



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 373 612  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 416 962	25 184 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 416 962</b>	<b>25 184 743</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 430 607	2 250 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		111 118	370 708
Annen driftskostnad		18 673 557	36 739 900
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 215 283</b>	<b>39 361 487</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 201 680</b>	<b>-14 176 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		232 838	161 599
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>232 838</b>	<b>161 599</b>
Annen finanskostnad		3 439 477	2 102 084
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 439 477</b>	<b>2 102 084</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 206 639</b>	<b>-1 940 485</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 995 041</b>	<b>-16 117 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 995 041</b>	<b>-16 117 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 995 041</b>	<b>-16 117 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 995 041	-16 117 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 995 041</b>	<b>-16 117 228</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		92 053 758	92 053 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		230 924	125 947
Sum varige driftsmidler		92 284 682	92 179 705
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		754 337	539 766
Sum finansielle anleggsmidler		754 337	539 766
Sum anleggsmidler		93 039 019	92 719 471
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		95 464	
Andre fordringer		452 050	486 965
Sum fordringer		547 514	486 965
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 639 676	4 642 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 639 676	4 642 551
Sum omløpsmidler		5 187 190	5 129 516
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 226 209</b>	<b>97 848 987</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		46 500	46 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 500</b>	<b>46 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 613 879	12 608 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 613 879</b>	<b>-12 608 920</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 567 379</b>	<b>-12 562 420</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 046 450	93 580 009
Øvrig langsiktig gjeld		15 519 435	15 320 021
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>106 565 885</b>	<b>108 900 030</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>106 565 885</b>	<b>108 900 030</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		544 558	211 045
Leverandørgjeld		757 998	764 337
Skyldige offentlige avgifter		108 769	103 992
Annen kortsiktig gjeld		816 379	432 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 227 703</b>	<b>1 511 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 793 589</b>	<b>110 411 407</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 226 209</b>	<b>97 848 987</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446189

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 373 612  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 850 373 612  
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 416 962	25 184 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 416 962</b>	<b>25 184 743</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 430 607	2 250 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		111 118	370 708
Annen driftskostnad		18 673 557	36 739 900
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 215 283</b>	<b>39 361 487</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 201 680</b>	<b>-14 176 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		232 838	161 599
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>232 838</b>	<b>161 599</b>
Annen finanskostnad		3 439 477	2 102 084
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 439 477</b>	<b>2 102 084</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 206 639</b>	<b>-1 940 485</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 995 041</b>	<b>-16 117 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 995 041</b>	<b>-16 117 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 995 041</b>	<b>-16 117 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 995 041	-16 117 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 995 041</b>	<b>-16 117 228</b>



Organisasjonsnr: 850 373 612  
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		92 053 758	92 053 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		230 924	125 947
Sum varige driftsmidler		92 284 682	92 179 705
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		754 337	539 766
Sum finansielle anleggsmidler		754 337	539 766
Sum anleggsmidler		93 039 019	92 719 471
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		95 464	
Andre fordringer		452 050	486 965
Sum fordringer		547 514	486 965
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 639 676	4 642 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 639 676	4 642 551
Sum omløpsmidler		5 187 190	5 129 516
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 226 209</b>	<b>97 848 987</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	46 500	46 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>46 500</b>	<b>46 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 613 879	12 608 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 613 879</b>	<b>-12 608 920</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 567 379</b>	<b>-12 562 420</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	91 046 450	93 580 009
Øvrig langsiktig gjeld	15 519 435	15 320 021
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>106 565 885</b>	<b>108 900 030</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>106 565 885</b>	<b>108 900 030</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	544 558	211 045
Leverandørgjeld	757 998	764 337
Skyldige offentlige avgifter	108 769	103 992
Annen kortsiktig gjeld	816 379	432 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 227 703</b>	<b>1 511 377</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>108 793 589</b>	<b>110 411 407</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>98 226 209</b>	<b>97 848 987</b>



Organisasjonsnr: 850 373 612  
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 423

Stubberudlia Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Stubberudlia Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 18:00 og lukker 24. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/423>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bommen
7. Balkongvinduer
8. Vedtektsendring (periode for styreleder)
9. Skilting på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående
10. Endring av husordensregler - Bygningsavfall
11. Kartlegging / utbedring av glatte områder grunnet regn- og smeltevann.
12. Kameraovervåkning
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
Styret i Stubberudlia Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
OBOS representant er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 530 000.

Sak 6

## Bommen

**Forslag fremmet av:**

Aljirami Mamuti

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Dette gjelder bommen. Ved vinterføre er det ganske umulig for meg og sikkert mange andre å åpne bommen med brikken vi har. Til tross for at vaktmesterne gjør en super jobb og en veldig bra innsats, oppstår det fortsatt problemer da vi må stanse i oppoverbakke, gå ut av bilen og starte bilen igjen i glatt føre. Er det mulig å få til en ordning slik som vi har med appen til garasjen at vi kan åpne bommen via app?

**Styrets innstilling**

Styret er av den oppfatning at dagens løsning fungerer bra og har samtidig forståelse for at det kan være krevende ved vinterføre. Det er ikke veldig lenge siden vi gikk fra nøkkel til brikkeløsning på bommene. Dette er en investering som ble gjort for å gjøre det enklere for våre beboere, samt unngå at nøkkelhullet ikke fungerte eller frøs i kalde perioder. Det er nødetatene som har appstyring til bommene per dags dato. Om dette er noe vi skal tilby til alle beboere, så må utstyret oppgraderes da mengden av brukere vil øke. Dette vil medføre en helt ny eller ytterligere investering for borettslaget. I disse tider med flere andre prosjekter som er mer nødvendig å ta tak i, så er ikke dette en prioritet. Styret ønsker ikke å måtte øke felleskostnadene mer enn det som er



nødvendig for å utføre kritiske prosjekter. Ved å prioritere en app løsning for bommene kan medføre at denne økningen blir mer belastende for beboerne.

a)

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

- For Bommen
- Mot Bommen

b)

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

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Åpne bommene ved bruk av app
2. Styrets forslag til vedtak: Dagens løsning fungerer bra og det er ikke behov for endringer per dags dato. Styret kommer til å se på alternative løsninger når det er mindre vedlikeholdsprosjekter.

