres.

Lading av El-bil i Stovnerskogen borettslag:

Det blir stadig nye el-bileiere i borettslaget og avtalen med OHMIA , der alle kan få ladetilgang via sin parkeringsplass i garasjelegget, ser ut til å fungere bra.

Belysning, beplantning og møteplasser:

Det ble i 2021 etablert solcelledrevet lys ved fartsdumpene - dette ser ut til å fungere fint. Vi minner også om at alle må bidra til at belysningen i borettslaget er god gjennom å ha utelysene på og tilse at disse er i stand og gir tilfredsstillende lys.

Aktiviteter og gjøremål i 2022:

- Det er planlagt en dugnad, våren 2022 Vårdugnaden blir søndag 8. mai. Feiing av parkeringsplassen blir mandag 10.mai og feiing av garasjen blir tirsdag 11.mai.
- De beboerene som ikke har malt skillevegene må selv male, eller ta initiativ til å få hjelp til å male disse.
- Det skal ses mer på brannmurene / brannskillene på loftene, spesielt der brannskillene mellom boligene går. Priser og forslag på løsninger skal innhentes samtidig som vi starter opp arbeidet med å skifte takpappen.
- Arbeidet med å innhente priser på maling av fasadene startes opp høsten 2023/våren 2024.
- Velferdskomiteen har flere hyggelige tiltak på agendaen. Blandt annet har det blitt etterlyst "Yoga med Trude" på fotballbanen.
- Vi legger ved tilbud til alle leiligheter om solcelleløsninger forbindelse med at vi skal bytte takpapp. Det er Nortekk, de samme firmaet som legger ny takpapp som står for tilbudene og en eventuell montering av disse.

- Det er også planer om å sette opp sperrer av noe slag på gresset mellom p-plassen og rekke 18 for å hindre at postbiler, servicebiler og traktorer kjører over gresset for å slippe å kjøre gjennom bommene.

Ellers ønsker vi dere et strålende år videre.

Hilsen oss i Styret

Stovnerskogen Borettslags hjemmeside er:

<https://vibbo.no/stovnerskogen>

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Hver leilighet har en fast parkeringsplass i garasjehuset, og i tillegg finnes det 40 p- plasser ute, hvorav 7 disponeres for gjester.

Ved utleie av garasje har andelseier ansvar at lover og regler blir overholdt.

Styret oppfordrer andelseier til å informere styret når utleie av garasje foreligger. Borettslaget disponerer 3 ladestasjoner for el-bil. Lademulighet kontakt styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81678136. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

Stovnerskogen Borettslag har satt inn 2 røykvarslere samt skumapparat i hver leilighet som skal følge leiligheten ved salg.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Telia som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 Elbillader til alle p-plasser	
2019 Dreneringsarbeid i 2 endeseksjoner	Avsluttes 2020
2018 Etablert avfallsbrønner Skiftet skillevegger på framsiden	Avsluttet 2018
2016 Rehabilitering av garasjeanlegg	Avsluttet 2017
2015 Ekstraordinær generalforsamling 17. november	Her ble vedtatt rehabilitering av eksisterende garasjeanlegg.
2014 Nye postkassestativ	
2014 Drenering rundt garasjen	Dreneringsarbeid foretatt for å hindre innsig av vann i garasjehuset.
2012 Garasjehuset	Delvis rehabilitering av garasjehuset. Montert elektrisk drift av garasjeportene.
2010 Vedlikehold	Malt alle husene. Etterisolert gavlvegger. Skiftet sprukket panel. Utbedret røranlegg til utekranene under husene.
2008 - 2009 Lekeapparat mm.	Nye lekeapparater, Opparbeidet grillplass på lekeplassen. Oppgradering av nytt TV-anlegg.
2007 Asfaltering	
2006 - 2010 Stoppekraner	Skiftet innvendige stoppekraner.
2005 Garasjehusene	Lagt ny papp på taket på garasjehuset. Malt garasjehuset og portene.
2004 Skiftet ut vinduer	



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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