



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 055
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975801055

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 441 489	10 132 569
Sum inntekter		10 441 489	10 132 569
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	353 710
Annen driftskostnad		7 842 221	9 612 466
Sum kostnader		8 184 521	9 966 176
Driftsresultat		2 256 967	166 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		182 716	177 666
Sum finansinntekter		182 716	177 666
Annen finanskostnad		574 631	537 962
Sum finanskostnader		574 631	537 962
Netto finans		-391 915	-360 296
Resultat før skattekostnad		1 865 053	-193 902
Årsresultat		1 865 053	-193 902
Totalresultat		1 865 053	-193 902
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 865 053	-193 902
Sum overføringer og disponeringer		1 865 053	-193 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 000	7 000
Sum anleggsmidler		7 000	7 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 987	29 991
Andre fordringer		24 021	24 323
Sum fordringer		37 008	54 314
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 066 882	4 007 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 066 882	4 007 379
Sum omløpsmidler		4 103 890	4 061 693
SUM EIENDELER		4 110 890	4 068 693

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 042 869	4 907 922
Sum opptjent egenkapital		-3 042 869	-4 907 922
Sum egenkapital		-3 042 869	-4 907 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 764 897	8 195 633
Sum annen langsiktig gjeld		6 764 897	8 195 633
Sum langsiktig gjeld		6 764 897	8 195 633
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 716	51 723
Leverandørgjeld		240 290	618 470
Annen kortsiktig gjeld		145 856	110 789
Sum kortsiktig gjeld		388 862	780 982
Sum gjeld		7 153 759	8 976 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 110 890	4 068 693



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 396167

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 055
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 975 801 055
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 441 489	10 132 569
Sum inntekter		10 441 489	10 132 569
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	353 710
Annen driftskostnad		7 842 221	9 612 466
Sum kostnader		8 184 521	9 966 176
Driftsresultat		2 256 967	166 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		182 716	177 666
Sum finansinntekter		182 716	177 666
Annen finanskostnad		574 631	537 962
Sum finanskostnader		574 631	537 962
Netto finans		-391 915	-360 296
Resultat før skattekostnad		1 865 053	-193 902
Årsresultat		1 865 053	-193 902
Totalresultat		1 865 053	-193 902
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 865 053	-193 902
Sum overføringer og disponeringer		1 865 053	-193 902



Organisasjonsnr: 975 801 055
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 000	7 000
Sum anleggsmidler		7 000	7 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 987	29 991
Andre fordringer		24 021	24 323
Sum fordringer		37 008	54 314
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 066 882	4 007 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 066 882	4 007 379
Sum omløpsmidler		4 103 890	4 061 693
SUM EIENDELER		4 110 890	4 068 693
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	3 042 869	4 907 922
Sum opptjent egenkapital	-3 042 869	-4 907 922
Sum egenkapital	-3 042 869	-4 907 922
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 764 897	8 195 633
Sum annen langsiktig gjeld	6 764 897	8 195 633
Sum langsiktig gjeld	6 764 897	8 195 633
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 716	51 723
Leverandørgjeld	240 290	618 470
Annen kortsiktig gjeld	145 856	110 789
Sum kortsiktig gjeld	388 862	780 982
Sum gjeld	7 153 759	8 976 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 110 890	4 068 693



Organisasjonsnr: 975 801 055
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

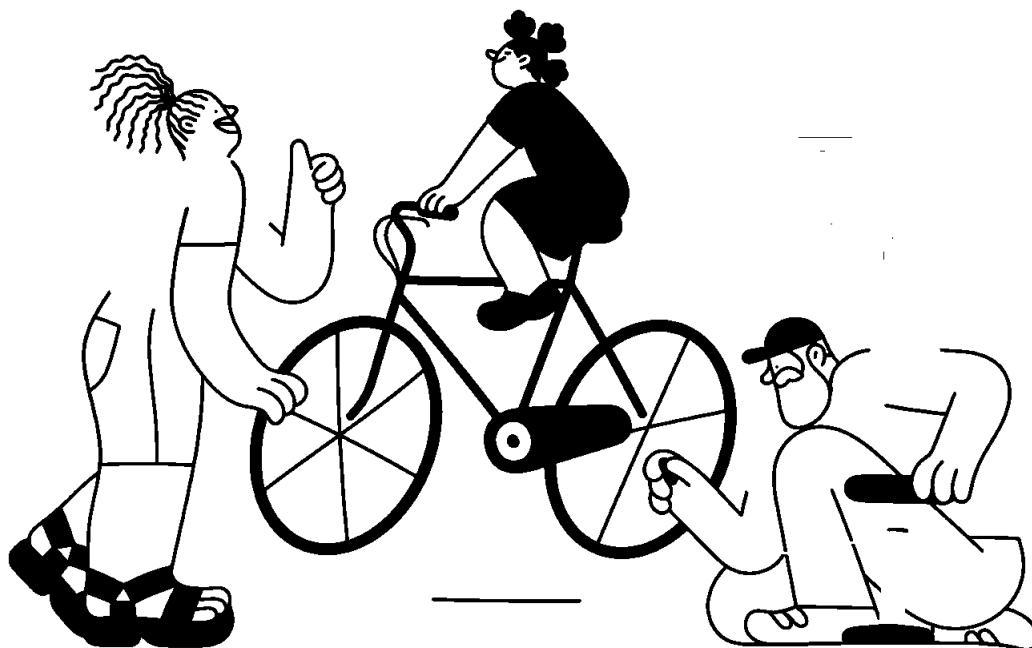
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1204

BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 1. april kl. 22:00 og lukker 7. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1204>

Det holdes også et frivillig møte 1. april kl. 18:00 , Brynseng skole, Brynsengfarete 10, 0667 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Velkommen til årsmøte 2025

Styret ønsker velkommen til årsmøte 2025.

Det er igjen valgt årsmøte i hybridform der vi har felles møte fysisk og avstemning digitalt i etterkant.

Styret ønsker at flest mulig stiller på det fysiske møtet da det er åpent for diskusjon rundt sakene.

Her vil det som vanlig bli kaffe og boller til de fremmøtte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Ordensregler - oppdatering
8. Forslag vedtektsendring



9. Informasjon om arbeid med å bytte til dypoppsamlere
10. Vaktmester tjenester
11. Forretningsfører
12. Bilparkering plass 66 - søknad om å flytte vegg mot sykkelparkering for utvidet parkeringslomme.
13. Se på andre TV/internet leverandører
14. Utskifting av små vinduer
15. Innglassede balkonger
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE



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.

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes fra OBOS Elendomsforvaltning som møteleder av det fysiske og digitale årsmøtet

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Velges på det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - Sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 300.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteens godtgjørelse for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr. 10.000,-

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr. 10.000



Sak 7

Ordensregler - oppdatering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en opprydding av ordensreglene, med ny struktur og kapittelinndeling. Noe tekst fjernes i sin helhet da styret mener det er utdaterte eller unødige regler, og videre foreslås enkelte endringer basert på siste års erfaringer. Disse endringene er;

* Tillat tidsvindu for oppussing og andre støyende arbeider i hverdager strammes inn til 08-20, fremfor 07-22.

* Det er ikke tillatt å benytte brodder eller piggsko i oppgangen.

* Ved oppussing kan iSekk oppbevares inntil 2 uker på sameiets grunn etter avtale med styret. *Endres fra 3 dager.*

* Parkeringsregler oppdatert til dagens praksis. Se for øvrig egne p-regler under tema *Parkering* her på Vibbo.

Se vedlagt dokument "2025 ordensregler StangTerrasse" for styrets forslag.

Se vedlagte dokument "ordensregler endringsforslag" for å se hva som endres. NB: Grønn markert tekst videreføres tilnærmet uendret, gul markert tekst videreføres med omskrivning/ tilpassing og rød markert tekst er tekst som fjernes.

Forslag til vedtak

Ordensregler oppdatert i 2025 innføres.