Sak 7

## Balkongvinduer

Forslag fremmet av:

Aljirami Mamuti

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Dette gjelder balkongvinduene. De er helt umulige å gjøre rent uten å måtte drive med risiko sport ved rengjøring. Kunne det kanskje vært på tide å se på en annen løsning og muligens bytte alle vinduene til en annen type som er litt enklere å rengjøre? Det finnes jo vinduer som kan åpnes innover til balkonger. Det vil igjen gjøre rengjøring av vinduer veldig mye sikrere uten å måtte få hjertet i halsen hver gang man skal vaske disse vinduene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke beboers forslag.

Styret er av den oppfatning at vi må gjøre det vi kan for å holde kostnadene nede. Samtidig har styret full forståelse for hvor krevende det kan være å rengjøre disse vinduene. Det ble satt tiltak for dette samtidig som fasaderengjøringen tok plass. Dessverre la vi alle merke til at det ga resultater som var langt fra akseptabelt. Å starte et nytt prosjekt for bytting av balkongvinduene vil medføre en kostand på flere titalls millioner kroner. Som nevnt i styrets arbeid, er det flere prosjekter som må prioriteres i år som for eksempel heiser, EL-tavler, elbillading etc. Dette vil medføre en belastning som er enn nok på borettslagets økonomi, samt beboerne i form av økte felleskostnader. Så lenge vinduene fungerer og dekker det behovet som det skal dekke, så er styrets anbefaling å la det være. Å bytte vinduer som er i en god stand, vil være en unødvendig kostnad på hele borettslaget. Når det kommer til rengjøringen, så er det anbefalt at beboerne hører med selskaper som kan hjelpe med dette og som har en fornøydgaranti.



a)

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

- For Balkongvinduer
- Mot Balkongvinduer

b)

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

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Bytte balkongvinduer til en type som er enklere å rengjøre.
2. Styrets forslag til vedtak: Dagens løsning fungerer bra og det er ikke behov for endring da det ivaretar beboernes behov.

Sak 8

## Vedtektsendring (periode for styreleder)

Forslag fremmet av:

Terje Gundersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Foreslår følgende når det gjelder valg av styreleder. Ved valg velges styreleder for 2 år og ikke 1 år som i dag. Grunn. En styreleder trenger minst et år på og sette seg inn i alle borettslagets rutiner og gjøremål. Derfor er det lurt og velge styreleder for 2 år av gangen

**Styrets innstilling**

**Styret støtter beboers forslag.**

Styret er enig i dette forslaget og kan vise forståelse for hvor krevende det kan være for en styreleder å sette seg inn i alt. Det vil også være sunnere for borettslaget å ha en styreleder som har sittet i en stund istedenfor å måtte få inn nye styreledere som må bruke mesteparten av sin tid i starten på å sette seg inn i de forskjellige ting.

**Forslag til vedtak**

Forslagstillers forslag til vedtak: Styreleder velges for 2 år. Dersom saken vedtas så vil vedtaket tre i kraft i årets valg.



Sak 9

## Skilting på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Våre husordensregler pkt. 3 angir kjøreregler på indre området og begynner slik:

«All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.»

Dette er kjøreregler som skal være kjent for alle beboere, men nødvendigvis ikke kjørende som av forskjellige grunner må kjøre inn i borrettslagets indre område.

Det har også i siste år vært tilfeller av nestenulykker ved at barn løper ut fra oppganger, høy hastighet ved transformator f.eks. ved nr. 253. F.eks. ved nr. 241 hjelper det ikke at en lastebil kjører med blinklys, da man ikke ser bilen før det nester er for sent.

Dette kan enkelt reduseres noe ved at de som åpner bommene informeres ved skilting på bommene om de viktigste tingene.

### Styrets innstilling

**Styret støtter ikke beboers forslag.**

Styret er av den oppfatning at dagens løsning fungerer godt. Det er selvfølgelig et stort ønske om at alle som kjører på indre område skal ta hensyn til at det kan være farlig å kjøre i høy fart, men det er dessverre vist at ikke alle tar dette på alvor. Det er satt opp skilter når man kjører inn i borrettslaget og om det hadde vært riktig virkemiddel å sette opp skilter, så hadde dette hatt en positiv påvirkning allerede. Ved innkjøring er det dessverre ingen sjåførere som tar seg tid til å stoppe og lese hva som står på skiltet. Å sette opp flere og høyere fartsdempere med korte og jevne mellomrom rundt i borrettslagets indre område er nok et bedre virkemiddel, men det har igjen en kostnad som må tas i betraktning. Styret vil vurdere dette.

a)

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

- For Skilting på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående
- Mot Skilting på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående



b)

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

1. Styret monterer skilt på bommene inn til borettslaget hvor det informeres om minst følgende: ● Maks hastighet 15 km/t ● Vikeplikt for alle myke trafikanter ● Ekstra oppmerksomhet ved utgangsdører og lekeområder

2. Styrets forslag til vedtak: Vurdere alternative løsninger som fartsdempere med korte og jevne mellomrom plassert rundt i borettslagets indre område.

Sak 10

## Endring av husordensregler - Bygningsavfall

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Beboere har i varierende grad behov for å foreta oppussing av sine leiligheter. Dette medfører nødvendigvis at en del bygningsavfall som må bringes til mottaksplasser for slikt avfall. For mindre oppussinger brukes det ofte varianter av ordningen med den gule iSekk (container-sekk). For større oppussinger brukes det container levert med bil.

Bygningsavfall er i varierende grad brannfarlig og bør ikke oppbevares nær husvegger eller steder hvor eventuelle branttilløp kan gjøre skade på bygninger. I siste år har det bl.a. vært observert avfallssekker med bygningsavfall stående i blomsterbed ved oppgangene. Videre har slike container-sekker i noen tilfeller blitt stående i flere uker. Brannvesenet har gitt anbefalinger for hvordan bl.a. containersekk skal håndteres (se vedlegg).

I våre husordensregler bør det legges til et avsnitt for håndtering av bygningsavfall etter avsnittet om «Søppel og avfall»

Vedlegg:

Brannvesenets råd ved bruk av «container-sekk» Vanlige åpne containere skal plasseres minst fem meter fra bygninger. Når man bruker sekk må man tenke på at også selve sekken er brennbar, slik at hele kan gå opp i flammer. Folk må planlegge bruken av sekken. Brannvesenet oppfordrer folk til ikke å fylle opp med avfall før man har henting klar. Sekkene må ikke bli stående uten oppsyn, spesielt over natta. Dersom den blir stående over natta må den flyttes godt unna bygget, minst fem meter. Samtidig må man tenke på fremkommelighet for brannvesenet og andre i byen.

Kilde: Oslo brann- og redningsetat

Styrets innstilling

Styret støtter ikke beboers forslag.



Styret setter pris på forslaget og det er ingen tvil om at sikkerheten er førsteprioritet. Samtidig er det også ingen tvil om at fremgangsmåten hittil har vært bra. Både styret og vaktmesterne har hatt søkelys på dette og alltid vært klar over brannvesenets råd. Å innføre en begrensning på antall dager, fjerning av avfallet på beboers regning etc. vil ikke være en god løsning, samtidig som det vil påføre mer arbeid på vaktmesterne. Det er også viktig å huske på at det ikke alltid er plass til å plassere avfallet 5 meter fra inngangen da det som regel vil blokkere fremkomst for nødetatene eller andre som kjører på indre område.

a)

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

- For Endring av husordensregler - Bygningsavfall
- Mot Endring av husordensregler - Bygningsavfall

b)

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

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Ved oppussing / rehabilitering av egen leilighet hvor det er behov for container / container-sekk (f.eks. iSekk) til å håndtere bygningsavfall, må det før utsettelse avtales med vaktmester om plassering for å ivareta bl.a. brannsikkerhet og ferdsel i borettslaget. Avfall bør i størst mulig grad samles opp i egen leilighet, slik at tiden container / container sekk blir stående i fellesområder blir kortest mulig. Container-sekk kan stå i fellesområder maks tre dager. Hvis container-sekk ikke er fjernet innen tre dager fra skriftlig purring fra styret er levert til beboer, kan vaktmester fjerne bygningsavfallet for beboers regning.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret mener at dagens fremgangsmåte har vært bra og vi har ikke hatt noen uheldige hendelser. Styret setter seg ned for å vurdere situasjonen samt se på alternative løsninger/forslag som kan minske risikoen.

Sak 11

## Kartlegging / utbedring av glatte områder grunnet regn- og smeltevann.

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vår og høst hvor vekslende temperaturer rundt frysepunktet er det flere områder hvor det fryser til is og blir glatt på våre gangveier. Våre vaktmestre gjør en god innsats for å fjerne snø og salte m.v., men vi kan ikke forlange at de er ute og sikrer at gangarealer ikke er glatte til enhver tid. Mange steder i vårt borettslag skyldes dette at regn- og smeltevann renner over store arealer på dagtid, for så å fryse til is på kveld / natt og etterfølgende dager hvor temperaturen synker. For mange av de eldre og bevegelseshemmede fører dette til at det er unødig vanskelig å komme seg til f.eks butikk, t-bane, garasje etc. Fare for fall og skader er store i slike perioder, da man ofte ikke ser det er glatt i gangeralet. Det bør kartlegges hvor dette er et problem og legges en plan for utbedring / drenering slik at dette problemet reduseres mest mulig. Flere av stedene bør man kunne gjøre utbedringer uten at dette er kostnadskrevenende tiltak. Styret oppfordres også å bruke perioden



med vekslene vær til å ta bilder / kartlegge områder mens dette pågår – slik at noen utbedringer kan gjøres før neste høst- / vintersesong.

## Styrets innstilling

**Styret støtter ikke beboers forslag.**

Beboernes trygghet og sikkerhet er styrets øverste prioritet. Styret håper at beboerne har innsett hvor dyktige og strukturerte vaktmesterne er. Fra grytidlig på morgenen til sent på kvelden i helgene er vaktmesterne ute for å strø, måke og gjøre det som er nødvendig for at beboerne skal kunne ferde trygt rundt. Uavhengig av hva slags tiltak som blir iverksatt eller hvor mye vaktmesterne jobber, så er det dessverre ikke mulig å stoppe verken snøen fra å smelte til vann eller kontrollere at det ikke fryser til is. Ja, det er mulig å involvere spesialister som tar et par hundre tusen kroner for å gjennomføre forskjellige befaringer for å deretter utarbeide et tilbud som krever en stor investering, samt store endringer i infrastrukturen uten et godt nok garantert resultat som kan levere opp til forventningene. Konklusjonen er at dette er et veldig kostnadskrevenne tiltak midt i en periode hvor det er flere nødvendige prosjekter som må igangsettes. Det er dermed ikke behov for flere prosjekter som øker presset på beboerne ved at felleskostnadene øker ytterligere. Styret ser ikke bort ifra at det vil være mulig å se på dette en gang i fremtiden hvor både budsjett og andre nødvendige prosjekter tillater det.

### a)

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

- For Kartlegging / utbedring av glatte områder grunnet regn- og smeltevann.
- Mot Kartlegging / utbedring av glatte områder grunnet regn- og smeltevann.