Vedlegg

2. Ordensregler endringsforslag.pdf

3. 2025 Ordensregler StangTerrasse.pdf

Sak 8

Forslag vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreligger en rettskraftig dom om at felleskostnader til trappevask ikke kan fordeles likt per bruksenhet, slik det gjøres i henhold til vedtektenes § 7, 2. ledd. «Trappevask» må derfor fjernes fra vedtektenes § 7, 2. ledd. I tillegg foreslås det en liten språklig endring ved at «tv-anlegg» endres til «bredbånd og tv-anlegg», som overensstemmer med teksten som benyttes på fakturaene fra OBOS. I tillegg slettes henvisningen til § 7 til slutt i paragrafen.

Vedtektenes § 7, 2. ledd i dag lyder:

»Kostnader til trappevask og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasje plassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasje plass, se § 7».



Forslag til ny formulering:

«Kostnader til bredbånd og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasjeplassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasjeplass».

Styrets innstilling

Alle felleskostnader skal ifølge eierseksjonsloven og vedtektenes § 7, 1. ledd som utgangspunkt fordeles etter størrelsen på sameiebrøken. Vedtektenes § 7, 2. ledd må endres ved at «trappevask» fjernes fra paragrafen da dagens fordeling er ulovlig.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 7, 2. ledd endres i overensstemmelse med styrets forslag over, til «Kostnader til bredbånd og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasjeplassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasjeplass».

Sak 9

Informasjon om arbeid med å bytte til dypoppsamlere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innledning

Styret jobber med grunnlaget for en sak til sameiet om å bytte fra dagens søppelhåndteringssystem til såkalte dypoppsamlere, dvs. søppelbrønner som er gravd ned i bakken. Dessverre ikke kom langt nok med diverse avklaringer til at vi kan legge det fram for vedtak nå, men vi legger likevel fram saken for informasjon og diskusjon.

Styret jobber med dette fordi dagens søppelkasser begynner å bli slitne og modne for utskifting. Dypoppsamlere er et moderne alternativ som tar mindre plass og er mindre synlige. Som nevnt i årsberetningen har styret også jobbet med en helhetlig plan for utvikling av uteområdene, og skiftet til dypoppsamlere er et viktig grep i denne planen ettersom det vil frigjøre til annen bruk. Det vil også innebære en årlig besparing i renovasjonsavgift på 50-60 000, avhengig av endelig dimensjonering.

Ettersom området vårt er relativt bratt og har smale veier, er det dessverre kun mulig å plassere slike dypoppsamlere på noe få steder. Det vil derfor innebære en overgang fra dagens fem "punkter" til to – ett ved parkeringsplassen, og forhåpentligvis ett ved dagens søppelkur mellom 76 og 78 (her er ved den store snuplassen reserveløsningen).

Plassering av dypoppsamlere

Renovasjonsetaten har ganske strenge krav til plassering av dypoppsamlere og veien til/fra dit, for å sikre fremkommelighet for søppelbilen. Dette skyldes at bilen som henter avfallet kun har én sjåfør og derfor vil minimere ryggging. Bilen er også større enn søppelbilen som kommer til oss i dag. Snuplassen i veien til 60-64 og 66-68 blokkene er for liten for at denne bilen kan snu der, noe som gjør at vi ikke kan ha dypoppsamlere langs denne veien i det hele tatt. Dette er også en skolevei for veldig mange barn, så vi ser på det som positivt om



vi kan unngå at en søppelbil kjører og rygger inne på denne veien. Dagens søppelkasser i 60 – 68 raden må derfor samlokaliseres på gjesteparkeringsplassen.

I raden 70-82 er det både et poeng å samle på færre plasser for å effektivisere og frigjøre områder, samtidig som vi sikrer at det ikke blir for langt for beboere til ett av punktene. Det er også noen begrensninger fra Renovasjonsetaten på hvor de kan stå når de henter søppelet, og hvor det er mulig å grave på grunn av kabler etc. i grunnen. Vi har foreløpig identifisert plasser der det er søppelskur i dag mellom 76 og 78 som den beste plasseringen, men det gjenstår noen avklaringer med Renovasjonsetaten og med kabler/rør i grunnen før vi vet om det er mulig. En ny plass på siden av snuplassen er et alternativ hvis dette ikke lar seg gjøre. Ut over dette kan det bli behov for noen mindre forbedringer i veien ned for å sikre bred nok vei og klar veiskulder.

Styret erkjenner at plasseringen og overgangen til kun to punkter øker avstanden til søppelhåndteringen betraktelig for mange beboere. Vi mener at det likevel er å foretrekke fremfor dagens system, da dette er gammel løsning som tar mye plass og uansett må skiftes ut snart. I følge byggteknisk norm bør det ikke være mer enn 100 meter å gå for beboere til søppelhåndteringen, og det er vi ganske sikre på at vi vil holde oss innenfor. For å redusere avstanden fra nedre vei til dypoppsamlere på gjesteparkeringen vil vi vurdere å anlegge en liten trapp eller tilrettelagt sti i tråd med terrenget mellom dagens MC-parkering og nedre vei, men dette er veldig tidlig og usikkert.

Del av plan for utbedring av uteområdene

Styret har fått bistand fra landskapsarkitekter til å utforme en overordnet plan for utvikling av uteområdene våre, med ønske om forslag til ny søppelhåndtering (inkludert plassering), mer og bedre sykkelparkering, samt andre forslag og råd for å gjøre de fine uteområdene våre enda bedre.

Forslaget vi har fått er en relativt overordnet plan, hvor flere av de foreslåtte tiltakene krever mer detaljert planlegging før de kan gjennomføres. Planen viser at å skifte til dypoppsamlere for søppelhåndtering er et viktig spørsmål som legger føringer for hvilke grep vi kan gjøre innenfor enkelte områder. Derfor har styret begynt den detaljerte planleggingen av dette først, med sikte på å få avklart dette på et årsmøte, før vi går videre med mer detaljert planlegging av andre tiltak. Dessverre ikke kom langt nok i planleggingen av akkurat hvor dypoppsamlerne skal stå og avklaring av andre nødvendige tilpasninger til at vi ønsket å legge det fram for vedtak nå.

I planen er det foreslått oppgradering av lekeplassen utenfor 60-64, med nye og mer inviterende lekeapparater og en ny sitte-/grillplass som forhåpentligvis kan bringe ut og sammen beboere av ulike aldre. Det er foreslått flere mindre sittegrupper rundt på området for å skape flere naturlige samlingsplasser i sameiet, flere tiltak for å styrke området grønne kvaliteter, og det er foreslått bedre sykkelparkering både fritt og innelåst.

Kostnader

Basert på innhentede tilbud anslår vi kostnaden for dypoppsamlere til ca. 2.6 millioner, inkludert 10% «buffer» og fjerning av dagens søppelskur. Det kan også løpe noen kostnader til forbedring av veien som vi ikke har noe anslag på enda.

Ettersom dette systemet er mindre arbeidskrevende for renovasjonsetaten er renovasjonsavgiftene for henting av dypoppsamlere noe lavere. Med samme kapasitet som i dag vil vi få ca. 50-60 000 kr mindre i renovasjonsavgift per år, noe som er en reduksjon på 10% fra dagens nivå. Akkurat hvor mye det blir avhenger av endelig dimensjonering.

Øvrige tiltak for utbedring av uteområdene er ikke forventet å være spesielt kostbare, og dermed noe vi kan dekke innenfor sameiets ordinære budsjetter. For åpenhets skyld gjengir vi noen anslåtte kostnader her:

- Sykkelparkering: Her ønsker vi både bedre utendørs parkering og flere plasser innendørs, spesielt til beboere i 70-82 raden hvor det er veldig lite innendørs sykkelparkering i dag. Anslått kostnad 400 – 500 000 kr.



- Oppgradering av lekeplassen utenfor 60-64: Her har landskapsarkitetene levert en grov skisse som krever mer detaljering. Vi ønsker også å diskutere planene for dette området nærmere med beboerne etter vi har avklart søppelhåndteringsspørsmålet. Anslått kostnad for oppgraderingen, som inneholder nye lekeapparater, en ny sitte/grillplass og flere andre tiltak, var på ca. 300 000 kr.