### b)

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

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger og utarbeider, eventuelt ved bistand fra fagkyndige, plan for tiltak til å redusere omfanget av glatte områder i borettslaget som skyldes rennende vann fra snøsmelting / regn som fryser til is i perioder med temperatur rundt frysepunktet.

2. Styrets forslag til vedtak: Vaktmesterne fortsetter å gjøre det gode arbeidet de gjør, men blir mer oppmerksom på å strø, måke og gjøre det som er nødvendig for å minske glatte områder. Vaktmesterne skal også sette litt mer søkelys på å ha kontroll over områder som blir ekstra glatt.

Sak 12

## Kameraovervåkning

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret ber generalforsamlingen om å vedta at styret skal ha lov til å sette opp kameraovervåkning i Stubberudlia Borettslag. Formålet skal være å forebygge og avdekke uønskede hendelser slik som f.eks. hærværk, brann, tyveri, vold, trusler og innbrudd. Borettslaget har opplevd flere slike hendelser over flere år, og kameraovervåkning er et svært kostnadseffektivt tiltak.

Ordningen skal under ingen omstendigheter brukes for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål.



For at styret skal kunne sette opp kameraovervåkning i borettslaget kreves det at ordningen vedtektsfestes, som vil si at to tredjedels flertall stemmer for det i generalforsamlingen. I henhold til datatilsynets retningslinjer (<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervak>)

#### Forslag til vedtak

GF gir styret myndighet til å sette opp kameraovervåkning i Stubberudlia Borettslag.

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wing Sum Tsui

Jeg heter Wing Sum, er 34 år gammel og jobber innenfor økonomi og regnskap. Med en solid utdanning innen Executive Master of Management, spesialisert innen økonomi og endringsledelse, samt erfaring som stedfortreder for Customer Service Manager og leder for studentassistenter i nåværende økonomiavdeling, føler jeg meg godt rustet til å påta meg rollen som styreleder i vårt borettslag.

Jeg er fast overbevist om at aktiv deltakelse, klar kommunikasjon og tilgjengelighet for å svare på spørsmål, og lytte til beboernes bekymringer, er avgjørende for å sikre et sunt og velfungerende fellesskap.

Som styreleder vil jeg forplikte meg til å bruke tilstrekkelig tid og energi på å følge opp styrearbeidet på en grundig og ansvarlig måte.

Det vil være en prioritet for meg å søke etter løsninger og muligheter til forbedringer for vårt borettslag. Jeg ser for meg et nært samarbeid med vår eiendomsforvalter, OBOS, for å sikre en sunn økonomi og drift.

Jeg ser frem til å samarbeide med dere alle for å skape et trygt og trivelig bomiljø.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Boris Ariel Guerrero Castro
- Zahangir Alam

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeanette Eker Mikkelsen
- Nadia Butt
- Terje Gundersen



Sak 14

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Wing Sum Tsui

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sedir Hataee



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jonathan Puyat Cabusao	Åsenhagen 52 D
Styremedlem	Nadia Butt	Tvetenveien 201
Styremedlem	Sedir Hataee	Tvetenveien 239
Styremedlem	Jeanette Eker Mikkelsen	Tvetenveien 245
Styremedlem	Peter Nikolai Schjem	Tvetenveien 253
Varamedlem	Mona Aasland	Tvetenveien 231
Varamedlem	Zahangir Alam	Tvetenveien 201
Varamedlem	Terje Gundersen	Tvetenveien 211

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jonathan Puyat Cabusao Åsenhagen 52 D

#### Varadelegert

Sedir Hataee Tvetenveien 239

### Generelle opplysninger om Stubberudlia Borettslag

Borettslaget består av 465 andelseleiligheter.

Stubberudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850373612, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

142 36

Første innflytting skjedde i 1974. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Stubberudlia Borettslag har 2 ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

I 2023 har styret hatt søkelys på å få en totaloversikt over vedlikeholdet som må gjennomføres fremover. I tillegg til dette har det hele tiden vært andre vedlikeholdsprosjekter å holde tak i. Det har vært gjennomført vedlikeholdsarbeid knyttet til rør og elektrisk arbeid i tekniske rom. Som flere beboere har merket, har det vært en del utfordringer med heisene i høyblokkene og det har selvfølgelig vært noe vedlikehold relatert til dette, da med søkelys på å holde heisene fungerende og avdekke hva som må gjøres fremover av vedlikehold og endringer.

Som alle har lagt merke til, så har det vært en god del arbeid som har blitt gjennomført de 2 siste årene. Vi har fått nye inngangsdører, calling anlegg og postkasser til lavblokkene. Høyblokkene har fått calling anlegg og brikke løsning på eksisterende inngangsdører. Alle høyblokker utenom 209 fikk nye postkasser. En stund før dette ble det gjennomført arbeid relatert til brannsikring og fasaderehabilitering. Disse arbeidene har krevd en del oppfølging og etterkontroll som har blitt gjennomført i løpet av det siste året.

I forrige års styrets arbeid ble det nevnt at leieavtalen med OBOS av parkeringen under Trosterud senter utgår i løpet av dette året og at vi ser på alternative løsninger. En alternativ løsning vi har vurdert er å bygge en ny garasje hus, samt bygge på garasjen ved innkjørselen til borettslaget. Vi rådførte oss med Selvaag og kom frem til at den totale kostnaden for utbygging av eksisterende garasje hus, bygging av en ny garasje hus i tillegg til flere vedlikeholdsprosjekter som må gjennomføres, vil ha en for stor økonomisk belastning på beboerne. Det er besluttet at vi fortsetter leien med Obos av garasjen under Trosterud senter. Vi har fått bekreftet at vi kan leie garasjen i 5 år til. Ingen kontrakt er inngått enda da vi forhandler både leieperioden, samt fordeling av kostnader knyttet til nødvendige oppgraderinger.