Styrets innstilling

Saken legges frem for å informere sameiet om styrets arbeid med å skifte ut dagens søppelkasser med dypoppsamlere, og for å få innspill og spørsmål til dette.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til etterretning. Styret tar innspill som fremkommer på møtet med seg videre i arbeidet.

Sak 10

Vaktmester tjenester

Forslag fremmet av:

Geir Otto Molstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Må være mye, ikke minst miljø, å spare på kortreist.

Styrets innstilling

Styret har allerede vært i dialog med Nygaard Terrasse og Alna Terrasse om vaktmestertjenestene som leveres til sameiene. Styrets innstilling er å undersøke med Alna og Nygaard om et mulig felles anbud og avtale med samme firma. Da vil styret vektlegge kvalitet på tilbudet/tjenesten og ikke kun pris.

Forslag til vedtak 1

Styret asap sjekker med minst 3 nabo sameier og eller borettslag på hva de betaler for Vaktmester tjenester. Og bytter om besparelser!

Forslag til vedtak 2

Styret undersøker med Nygaard Terrasse og Alna Terrasse om mulig felles anbud og felles avtale om levering av vaktmestertjenester.



Sak 11

Forretningsfører

Forslag fremmet av:

Geir Otto Molstad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Få inn tilbud på andre forretningsfører og legg frem for beboere hvor mye vi evt. kan spare

Styrets innstilling

Styret er fornøyd med tjenestene som leveres til oss av OBOS som forretningsførere.

Styret kan undersøke tilbud fra andre forretningsførere, men vil også vektlegge kvaliteten på tjenesten og ikke bare pris.

a)

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

- For Forretningsfører
- Mot Forretningsfører

b)

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

1. Er ikke fornøyd med den service vi får fra Obos, og uten og ha fått tilgang/kopi av regnskap antar jeg det er penger å spare, fellesutgifter på over 10 millioner i året henger IKKE på greip!

2. Styret undersøker tilbud fra andre forretningsførere, og vektlegger kvalitet på tjenesten i tillegg til pris.

Sak 12

Bilparkering plass 66 - søknad om å flytte vegg mot sykkelparkering for utvidet parkeringslomme.

Forslag fremmet av:

Anders Stenbeck-Askheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Sak til årsmøte:



Vi ønsker å søke om lov til å flytte en lettvegg tilknyttet parkeringsplass nr. 66 med den hensikt å utvide parkeringslommen med 30 cm.

Vi erfarer tildelt parkeringsplass som både trang og fysisk utfordrende ved parkering, tilkomst og lading av elbil. I den forbindelse søker vi om å flytte lettvegg inn til sykkelparkering i størrelsesorden 30 cm. Kostnader vil dekkes av egen regning. Utførelse av godkjent håndtverker(e).

Bakgrunn:

Tildelt parkeringsplass (66) er mindre fleksibel enn øvrige parkeringsplasser gitt sin avgrensning mot to tette vegger på begge sider. Der andre parkeringsplasser har større handlingsrom mellom bilene, blir vår parkering mer låst gitt to tette vegger.

Frem til nå har dette vært en utfordring vi har tilpasset oss ved å bevege oss sidelengs inn mot bil, legge inn sidespeil ved parkering, samt skråstille bil etter helt nøyaktig plassering for å finne balansen mellom akkurat å få opp ladeluka og få opp dør til førersiden. Resultatet av dette blir en døråpning ca. 25 cm.

Dette innebærer rett og slett at man må holde magen inne etterfulgt av noen akrobatiske øvelser for å rikke seg ut / inn. Skulle man være uheldig å ha vondt i ryggen er dette svært utfordrende.

Nyere biler blir dimensjonert større og større, noe som igjen gjør situasjonen som nettopp beskrevet mer utfordrende. Som familie på 2 voksne / 2 store barn er vi avhengig av en bil i fornuftig størrelse. Per dags dato kjører vi en Skoda Enyaq. Vi har ingen ambisjon om "jo større jo bedre bil", men behovet for en raus familiebil er tilstede.

Med utgangspunkt i beskrevet parkeringssituasjon (se vedlegg) ønsker vi å søke om anledning for å flytte lettvegg mot sykkelparkeringen 30cm. Dette vil forbedre situasjonen betraktelig for vår del, uten at romsligheten i selve sykkelparkeringen vil forringes nevneverdig.

Veggen er en lettvegg av enkel konstruksjon som fint lar seg flytte uten komplikasjoner. Veggen har ingen bæring eller skjulte føringer. Kostnad for flytting av vegg vil dekkes av oss, og utføres av håndtverker(e) godkjent av styret.

Vi tar gjerne en befaring sammen med styret for å se nærmere på situasjonen.

Se for øvrig vedlagt tegning for en mer detaljert beskrivelse.

Mvh

Marie og Anders Stenbeck-Askheim

Styrets innstilling

Denne saken gjelder overføring av sameiets fellesareal til en parkeringsplass tilknyttet en eierseksjon, og krever derfor samtykke fra alle seksjonseiere inkludert de som ikke stemmer på årsmøtet. Forslaget står på 50%, men dersom en stemmer imot vil ikke saken gå videre.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godtar flytting av lettvegg tilknyttet parkeringsplass 66 mot sykkelparkering med 30 cm. Beboer dekker kostnader.



Vedlegg

4. Parkering_66_Etterstadsletta 66.pdf

5. Parkering 66 med aktuell vegg_a.jpg

6. Parkering 66 med aktuell vegg_b.jpg

Sak 13

Se på andre TV/internet leverandører

Forslag fremmet av:

Joan Angela Fraser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nettet til Telia er nede i hytt og pine. Mange klager på dette men det virker ikke som om styret tar tak i det. Sender det derfor inn som forslag til utredning.

Styrets innstilling

Stang Terrasse boligsameie er bundet til Telia via Etterstad kabel TV som sameiet er deleiere av. Vi vil videreformidle misnøye med nedetiden som til tider oppleves til Etterstad kabel TV, og be de vurdere alternativer dersom problemene vedvarer.

Forslag til vedtak 1

Se på andre TV/Internet leverandører.

Forslag til vedtak 2

Formidle misnøye med tjenesten til Telia via Etterstad kabel TV og få Etterstad kabel TV til å vurdere saken dersom problemene vedvarer.

Sak 14

Utskifting av små vinduer

Forslag fremmet av:

Gunnar Trondrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De små vinduene i vaskerom i endeleilighetene i sameiet har aldri blitt skiftet ut, noe de sårt trenger fordi vinduene står værutsatt til i motsetning til de fleste andre vinduene



Disse vinduene ble dessverre ikke skiftet ut samtidig med utskifting av vinduer som ble gjort nylig. Dette er små vinduer som kan skiftes enkelt uten kostbar innleie av lift eller stillas

Styrets innstilling

Av hensyn til energibesparelser er det lite/ingenting å spare da varmetapet gjennom et lite vindu er neglisjerbart, og ventilasjonsprinsippet i sameiet er å trekke inn kald luft.

Dersom vinduene er defekte og/eller åpningsmekanismen ikke fungerer bør de skiftes ut.

Styret foreslår å undersøke med beboere som har slike vinduer om det er problemer med de eller om de fortsatt fungerer hensitsmessig.

Forslag til vedtak 1

Forslag: styret innhenter tilbud på disse 24 små vinduene og får de skiftet snarest mulig.

Forslag til vedtak 2

Styret undersøker med beboere som har slike vinduer om det er problemer med de.

Sak 15

Innglassede balkonger

Forslag fremmet av:

Elin Horn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nygaard og Alna Terrasse har begge innglassede balkonger. Tilsvarende løsning der beboere på eget initiativ kan gå til innkjøp av tilsvarende løsning ønskes også i Stang Terrasse.

Forslag til vedtak

Forslag at Styret utreder mulighet for beboere på eget initiativ har muligheten til å sette opp glass på egne terrasser.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 varamedlem for 2 år
- 1 varamedlem for 1 år
- 1 valgkomite medlem for 2 år

Følgende er på valg:



- Jostein Veåsen (styremedlem)
- Marion Fricke (styremedlem)
- Gjermund Lien Moland (varamedlem)
- Ida Marie Weigård (varamedlem, rykker opp til styremedlem)
- Kjell Næss (valgkomite)

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Marie Weigård
Ny, opprykk fra vara
- Marion Fricke
Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2 år:

- Gjermund Lien Moland
Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Eivind Vetlesen
Ny, etter Ida M. Weigård

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kjell Næss
Gjenvalg



Styrets årsrapport

Årsberetning Stang Terrasse

Styrets arbeid

Vi har avholdt 11 fysiske styremøter, inkludert 2 digitale samarbeidsmøter med vår forretningsfører i OBOS. Vi har også gjennomført et fysisk årsmøte på Brynseng skole med svært godt oppmøte.

Arrangementer i sameiet

Det ble gjennomført en dugnad på våren med godt oppmøte. Rydding av sykkelparkeringen, stell av busker og trær og generelt stell stod på agendaen. Hyggelig grilling som en god avslutning.

Første søndag i advent ble det tradisjonen tro arrangert lystenning med sang, gløgg og pepperkaker. Skolekorpset kunne dessverre ikke stille, men mange små sang likevel av hjertens lyst. Felles julegrantenning før jul.

Økonomi

Styret har også i 2024 prioritert tett oppfølging og kontroll av sameiets kostnader. De største faste kostnadene er strøm (725.000), forsikring (888.000) og kommunale avgifter (2 millioner kroner). Disse kostnadene er i utgangspunktet ikke er så mye å få gjort noe med. I 2023 forhandlet imidlertid styret forsikringspremien for 2024 ned til under millionen, men fra 2025 er den igjen økt til 1,034 millioner kroner. Kommunale avgifter har økt kraftig de siste årene, og kommunen har varslet at særlig vannavgiften vil fortsette å øke kraftig i flere år fremover. Styret oppdaget imidlertid at sameiet hadde en betydelig overkapasitet på containere for restavfall, og har i løpet av 2024 fjernet/stengt fem av disse. Dette vil gi en årlig besparelse på rundt 110.000 kroner.

Ellers har sameiet gjennomført to mellomstore prosjekter i 2024; nye led taklamper i alle fellesarealer (1 million kroner) samt bytte av en rekke takvifter (970.000). Sameiet har hatt meget god likviditet gjennom året, og styret vedtok derfor å foreta en ekstraordinær nedbetaling av det ene lånet vårt med rundt én million kroner. Årsresultatet viser et overskudd på 1,85 millioner kroner.

Felleskostnader

Sameiet har meget god likviditet og styret vedtok derfor kun en mindre økning av felleskostnadene for 2025 med rundt tre prosent.

Helse, miljø og sikkerhet

Brannsikkerhet: Styret minner om at hver enkelt seksjonseier skal ha brannslukningsapparat i egen seksjon og at denne bør sjekkes årlig. Husk også å bytte batteri på røykvarslerne årlig – for eksempel 1. desember.

Firesafe gjennomfører årlig brannkontroll, og det var ingen anmerkninger ved kontroll i 2024

Lekeplassene på sameiet blir årlig kontrollert av Skan-kontroll (skan-kontroll.no). Alle apparatene er godkjent. Det har ikke vært tilfeller av skadedyr inne i bygningssmassen.

Pelias har jevnlig kontroll av fellene og rapporterer at disse fungerer etter hensikten.

Det er i løpet av 2024 registrert 3 skadesaker som har generert egenandeler.

Solceller

Styret vedtok å skrinlegge solcelleprosjektet i januar 2025. Dette skyldtes at vurderingen fra rådgivende ingeniør bygg (RIB) konkluderte med at takmembran var tynnere enn anbefalt for solceller, og at solcellene dermed ville forkorte takdekkets gjenværende levetid, samt at solceller ville innebære at sameiet måtte



etablere rutiner for snømåking av tak ved snømengder over 50-60 cm. Dette skyldes at etablering av solceller vil utløse en bruksendring av taket, og at vi dermed må forholde oss til nye krav til dimensjoner av snølast på taket og ikke kravene fra 1984. Selv om slike snømengder er ganske lite sannsynlig på et tak hvor mye av snøen vil blåse bort, vurderte styret at snømåking på taket til å være veldig komplisert og dyrt å gjennomføre. Kombinert med konklusjonen om at det vil redusere takdekkets gjenværende levetid, som er kun 17-18 år uten solceller på taket, var konklusjonen til styret at dette fjerner lønnsomheten i prosjektet så og si fullstendig, samtidig som det ville påføre en usikkerhet om effekten på takdekket som det ikke er verdt.

Styret vil likevel understreke at med nåværende vilkår ville solceller vært lønnsomt og interessant for sameiet hvis vi kunne planlagt med en normal (25-30 år) levetid på solcellepanelene. Vi vil derfor anbefale sameiet og fremtidige styre å vurdere solceller på nytt når det nærmer seg tid for å skifte takdekket, eller gjenværende bruksverdi av nåværende takdekke er lav nok til å rettferdiggjøre et tidligere skifte i kombinasjon med solceller, antatt om 8-10 år.

Hvordan sameiet vil vurdere behovet for snømåking pga solceller i fremtiden er et annet spørsmål, da dette henger sammen med takets bæreevne og derfor ikke noe som ikke vil endre seg med tiden. Her vil vi nevne at det er bruksendringen/overgangen til nyere krav til snølast og ikke solcellenes tyngde som er hovedfaktoren, da solcellene kun reduserte hvor mye snø taket er forventet å tåle med ca 10 cm.

Frem til prosjektet ble skrinlagt av styret hadde styret innhentet oppdaterte priser, gjort nye lønnsomhetsvurderinger, satt oss inn i nye regler for deling av strøm innenfor borettslag og sameier, og søkt om, og fått innvilget, støtte fra Oslo kommune (tilsagn om støtte av 20 % av investeringskostnaden). Vi innhentet også den nevnte rapporten fra rådgivende ingeniør, som normalt gjennomføres etter kontrakt med leverandør er inngått, for å skaffe styret og sameiets årsmøte et best mulig beslutningsgrunnlag.

Lønnsomhetsanalysene våre viste at solceller vil være lønnsomt med en strømpris på 50 øre, og nedbetalt i løpet av 10-15 år. Avslutningsvis vil vi nevne at prosjektet har vært preget av veldig skiftende rammebetingelser – varierende/fallende priser fra leverandører, store svingninger i strømprisen, endrede regler for deling av strøm i sameier, og kommunal støtte som ble fjernet og så gjeninnført.

Rørprosjektet

Styret har fortsatt arbeidet med rørprosjektet og har innhentet det første tilbudet på et forprosjekt. Styret planlegger å innhente ytterligere to tilbud. Når resultatet av forprosjektet foreligger vil styret innkalle til ekstraordinært sameiemøte og legge frem all informasjon og alle planer før det er aktuelt å sette i gang med prosjektet.

Uteområder

Styret engasjerte Studio Oslo Landskapsarkitekter til å utarbeide en helhetlig plan for sameiets uteområder. Dette ble avsluttet før sommeren, og styret mottok et forslag til en forholdsvis overordnet plan til utvikling av uteområdene, med behov for mer detaljert planlegging av de tiltakene vi ønsker å gå videre med. Planen var basert på flytting av søppelkasser og overgang til dypoppsamler, som styret legger frem egen sak om til årsmøtet.

Lamper

Lampeprosjektet startet etter årsmøtet i 2023. Det ble gjort befaringer med flere leverandører, deriblandt vår elektriker B2elektro AS. Etter gjennomgang av leverandørene, ble B2 elektro valgt. Da B2 elektro har god oversikt over våre bygg og kjenner disse godt, gjorde dette arbeidet før tilbud/oppstart mye enklere. Arbeidet med å innhente nøkler og få tilgang til boder fungerte tilfredsstillende. Arbeidet ble avsluttet før påske i 2024.

Avtrekksvifter



Etter et tilløp til brann, motor med utslitt lager og generelt gamle avtrekksvifter ble det besluttet å bytte de resterende viftene som ikke har blitt skiftet ut tidligere. Her ble det innhentet tilbud fra det samme firmaet som utførte de første utskiftingene for å bruke samme vifter og styringssystem.