Det er også verdt å nevne at avtalen på TV og bredbånd er fornyet med Telia. Bredbåndet vil vi få levert over fiber fremover. Dette er gjennomført for å forbedre tilbudet til beboerne, samtidig fikk vi inngått en god avtale for de neste 5 årene.

Vi vil også bruke anledningen til å informere våre beboere om kommende prosjekter:

Heiser er som tidligere nevnt noe som bør prioriteres og håndteres. Styret er i en prosjektfase hvor alternative muligheter blir vurdert. Mulighetene er enten utbytte av heiser eller vedlikehold for å forlenge levetiden av dagens heiser. Styret vil gjøre en vurdering og starte arbeidet i løpet av 2024.

EL-tavlene i alle blokker er kommet til et punkt som bør og skal byttes. Det er ikke noe som kan utsettes lenger da det snart er snakk om sikkerhet og brannfare. Styret jobber med å innhente tilbud og arbeidet vil starte i løpet av 2024.

Elbilladerne som er tilgjengelig for beboerne leverer dessverre verken nok effekt eller kapasitet til tider. Det har lenge vært styrets ønske å kunne tilby beboerne muligheten til å sette opp egne ladere på sin parkeringsplass, men dessverre er det utfordringer som nok kapasitet på strømmettet som ikke tillater dette. Styret jobber med å innhente tilbud på utbygging og oppgradering av strømmettet og trafoen. Samtidig sjekker vi muligheten for å få støtte til oppgraderingen. Vi vil gjøre beboerne oppmerksom på at dette avhenger av at en ny avtale på garasjen under senteret kommer på plass først. Beboerne vil holdes oppdatert på Vibbo.



Som de fleste har merket, så har lekeklassene i borettslaget behov for en oppgradering. Dette med hensyn til sikkerhet først og fremst, men også et godt nok tilbud for barna. Styret sjekker muligheten for oppgradering av lekeplasser med støtte fra kommunen.

Som tidligere har det også i inneværende styreperiode vært en del hendelser som det med normal folkeskikk ikke skulle vært nødvendig å forholde seg til. Med dette menes urinering i borettslagets fellesarealer som heiser, trappeoppganger, mesanin osv. Flere har også meldt at det røykes inne i fellesarealene. Vi minner igjen om at dette er totalt uakseptabelt og vil bli politianmeldt dersom det oppdages igjen. Borettslaget har også avtale med PELIAS som passer på å holde rotter og mus borte fra borettslaget. Alle beboere må hjelpe til med å holde borettslaget rent for mat og papir, ikke kast dette på bakken, men i søppelkassene som er plassert rundt på borettslagets område. Det er også slik at papircontaineren fylles veldig raskt utafør enkelte blokker. Vi ber beboere om å vise aktsomhet når de kaster papir eller annet gjenvinningsavfall. Er det fullt ute, så ikke legg fra dere søpla ved containerne. Dette tiltrekker mus og rotter til borettslaget.

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Stubberudlia borettslag har intern forkjørsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS tabellannonse i Aftenposten eller på OBOS internetsider [www.obos.no](http://www.obos.no). (Dette gjelder også leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren).

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Driftsinntektene var i 2023 til sammen kr. 26 416 962.

Driftskostnadene var i 2023 til sammen kr. -21 215 283.

Finanskostnader var i 2023 til sammen kr. -3 439 477

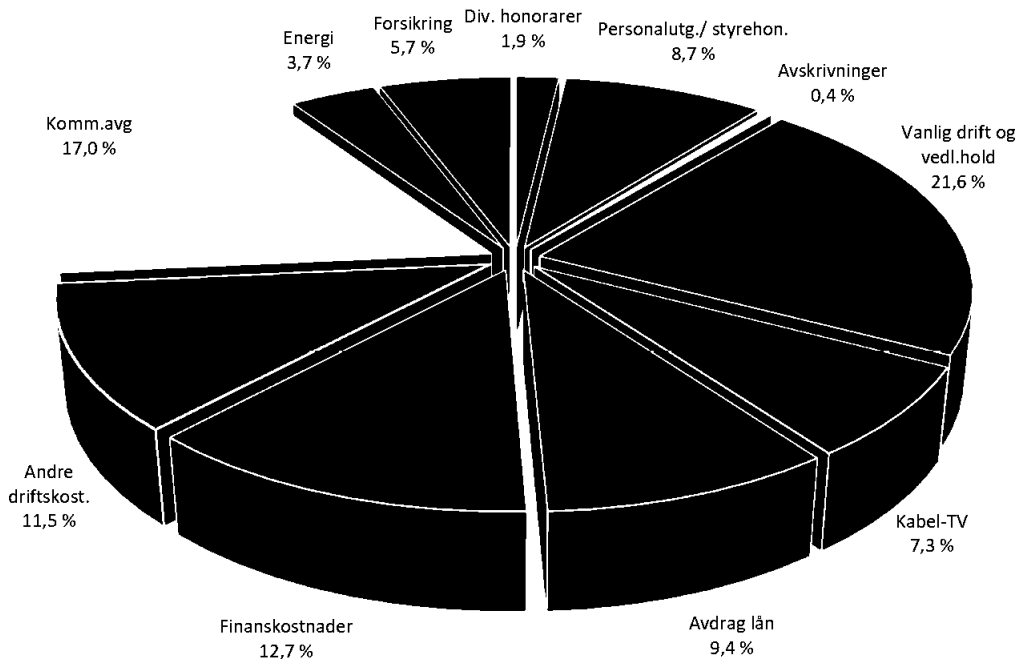
### Resultat

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

### Disponible midler

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

### Kostnadsdiagram





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 22 408 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av heiser, elektrisk anlegg og avløpssystem for å avdekke lekkasjer.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stubberudlia Borettslag.

### Lån

Stubberudlia Borettslag har 2 lån i OBOS Banken.

Lån 98207535591 annuitet med 2,52% fastrente og kvartalsvis forfall.

Lån 98207952729 annuitet med 5,59% flytende rente og månedlig forfall.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Budsjettet er basert på 5,3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stubberudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stubberudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 9. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## STUBBERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 850 373 612, KUNDENR. 423

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 618 139</b>	<b>-2 709 583</b>	<b>3 618 139</b>	<b>2 959 487</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 995 041	-16 117 228	-11 851 350	-11 946 850
Tilbakeføring av avskrivning	15 111 118	370 708	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -216 095	-170 005	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	25 000 000	0	40 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	19 -2 533 559	-2 753 256	-523 000	-2 457 000
Innsk. øremerk. bankkto	-15 157	-2 497	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-658 652</b>	<b>6 327 722</b>	<b>-12 374 350</b>	<b>25 596 150</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 959 487</b>	<b>3 618 139</b>	<b>-8 756 211</b>	<b>13 649 300</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	5 187 190	5 129 516		
Kortsiktig gjeld	-2 227 703	-1 511 377		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 959 487</b>	<b>3 618 139</b>		



## STUBBERUDLIA BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	25 972 114	24 772 876	28 086 000	28 752 000
Antenneanlegg		93 245	87 226	85 000	85 000
Andre inntekter	3	351 603	324 641	200 000	20 220 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>26 416 962</b>	<b>25 184 743</b>	<b>28 371 000</b>	<b>49 057 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 840 607	-1 740 879	-1 697 850	-1 742 850
Styrehonorar	5	-530 000	-450 000	-530 000	-530 000
Avskrivninger	15	-111 118	-370 708	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 125	-21 000	-20 000	-23 000
Andre honorarer		-60 000	-60 000	-60 000	0
Forretningsførerhonorar		-344 415	-330 535	-342 500	-365 000
Konsulenthonorar	7	-76 294	-81 045	-100 000	-100 000
Kontingenter		-93 000	-93 000	-93 000	-93 000
Drift og vedlikehold	8	-5 861 046	-25 265 531	-21 835 000	-40 908 000
Forsikringer		-1 552 059	-1 371 637	-1 480 000	-1 710 000
Kommunale avgifter	9	-4 615 577	-3 855 247	-4 614 000	-5 387 000
Energi/fyring	10	-1 013 176	-1 332 751	-1 515 000	-1 515 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 977 965	-1 698 264	-2 000 000	-1 700 000
Andre driftskostnader	11	-3 117 900	-2 690 890	-2 431 000	-2 867 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 215 283</b>	<b>-39 361 487</b>	<b>-36 718 350</b>	<b>-56 940 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 201 680</b>	<b>-14 176 744</b>	<b>-8 347 350</b>	<b>-7 883 850</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	232 838	161 599	140 000	0
Finanskostnader	13	-3 439 477	-2 102 084	-3 644 000	-4 063 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 206 639</b>	<b>-1 940 485</b>	<b>-3 504 000</b>	<b>-4 063 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 995 041</b>	<b>-16 117 228</b>	<b>-11 851 350</b>	<b>-11 946 850</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 508 308		
Udekket tap		0	-12 608 920		
Reduksjon udekket tap		1 995 041	0		



10

Stubberudlia Borettslag

## STUBBERUDLIA BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	90 835 919	90 835 919
Tomt		1 217 839	1 217 839
Andre varige driftsmidler	15	230 924	125 947
Langsiktige fordringer	16	754 337	539 766
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>93 039 019</b>	<b>92 719 471</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	17	547 514	486 965
Driftskonto OBOS-banken		865 281	462 351
Skattetrekkkonto OBOS-banken		54 926	50 485
Sparekonto OBOS-banken		3 719 469	4 129 715
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 187 190</b>	<b>5 129 516</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 226 209</b>	<b>97 848 987</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 465 * 100		46 500	46 500
Udekket tap	18	-10 613 879	-12 608 920
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 567 379</b>	<b>-12 562 420</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	91 046 450	93 580 009
Borettsinnskudd	20	14 809 500	14 809 500
Annen langsiktig gjeld	21	709 935	510 521
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>106 565 885</b>	<b>108 900 030</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		757 998	764 337
Skyldige offentlige avgifter	22	108 769	103 992
Påløpte renter		339 741	87 449
Påløpte avdrag		204 817	123 596
Energiavregning	23	663 192	278 248
Annen kortsiktig gjeld	24	153 187	153 755
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 227 703</b>	<b>1 511 377</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 226 209</b>	<b>97 848 987</b>
Pantstillelse	25	170 344 150	181 744 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024

Styret i Stubberudlia Borettslag

Jonathan Puyat Cabusao

Nadia Butt

Sedir Hataee

Jeanette Eker Mikkelsen

Peter Nikolai Schjem

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	25 583 904
Lokaler	461 118
Parkeringsleie	159 304
Eiendomsskatt	2 516
Strøm/Lys	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>26 207 442</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-180 984
Parkering	-53 744
Strøm/Lys	-600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>25 972 114</b>

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

Kortterminal	309 370
Lading av kjøretøy	62 733
Refusjoner depositum	-23 500
Diverse viderefakturerte kostnader	3 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>351 603</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 140 839
Overtid	-134 283
Påløpte feriepenge	-153 187
Arbeidsgiveravgift	-291 904
Pensjonskostnader innskudd	-25 269
AFP-pensjon	-26 662
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-986
Personalopplæring, kurs	-10 750
Arbeidsklær	-56 728
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 840 607</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 530 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 26 078, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS	-68 008
Andre konsulentonorarer	-8 286
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-76 294</b>