Viftene ble byttet vinteren/våren 2024.

Elektrisk anlegg

Det er utført utbedringer på det elektriske anlegget i henhold til en tilstandsvurdering. Det er behov for en større oppgradering, men styret har avvendt dette i påvente av mulig solcelleutbygging. Nå som dette utsettes på ubestemt tid, vil styret iverksette en større oppgradering av det elektriske anlegget vårt.

Utbedring av råteskader

Før sommerferien og utover høsten 2024 ble alle beboere oppfordret til å sjekke utvendige rekkverk og panel for råteskader. Med godt samarbeid mellom beboere og styrets representanter ble arbeidet kartlagt og sendt ut på anbud. Vi fikk et byggmesterfirma til å skifte ut trevirke etter behov tidlig i november. Arbeidet omfattet 24 leiligheter. Det gjenstår å male – noe som er planlagt etter sommerferien 2025.

EL-lader anlegg

Sameiet har nå 40 registrerte ladere. Det er spesielt registrert to hendelser i 2024 hvor anlegget var ute av drift over flere dager som følge av programvareoppdateringer fra leverandøren. I etterkant av dette er det utført en utskifting av alle "clue"/ datachip i fordelingsskap som skal sikre opetiden på ladesystemet.

Takk for godt samarbeid!

Styret ønsker å takke seksjonseierne for et godt samarbeid og håper på fortsatt godt samarbeid i 2025!



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bytte av vifter, som ikke var budsjettert med fullt beløp i 2024.

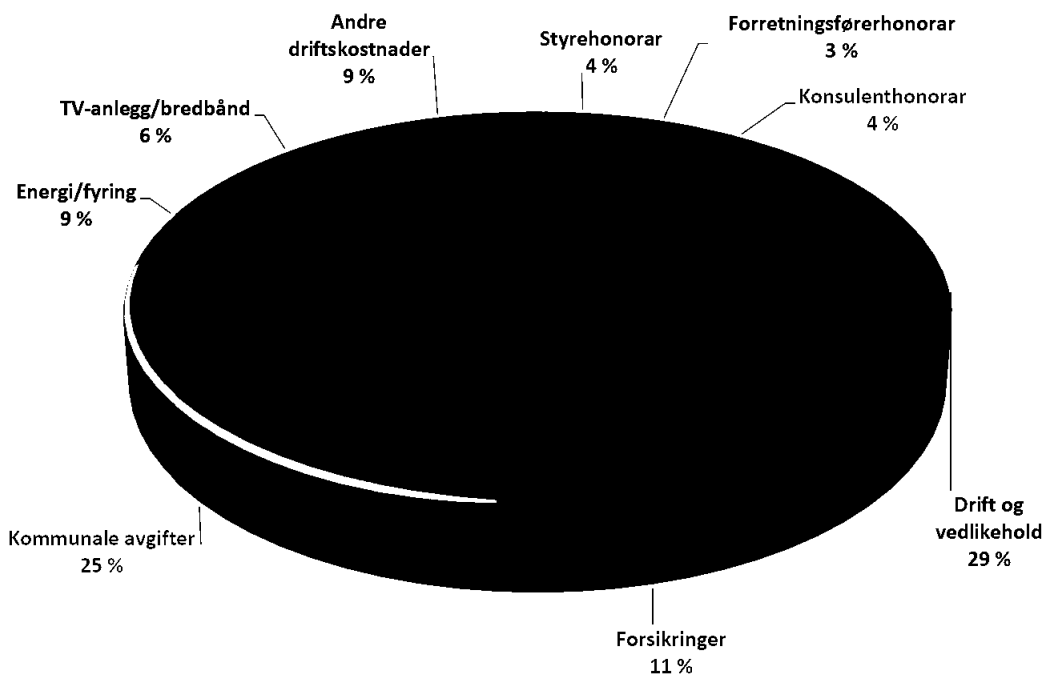
Resultat

Resultatet for 2024 er på kr 1.865.053, og vises i resultatregnskapet. Det foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3.715.028, en økning på kr. 434.317,- fra 2023

Kostnadsdiagram





Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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. 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>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE ORG.NR. 975 801 055, KUNDENR. 1204

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 348 969	10 022 559	10 334 000	10 647 000
Andre inntekter	3	92 520	110 010	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 441 489	10 132 569	10 334 000	10 647 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-43 710	-43 800	-44 000
Styrehonorar	5	-300 000	-310 000	-310 000	-310 000
Revisjonshonorar	6	-15 635	-29 653	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-263 239	-249 990	-265 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-329 541	-96 750	-110 000	-180 000
Drift og vedlikehold	8	-2 384 215	-4 428 116	-1 955 000	-2 281 000
Forsikringer		-887 952	-919 318	-877 000	-1 060 000
Kommunale avgifter	9	-2 048 266	-1 784 991	-2 075 000	-2 326 600
Kostnader sameie		0	-15 411	0	0
Energi/fyring		-725 490	-774 965	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-477 106	-458 932	-504 200	-524 000
Andre driftskostnader	10	-710 779	-854 341	-731 700	-881 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 184 521	-9 966 176	-7 891 700	-8 898 000
DRIFTSRESULTAT		2 256 967	166 394	2 442 300	1 749 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	182 716	177 666	150 000	150 000
Finanskostnader	12	-574 631	-537 962	-589 000	-483 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-391 915	-360 296	-439 000	-333 000
ÅRSRESULTAT		1 865 053	-193 902	2 003 300	1 416 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-193 902		
Reduksjon udekket tap		1 865 053	0		



BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE ORG.NR. 975 801 055, KUNDENR. 1204

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	7 000	7 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 000	7 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 987	29 991
Forskuddsbetalte kostnader		24 021	24 246
Andre kortsiktige fordringer		0	77
Driftskonto OBOS-banken		1 456 865	1 695 039
Driftskonto OBOS-banken II		760	265 241
Sparekonto OBOS-banken		1 009 942	254 772
Sparekonto OBOS-banken II		1 599 314	1 792 327
SUM OMLØPSMIDLER		4 103 890	4 061 693
SUM EIENDELER		4 110 890	4 068 693
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 042 869	-4 907 922
SUM EGENKAPITAL		-3 042 869	-4 907 922
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 764 897	8 195 633
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 764 897	8 195 633
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 856	110 789
Leverandørgjeld		240 290	618 470
Påløpte renter		2 716	51 723
SUM KORTSIKTIG GJELD		388 862	780 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 110 890	4 068 693
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
Styret i Boligsameiet Stang Terrasse

John Olav Stensaker /s/

Torbjørn Gjeffsen /s/

Jørn Aass /s/

Jostein Veåsen /s/

Marion Katharina Fricke /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 486 117
TV & Bredbånd	505 780
Trappevask	250 680
Garasje	106 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 348 969

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kreditert utfakturering egenandel	-10 000
Elbil	102 520
SUM ANDRE INNETEKTER	92 520

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 836, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 635.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-150 000
Studio Oslo Landskapsarkitekter AS	-122 324
WPS Norge AS (Solcelleanlegg)	-36 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 498
SUM KONSULENTHONORAR	-329 541

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Klimaservice Oslo - vifter	-678 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-678 125
Drift/vedlikehold bygninger	-256 779
Drift/vedlikehold VVS	-34 209
Drift/vedlikehold elektro, lys i oppganger	-1 060 026
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-271 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 296
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 357
Kostnader dugnader	-6 003
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 384 215

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 402 450
Renovasjonsavgift	-645 815
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 048 266

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 543
Annen leiekostnad	-2 378
Annet driftsmateriale	-278
Vaktmestertjenester	-317 061
Renhold ved firmaer	-242 800
Snørydding	-68 786
Andre fremmede tjenester	-5 644
Trykksaker	-2 023
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 836
Andre kontorkostnader	-4 197
Kontingenter	-9 200
Bankgebyr	-5 034
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-710 779

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	101 226
Renter bank	79 167
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 323
SUM FINANSINNEKTER	182 716

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-573 370
Renter på leverandørgjeld	-1 261
SUM FINANSKOSTNADER	-574 631