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

Konsulentonorar Heiskonsulenten AS	-441 826
Prosjektledelse OBOS Prosjekt	-48 799
Hovedentreprenør Selvaag Prosjekt AS	-1 764 106
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 254 731</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-653 257
Drift/vedlikehold VVS	-147 436
Drift/vedlikehold elektro	-212 885
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-486 939
Drift/vedlikehold heisanlegg	-555 391
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-270 474
Drift/vedlikehold brannsikring	-474 020
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-230 586
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-152 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-302 440
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-62 929
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-7 108
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 861 046</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 518
Vann- og avløpsavgift	-3 068 939
Renovasjonsavgift	-1 544 120
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 615 577</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 001 912
Strøm oljefyr el.bereder	-11 264
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 013 176</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-353 753
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 304
Diverse leiekostnader/leasing	-1 152 297
Verktøy og redskaper	-12 883
Telefon-/kontormaskiner	-29 396
Driftsmateriell	-66 361
Lyspærer og sikringer	-24 155
Vakthold	-304 729



Renhold ved firmaer	-754 292
Andre fremmede tjenester	-21 431
Trykksaker	-2 060
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 078
Andre kontorkostnader	-20 724
Telefon, annet	-6 193
Drivstoff biler, maskiner osv.	-45 752
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-251 643
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-4 850
Velferdskostnader	-20 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 117 900</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 026
Renter av sparekonto i OBOS-banken	72 401
Kundeutbytte fra Gjensidige	149 411
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>232 838</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-850 965
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 588 032
Renter på leverandørgjeld	-480
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 439 477</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 1974	58 420 550
Tilgang 1996	32 415 369
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>90 835 919</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.142/bnr.36

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2023	179 125	
Avskrevet i år	-35 825	
		143 300
Sandstrøer		
Tilgang 2004	39 680	
Avskrevet tidligere	-39 679	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 1999	31 119	
Avskrevet tidligere	-31 118	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2003	43 400	
Avskrevet tidligere	-43 399	
		1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 1998	14 266	
Avskrevet tidligere	-14 265	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2014	27 762	
Tilgang 2020	31 509	
Avskrevet tidligere	-46 667	
Avskrevet i år	-6 302	
		6 302
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	494 313	
Tilgang 2022	170 005	
Avskrevet tidligere	-550 980	
Avskrevet i år	-56 668	
		56 670
Møbler		
Tilgang 2023	36 970	
Avskrevet i år	-12 323	
		24 647
Varmepumpe		
Tilgang 2012	6 154 761	
Avskrevet tidligere	-6 154 760	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>230 924</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-111 118</b>

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd lokaler, Trosterud Senter	38 748
Miljøbankkonto	715 589
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>754 337</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning tap på krav	-2 426
Kundefordringer	97 890
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-20 000
Forskuddsbetalte kostnader	472 050
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>547 514</b>

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.06.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-43 420 941
Nedbetalt tidligere	8 830 898
Nedbetalt i 2023	1 471 405
	-33 118 638

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-60 000 000
Nedbetalt tidligere	1 577 584
Nedbetalt i 2023	1 062 154
	-57 360 262

Oslo kommune

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Rente- og avdragsfritt lån.

Opprinnelig 1974	-567 550
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i 2023	0
	-567 550

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-91 046 450</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-14 706 800
Øket 2000	-32 900
Øket 2008	-69 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 809 500</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-12 000
Avsetning bomiljøtiltak	-697 935
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-709 935</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-54 926
Skyldig arbeidsgiveravgift	-53 843
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-108 769</b>

**NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 218 500
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-2 218 500</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	316 200
Vedlikehold	22 907
Strøm	1 216 202
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 555 308</b>

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **-663 192**

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

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

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-153 187
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-153 187</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 809 500
Pantelån	91 046 450
Påløpte avdrag	204 817
<b>TOTALT</b>	<b>106 060 767</b>

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

Bygninger	90 835 919
Tomt	1 217 839
<b>TOTALT</b>	<b>92 053 758</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til styret.

Styret har kontor i Tvetenveien 243 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrevernet har telefon 481 75 145 og e-post [styret.stubberudlia@gmail.com](mailto:styret.stubberudlia@gmail.com). Se borettslagets hjemmeside på <https://vibbo.no/stubberudlia> for ytterligere informasjon.

### **Vaktmestertjeneste**

Vaktmester Christoffer Åsvatne og Ola Ailgeltinger ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse i Tvetenveien 249 og er åpent hverdager mellom kl. 07.30 og kl. 08.00 samt 12.00 og 13.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 902 75 722 (Christoffer), 476 35 629 (Ola) eller kontor 22 30 62 32. Vaktmester kan også nåes på e-post, [vaktmester.stubberudlia@getmail.no](mailto:vaktmester.stubberudlia@getmail.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser og/eller garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87955070. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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.



## Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Energimerking

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Stubberudlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 22 boliger.

Andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Lavest pris	Høyest pris	Gjennomsnitts pris
0 stk	1-roms	kr. 0	kr. 0	kr. 0
9 stk	2-roms	kr. 3 100 000	kr. 3 800 000	kr. 3 511 111
4 stk	3-roms	kr. 3 400 000	kr. 3 550 000	kr. 3 465 000
9 stk	4-roms	kr. 3 700 000	kr. 4 560 000	kr. 3 986 667



## Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2023 Diverse

Fasadevask. Delvis rehabilitering av teglsteinsfasader på 231, 233, 209, 215 og 253.

Montering av brannalarm i høyblokker hos beboere og fellesarealer i 231, 233, 209 og 253.

Utskifting av inngangsdører til beboere etc. hvorav de dørene som ikke er godkjent brannrett dør.

Utskifting av hoved inngangsdører i hele borettslaget med nye ringe tablåer etc. (postkasser, brikkeløsning, glassvinduer i oppganger.)