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balanseført verdi kr 7 000.-.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OPOS-BANKEN**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 000 000	
Økt tidligere	-2 562 272	
Nedbetalt tidligere	452 700	
Nedbetalt i år	1 232 804	
		-1 876 768

OPOS-BANKEN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Økt tidligere	-2 706 403	
Nedbetalt tidligere	620 342	
Nedbetalt i år	197 932	
		-4 888 129

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-6 764 897**



Spesifisering av disponible midler

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 280 711	3 727 863
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Tilbakeføring andel egenkapital Nygård Stang		0	46 771
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 865 053	-193 902
Ekstra nedbetaling lån		-700 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-730 736	-300 021
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		434 317	-447 152
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 715 028	3 280 711
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 103 890	4 061 693
Kortsiktig gjeld		-388 862	-780 982
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 715 028	3 280 711



Husordensregler for Boligsameiet Stang Terrasse

Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs Plass
0129 Oslo
tlf.: 02333

Endret: 28.04.93 Endret: 27.04.94 Endret: 24.04.96 Endret: 07.04.97 Endret: 25.03.98
Endret: 08.03.99 Endret: 22.03.11 Endret: 24.04.13 Endret: 28.04.14 Endret: 27.05.15
Endret: 28.04.16 Endret: 02.04.19 Endret: 22.04.21 Endret: 31.03.22

1.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2.

Meldinger fra styret til beboerne, som oppslag og på hjemmesiden, er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3.

A) Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

B) Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal meldes skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom naboer bør imidlertid først forsøkes ordnet internt.

4.

Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på registrerte plasser. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys og farten bør holdes under 10 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester og etter de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i sameiet.

Bilvask på sameiets grunn skal ikke forekomme på grunn av fare for kjemikalske utslipp/avfall.

Av hensyn til at så få som mulig skal ha tilgang til sameiets garasjeanlegg, skal eventuell utleie av garasjene fortrinnsvis skje til beboere i sameiet.

Hvis garasjeplass blir utleid til andre utenfor sameiet skal styret ha kontaktinformasjon til leietageren.

5.

Det må ikke kastes brennende, lettantennelig eller lettknuselig avfall i sameiets søppelcontainere. Alt avfall må sorteres og kastes i søppelcontainere. Papp og papir kan



kastes løst i lukene merket papir. Øvrig avfall sorteres slik: matavfall i grønn pose, plastemballasje i blå/lilla pose og restavfall i dertil egnet pose.

Det skal ikke settes avfall utenfor søppelskurene.

Brennbare væsker eller annet lettantennelig er ikke tillatt lagret i garasjene. Dette vil bli fjernet uten varsel. Det er heller ikke tillatt å kaste dette i sameiets søppelkasser. Kommunens gjenbruksstasjoner har rutiner for mottak av dette.

Det skal ikke stå private containere på sameiets grunn. I forbindelse med privat oppussing av seksjoner, skal oppussingsavfall lagres i egen seksjon, enten inne eller på veranda. Ved bruk av iSEKK eller lignende for borttransport av avfallet, kan disse stå på sameiets grunn inntil tre døgn. Slik avfallslagring må plasseres med god avstand til husvegger.

6.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir skal ikke kastes i toalettet.

7.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

8.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 22.00 til 07.00 må beboerne vise hensynsfullhet og all bruk av støyende redskap, hamring, boring og saging er forbudt. På lørdager gjelder det samme fra kl. 18.00 til 09:00. Det skal være helligdagsfred i samsvar med reglene i Lov om helligdager og helligdagsfred av 24. februar 1995 nr. 12.

Følgende dager er helligdager:

1. a) Vanlige søndager
2. b) Nyttårsdag (1. januar)
3. c) Skjærtorsdag (siste torsdag før første påskedag)
4. d) Langfredag (siste fredag før påskedag)
5. e) Første påskedag (første søndag etter første fullmåne som inntreffer på eller etter 21. mars (ved skuddår 20. mars)
6. f) Annen påskedag (første mandag etter første påskedag)
7. g) Kristi Himmelfartsdag (sjette torsdag etter første påskedag)
8. h) Første pinsedag (sjuende søndag etter første påskedag)
9. i) Annen pinsedag (første mandag etter første pinsedag)
10. j) Første juledag (25. desember)
11. k) Annen juledag (26. desember)

På helligdager fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse og juleaften etter kl. 16, skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.



Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

Det er forbudt å grille på terrassene med trekull. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Gjelder også markterrasser.

Ved vask av terrassegulv og vinduer eller ved annen vannbruk, må man forholde seg slik at vann ikke renner via overløpet/flomløpet og ned på naboens terrasse. Det er forbud mot å bruke høytrykkspyler under vasking på terrasse, da vann vil renne ned til seksjonen under. Terrasserennen må til enhver tid holdes fri for hindringer, og avløp/nedløp må være åpent slik at vann kan renne der. Sluk i bod på terrasse skal jevnlig rengjøres for løv og annet som kan være til hinder for at vannet kan renne fritt. Blomsterkassens utløp for drenering skal ledes til terrasserennen.

Beplantningen må være av en slik art at den ikke medfører ulempe eller belastning for naboer under eller over.

9.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Gjenstander som oppbevares i gangen vil kunne bli fjernet uten varsel.

På anviste plasser i inngangspartiet er det kun tillatt å plassere barnesykler og barnevogner.

Sykler og andre gjenstander skal stå i fellesrom eller på private områder i tilknytning til seksjonen.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksviften til felles avtrekksanlegg. Oppvaskmaskin tillates ikke koblet til felles varmtvann.

Beboerne plikter å holde felles ytterdører lukket og låst til enhver tid. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Det henstilles til å minimalisere røyking på terrassene, da dette er til sterk sjenanse for de som bor i etasjene over. Det er også strengt forbudt å kaste sneiper, snusrester og annet avfall over kanten på terrassen og ned på fellesarealet eller naboterrasse.

Det er røykeforbud under tak i fellesområder – kjellere, boder, inngangsparti, oppganger, garasjer.

10. Reglement markterrasser og terrasser

Leiligheter som har markterrasse på stuesiden har anledning til å sette opp en utvidet terrasse med plattning og hvitmalt stakittgjerde. Det forutsettes at naboer i samme oppgang/blokk gjør samme utbygning med lik utforming. Beboer må selv bære kostnaden for etablering av utvidet terrasse og for vedlikeholdet som påløper.

Plattingen må ikke overstige 1,5 meter fra bodvegg. Man har anledning til å plante busker, trær eller hekk på utsiden av plattingen. Gjerdet kan da maks være plassert 2 meter fra bodvegg, noe som gir et rom på 50 cm til beplantning. Høyde på beplantning må ikke overstige 160 cm, målt fra bakkenivå på utsiden av hekken. Ønskes ikke slik beplantning må gjerdet settes opp der plattingen slutter (maks 1,5 meter fra bodvegg).

Utforming av gjerde:

- 80 cm høyt (måles fra plattingen)
- Avrundet på toppen
- Hvitmalt, fargekode 0502Y Eggehvitt



- Bredder på plank: 9-12 cm
- Mellomrom mellom plank: ca 5 cm
- Mulighet for å sette inn en port i samme utforming som gjerde, med en bredde på 80-90 cm. Porten må kunne lukkes.

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av platting, beplantning og gjerdet. Bli ikke dette vedlikeholdet ivaretatt av beboer kan styret pålegge rivning av utvidet terrasse, og terrassen må settes tilbake til opprinnelig stand, da den står på sameiets grunn. Opprinnelig terrasse er steinheller og en hekk som går kant i kant med bodvegg. Utvidelsen krever ikke forhåndsgodkjennelse av Plan- og bygningsetaten.

Markterrasser eller terrasser skal ikke brukes til oppbevaring i lengre tid.

11. Parkeringsbestemmelser for boligsameiet stang terrasse

(Gjeldende fra 15.6.2007, endret 12.6.2013, endret 12.3.2014, endret 12.01.2019, del av husordensreglene.)

Parkering er **kun** tillatt for besøkende til Stang Terrasse.

Gjesteparkering – skiltet område

Parkeringsplasser for besøkende/gjester kan kun benyttes av besøkende til Stang Terrasse i maksimalt sammenhengende tre dager og uavhengig av om bilen er flyttet i mellomtiden. Bilen må fysisk være borte i 24 timer. Parkering er kun tillatt med gyldig parkeringsbevis. Parkeringsbeviset utdeles av den beboer som mottar gjesten. Kjøretøyet kan stå umerket i **30 minutter** for innhenting av parkeringstillatelse. En enkelt seksjonseier kan ikke disponere mer enn tre gjesteplasser samtidig.

Beboere kan benytte seg av gjesteparkeringen – men dog kun i **2 timer** og med gyldig parkeringsbevis. En enkelt seksjonseier kan ikke benytte mer enn ett beboerblat samtidig.

Parkeringsarealer for besøkende er ikke tillatt benyttet av:

- Kjøretøy med tillatt totalvekt over 3.500 kg.
- Campingvogner

Tilhengere skal stå på egen oppmerket plass, dog med samme parkeringsbestemmelser som opplyst over.

Ved endring av parkeringsbestemmelser eller parkeringsselskap, vil gjeldende regler formidlet på Stang Terrasse sin hjemmeside Vibbo være gjeldende inntil neste årsmøte.

12. Parkering forbudt

Parkering på sameiets innkjøringsvei, utenfor anvist plass for parkering og øvrige områder som ikke er regulert for parkering og lignende, er ikke tillatt. Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av-/pålessing i maks **10 minutter**, eller ved synlig aktivitet ved bilen.

Ved behov for stans ut over dette (flyttebil m.v.) må det innhentes et særskilt parkeringsbevis.

Hver seksjon disponerer 1 gult Beboerkort og 3 blå Gjestekort, pålydende Stang Terrasse. Dette er gyldig fra 01/04 2019. **Ved misbruk mister man retten til slike p-kort. Kortene tilhører seksjonen og skal overleveres ny eier ved flytting.** Seksjonseiere kan bestille ett sett p-kort per kalender år fra styret, mot faktisk kostnad. Ett beboerblat og tre p-kort.



13. All stans forbudt

All stans er forbudt på snuplasser.

For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontrollavgifter ber vi om at alle setter seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området er kontrollert og skiltet etter privatrettslige regler. Parkeringsselskapets inspeksjoner utføres som stikkprøver. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontrollavgift, og/eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer, tilhengere med videre.

Spørsmål som gjelder kontrollavgifter skal rettes til gjeldende parkeringsselskap som oppgitt på Stang Terrasses hjemmesider/Vibbo.

Gjeldende parkeringsbestemmelser finnes på Vibbo.



Ordensregler for Stang Terrasse Boligsameie

1. Formål og omfang

Ordensreglene skal sikre trivsel og hygge i sameiet. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Leiligheten skal brukes til beboelse uten å sjenere andre.

Vennligst varsle styret og naboene ved innflytting, modernisering eller reparasjoner som medfører støy. Dette er tillatt i følgende tidsrom:

- På hverdager klokken 08:00–20:00.
- Lørdager klokken 09:00–18:00.

Unngå høy musikk og andre støyende aktiviteter utenfor disse tidene. Søndager og helligdager skal det være stille.

Takk for at du viser hensyn til dine naboer.

3. Bruk av boligen, skader og forsikring

Beboerne skal sørge for:

- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
- Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til styret ved skader eller skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en uforutsett hendelse.
- Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Særegne forbud i seksjon/fellesområde:

- Det er ikke tillatt å koble avtrekksviften til felles avtrekksanlegg.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
- Oppvaskmaskin tillates ikke koblet til felles varmtvann.



- Det er ikke lov å kaste sigarettneiper, snusrester og annet avfall fra terrassene eller på fellesområdet.

4. Bruk av balkong og terrasse

Vis hensyn ved grilling på balkongen/terrassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra terrasser eller inne i oppgangene. Det finnes stativ på grøntområder for slikt.

Vennligst sørg for at vann ikke renner ned på naboens terrasse ved vask av terrassegulv og vinduer. Det er forbud mot å bruke høytrykkspyler på terrassen, da vann vil renne ned til seksjonen under. Terrasserennen skal til enhver tid holdes fri for hindringer, og avløp/nedløp må være åpent slik at vann kan renne der. Sluk i bod på terrasse skal jevnlig rengjøres for løv og annet som kan være til hinder for at vannet kan renne fritt.

Blomsterkassens utløp for drenering skal ledes til terrasserennen. Beplantningen skal være av en slik art at den ikke medfører ulempe eller belastning for naboer under eller over.

Det henstilles til å minimalisere røyking på terrassene, da dette er til sterk sjenanse for de som bor i etasjene over.

Spesielle regler for markterrasser

Eiere av leiligheter som har markterrasse på stuesiden, har anledning til å sette opp en utvidet terrasse med plattning og hvitmalt stakittgjerde. Det forutsettes at naboer i samme oppgang/blokk gjør samme utbygning med lik utforming. Utvidelsen krever ikke forhåndsgodkjenning av Plan- og bygningsetaten. Beboer må selv bære kostnaden for etablering av utvidet terrasse og for vedlikeholdet som påløper. Plattingen må ikke overstige 1,5 meter fra bodvegg. Man har anledning til å plante busker, trær eller hekk på utsiden av plattingen. Gjerdet kan da maks være plassert 2 meter fra bodvegg, noe som gir et rom på 50 cm til beplantning. Høyde på beplantning må ikke overstige 160 cm, målt fra bakkenivå på utsiden av hekken. Ønskes ikke slik beplantning må gjerdet settes opp der plattingen slutter (maks 1,5 meter fra bodvegg).

Utforming av gjerde:

- 80 cm høyt (måles fra plattingen)
- Avrundet på toppen
- Hvitmalt, fargekode 0502Y Eggehvitt
- Bredde på plank: 9-12 cm
- Mellomrom mellom plank: ca 5 cm
- Mulighet for å sette inn en port i samme utforming som gjerde, med en bredde på 80-90 cm. Porten må kunne lukkes.

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av plattning, beplantning og gjerdet. Bli ikke dette vedlikeholdet ivaretatt av beboer, kan styret pålegge rivning av utvidet terrasse, og terrassen må settes tilbake til opprinnelig stand, da den står på sameiets grunn. Opprinnelig terrasse er steinheller og en hekk som går kant i kant med bodvegg. Markterrasser eller terrasser skal ikke brukes til oppbevaring i lengre tid.



5. Fellesarealer

Hold det rent og ryddig på eiendommen, inkludert fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, rullatorer og barnesykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Det er ikke tillatt å benytte brodder eller piggsko i oppgangen.

Fellesdører skal alltid være låst.

Søppelkassene skal kun brukes til husholdningsavfall. Sorter matavfall i grønne poser, plastemballasje i lilla poser, og restavfall i vanlige poser. Papp sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes igjen utenfor søppelkassene.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier, må seksjonseier selv kjøre bort.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det er røykeforbud under tak i fellesområder – kjellere, boder, inngangsparti, oppganger, garasjer.

Bilvask på sameiets grunn skal ikke forekomme på grunn av risiko for utslipp av skadelige kjemikalier.

Av hensyn til at så få som mulig skal ha tilgang til sameiets garasjeanlegg, skal eventuell utleie av garasjene fortrinnsvis skje til beboere i sameiet. Hvis garasjeplass blir utleid til andre utenfor sameiet, skal styret ha kontaktinformasjon til leietageren.

Garasjeanlegget skal ikke brukes til oppbevaringsplass.

6. Kjøring og parkering

Les parkeringsbestemmelsene for å unngå misforståelser og kontrollavgifter. Skilte satt opp ute og gjeldende parkeringsbestemmelser finnes på Vibbo - under tema parkering.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring og synlig av- og pålessing. All kjøring på tilførselsveiene og i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys og farten bør holdes under 10 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Parkeringsplasser for besøkende/gjester kan kun benyttes av besøkende til Stang Terrasse i maksimalt sammenhengende tre dager og uavhengig av om bilen er flyttet i mellomtiden.