Oppgradering av heis i blokk 209

Utbedret fasade i 215

2019

Nye blomsterbed

Fasadevask bestilt for borettslaget

Asfaltering av enkelte partier i borettslaget

Utføres av Hage og

Vedlikeholdsspesialisten AS, nærmere mai/juni 2019

Utføres av Ren Service AS i april/mai 2019

Utføres av AH Bygg og Anlegg AS i april 2019, eller når været tillater det.

2018

Ladeanlegg for ladbare biler

Reparasjon og omlegging av

varmekabler i øverste etasje

Ladeanlegg med 12 ladeplasser for el- og hybridbiler, i regi av Energiplan AS, ble ferdigstilt til høsten 2019

Arbeid utført av EDA Elektro AS i sensommer 2018

2017

Nye ytterdører i høyblokkene

Arbeid utført av Westby Lås og

Innbruddsikring AS

2015-2016

Rehabilitering av heis

Borettslaget har lagt om rørsystemet.

Det er etablert felles varmtvanns tanker i kjeller. De gamle tankene i hver leilighet demonteres. Det er boret etter jordvarme.

2016 - 2019

Fasade større vedlikehold

2011 - 2013

J Jordvarme og felles varmt vann

2005 - 2007

Vedlikehold, malerarbeide

Vedlikehold, malerarbeide ble utført på Lavblokkene 191-207 sommeren/ høsten 2005. Blokkene 211-251 ble



utført sommeren 2006. Blokkene 255-261 vil bli malt sommeren 2007, i tillegg kommer vi til og sette i gang med Høyblokkene 209-231-233-253. her er det innhentet priser, men disse er i skrivende stund ikke ferdig behandlet, heller ikke i hvilken rekkefølge disse blir tatt.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 423 Selskapsnavn: Stubberudlia Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>OBOS representant er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 530 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Bommen**

a)

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

- For bommen  
 Mot bommen

b)

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

- Forslagstillers forslag til vedtak: Åpne bommene ved bruk av app  
 Styrets forslag til vedtak: Dagens løsning fungerer bra og det er ikke behov for endringer per dags dato. Styret kommer til å se på alternative løsninger når det er mindre vedlikeholdsprosjekter.

**Sak 7 Balkongvinduer**

a)

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

- For balkongvinduer  
 Mot balkongvinduer

b)

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

- Forslagstillers forslag til vedtak: Bytte balkongvinduer til en type som er enklere å rengjøre.  
 Styrets forslag til vedtak: Dagens løsning fungerer bra og det er ikke behov for endring da det ivaretar beboernes behov.



## Sak 8 Vedtektsendring (periode for styreleder)

Forslagstillers forslag til vedtak: Styreleder velges for 2 år. Dersom saken vedtas så vil vedtaket tre i kraft i årets valg.

- For  
 Mot

## Sak 9 Skilting på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

a)

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

- For skilting på bommer – hastighet og vikeplikt for gående  
 Mot skilting på bommer – hastighet og vikeplikt for gående

b)

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

- Styret monterer skilt på bommene inn til borettslaget hvor det informeres om minst følgende: ● Maks hastighet 15 km/t ● Vikeplikt for alle myke trafikanter ● Ekstra oppmerksomhet ved utgangsdører og lekeområder  
 Styrets forslag til vedtak: Vurdere alternative løsninger som fartsdempere med korte og jevne mellomrom plassert rundt i borettslagets indre område.

## Sak 10 Endring av husordensregler - Bygningsavfall

a)

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

- For endring av husordensregler - bygningsavfall  
 Mot endring av husordensregler - bygningsavfall

b)

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

- Forslagstillers forslag til vedtak: Ved oppussing / rehabilitering av egen leilighet hvor det er behov for container / container-sekk (f.eks. iSekk) til å håndtere bygningsavfall, må det før utsettelse avtales med vaktmester om plassering for å ivareta bl.a. brannsikkerhet og ferdsel i borettslaget. Avfall bør i størst mulig grad samles opp i egen leilighet, slik at tiden container / container sekk blir stående i fellesområder blir kortest mulig. Container-sekk kan stå i fellesområder maks tre dager. Hvis container-sekk ikke er fjernet innen tre dager fra skriftlig purring fra styret er levert til beboer, kan vaktmester fjerne bygningsavfallet for beboers regning.  
 Styrets forslag til vedtak: Styret mener at dagens fremgangsmåte har vært bra og vi har ikke hatt noen uheldige hendelser. Styret setter seg ned for å vurdere situasjonen samt se på alternative løsninger/forslag som kan minske risikoen.



**Sak 11 Kartlegging / utbedring av glatte områder grunnet regn- og smeltevann.**

a)

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

- For kartlegging / utbedring av glatte områder grunnet regn- og smeltevann.
- Mot kartlegging / utbedring av glatte områder grunnet regn- og smeltevann.

b)

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

- Forslagstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger og utarbeider, eventuelt ved bistand fra fagkyndige, plan for tiltak til å redusere omfanget av glatte områder i borettslaget som skyldes rennende vann fra snøsmelting / regn som fryser til is i perioder med temperatur rundt frysepunktet.
- Styrets forslag til vedtak: Vaktmesterne fortsetter å gjøre det gode arbeidet de gjør, men blir mer oppmerksom på å strø, måke og gjøre det som er nødvendig for å minske glatte områder. Vaktmesterne skal også sette litt mer søkelys på å ha kontroll over områder som blir ekstra glatt.

**Sak 12 Kameraovervåkning**

GF gir styret myndighet til å sette opp kameraovervåkning i Stubberudlia Borettslag.

- For
- Mot

**Sak 13 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Wing Sum Tsui

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Boris Ariel Guerrero Castro
- Zahangir Alam

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

- Jeanette Eker Mikkelsen
- Nadia Butt
- Terje Gundersen



Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Wing Sum Tsui

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Sedir Hataee



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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