Parkering er kun tillatt med gyldig parkeringsbevis/ godkjent registrering.



7. Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Brennbare væsker eller annet lettantennelig er ikke tillatt lagret i garasjene. Dette vil bli fjernet uten varsel. Det er heller ikke tillatt å kaste dette i sameiets søppelkasser. Kommunens gjenbruksstasjoner har rutiner for mottak av dette.

Det skal ikke stå private containere på sameiets grunn, men bruk av iSEKK eller tilsvarende er tillatt. Oppussingsavfall lagret på fellesområdet må søkes om til styret. Med tillatelse kan avfallet normalt lagres opptil 2 uker på sameiets grunn. Slik avfallslagring må plasseres med god avstand til husvegger

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

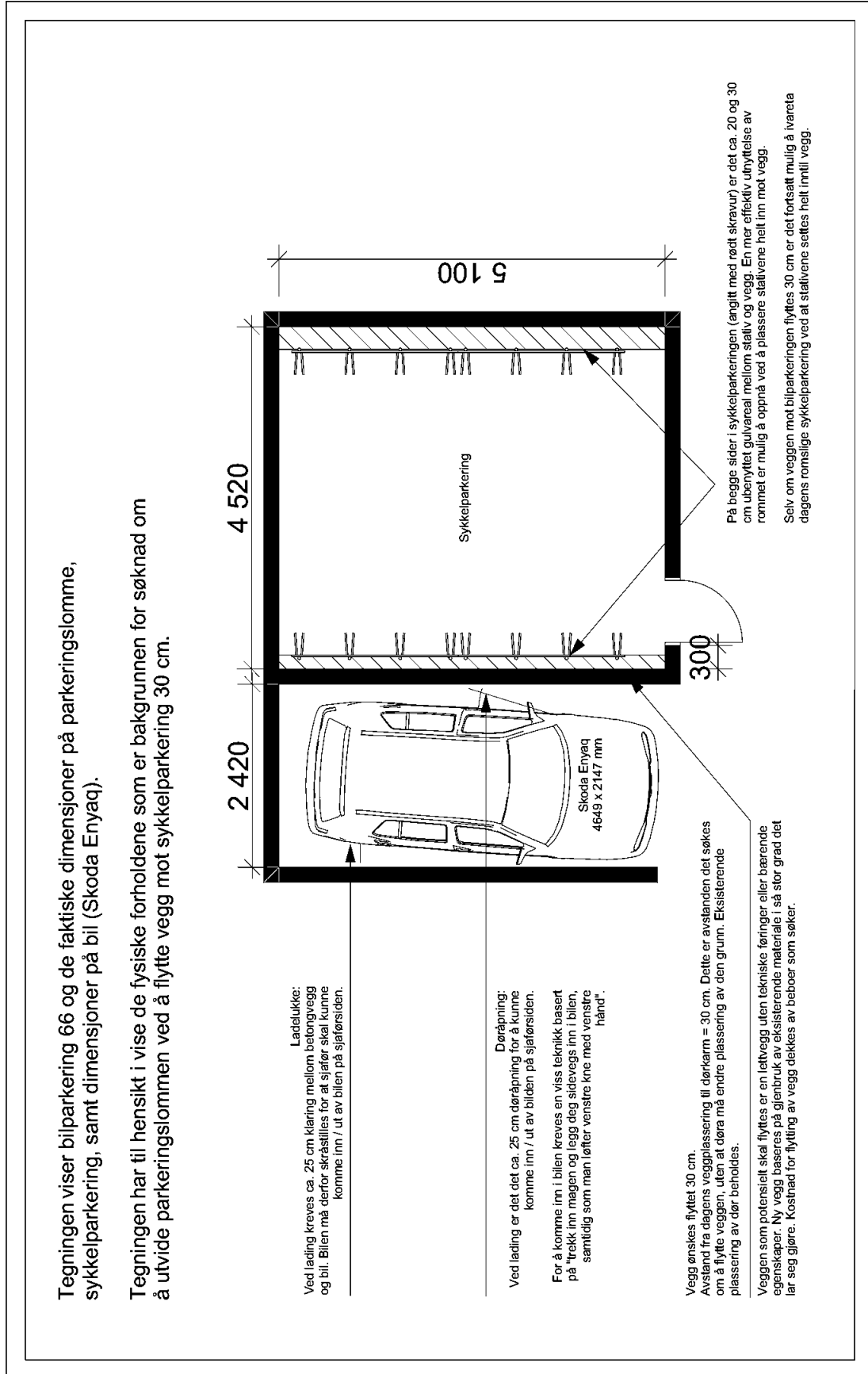
Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal meldes skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom naboer bør imidlertid først forsøkes ordnet internt.

9. Endring av ordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

Endringslogg:

Endret: 28.04.93	Endret: 08.03.99	Endret: 28.04.16
Endret: 27.04.94	Endret: 22.03.11	Endret: 02.04.19
Endret: 24.04.96	Endret: 24.04.13	Endret: 22.04.21
Endret: 07.04.97	Endret: 28.04.14	Endret: 31.03.22
Endret: 25.03.98	Endret: 27.05.15	Endret: 01.04.25



Vedlegg 5 til sak 12. Bilparkering plass 66 - søknad om å flytte vegg mot sykkelparkering for utvidet parkeringslomme.



Vedlegg 6 til sak 12. Bilparkering plass 66 - søknad om å flytte vegg mot sykkelparkering for utvidet parkeringslomme.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 7.04.25

Selskapsnummer: 1204 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sven-Robby Dierkes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr. 10.000

- For
 Mot

Sak 7 Ordensregler - oppdatering

Ordensregler oppdatert i 2025 innføres.

- For
 Mot

Sak 8 Forslag vedtektsendring

Vedtektenes § 7, 2. ledd endres i overensstemmelse med styrets forslag over, til «Kostnader til bredbånd og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasjeplassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasjeplass».

- For
 Mot

Sak 9 Informasjon om arbeid med å bytte til dypoppsamlere

Årsmøtet tar saken til etterretning. Styret tar innspill som fremkommer på møtet med seg videre i arbeidet.

- For
 Mot

Sak 10 Vaktmester tjenester

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret asap sjekker med minst 3 nabo sameier og eller borettslag på hva de betaler for Vaktmester tjenester. Og bytter om besparelser!
- Styret undersøker med Nygaard Terrasse og Alna Terrasse om mulig felles anbud og felles avtale om levering av vaktmestertjenester.



Sak 11 Forretningsfører

a)

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

- For forretningsfører
- Mot forretningsfører

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Er ikke fornøyd med den service vi får fra Obos, og uten og ha fått tilgang/kopi av regnskap antar jeg det er penger å spare, fellesutgifter på over 10 millioner i året henger IKKE på greip!
- Styret undersøker tilbud fra andre forretningsførere, og vektlegger kvalitet på tjenesten i tillegg til pris.

Sak 12 Bilparkering plass 66 - søknad om å flytte vegg mot sykkelparkering for utvidet parkeringslomme.

Årsmøtet godtar flytting av lettvegg tilknyttet parkeringsplass 66 mot sykkelparkering med 30 cm. Beboer dekker kostnader.

- For
- Mot

Sak 13 Se på andre TV/internet leverandører

Hvilket forslag stemmer du for?

- Se på andre TV/Internet leverandører.
- Formidle misnøye med tjenesten til Telia via Etterstad kabel TV og få Etterstad kabel TV til å vurdere saken dersom problemene vedvarer.

Sak 14 Utskifting av små vinduer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Forslag: styret innhenter anbud på disse 24 små vinduene og får de skiftet snarest mulig.
- Styret undersøker med beboere som har slike vinduer om det er problemer med de.

Sak 15 Innglassede balkonger

Forslag at Styret utreder mulighet for beboere på eget initiativ har muligheten til å sette opp glass på egne terrasser.

- For
- Mot



Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ida Marie Weigård

Marion Fricke

Varamedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Gjermund Lien Moland

Varamedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Eivind Vetlesen

Valgkomite (kun 1 skal velges)

Kjell Næss



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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