



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 877 782  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STENSJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 22.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 867 674	1 847 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 867 674</b>	<b>1 847 324</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		104 972	101 292
Annen driftskostnad		1 540 306	1 687 006
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 645 278</b>	<b>1 788 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>222 396</b>	<b>59 026</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		847	1 998
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>847</b>	<b>1 998</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>847</b>	<b>1 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>223 243</b>	<b>61 024</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>223 243</b>	<b>61 024</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>223 243</b>	<b>61 024</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>223 243</b>	<b>61 024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		223 243	61 024
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>223 243</b>	<b>61 024</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		18 558 200	18 558 200
Sum varige driftsmidler		18 558 200	18 558 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 558 200	18 558 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		69 067	83 273
Sum fordringer		69 067	83 273
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		857 677	673 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		857 677	673 583
Sum omløpsmidler		926 744	756 856
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 484 944</b>	<b>19 315 056</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 616 854	12 393 610
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 616 854</b>	<b>12 393 610</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 621 454</b>	<b>12 398 210</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		6 845 000	6 845 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 845 000</b>	<b>6 845 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 845 000</b>	<b>6 845 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 737	55 016
Annen kortsiktig gjeld		16 753	16 830
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 490</b>	<b>71 845</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 863 490</b>	<b>6 916 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 484 944</b>	<b>19 315 056</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412842

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 877 782  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STENSJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 950 877 782  
STENSJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 867 674	1 847 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 867 674</b>	<b>1 847 324</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		104 972	101 292
Annen driftskostnad		1 540 306	1 687 006
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 645 278</b>	<b>1 788 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>222 396</b>	<b>59 026</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		847	1 998
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>847</b>	<b>1 998</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>847</b>	<b>1 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>223 243</b>	<b>61 024</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>223 243</b>	<b>61 024</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>223 243</b>	<b>61 024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		223 243	61 024
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>223 243</b>	<b>61 024</b>



Organisasjonsnr: 950 877 782  
STENSJORDET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

18 558 200 18 558 200

Sum varige driftsmidler

18 558 200 18 558 200

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

18 558 200 18 558 200

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

69 067 83 273

Sum fordringer

69 067 83 273

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

857 677 673 583

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

857 677 673 583

Sum omløpsmidler

926 744 756 856

SUM EIENDELER

19 484 944 19 315 056

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

4 600 4 600

Sum innskutt egenkapital

4 600 4 600

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

12 616 854 12 393 610



Sum opptjent egenkapital	12 616 854	12 393 610
Sum egenkapital	12 621 454	12 398 210
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	6 845 000	6 845 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 845 000	6 845 000
Sum langsiktig gjeld	6 845 000	6 845 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 737	55 016
Annen kortsiktig gjeld	16 753	16 830
Sum kortsiktig gjeld	18 490	71 845
Sum gjeld	6 863 490	6 916 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 484 944	19 315 056



Organisasjonsnr: 950 877 782  
STENSJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

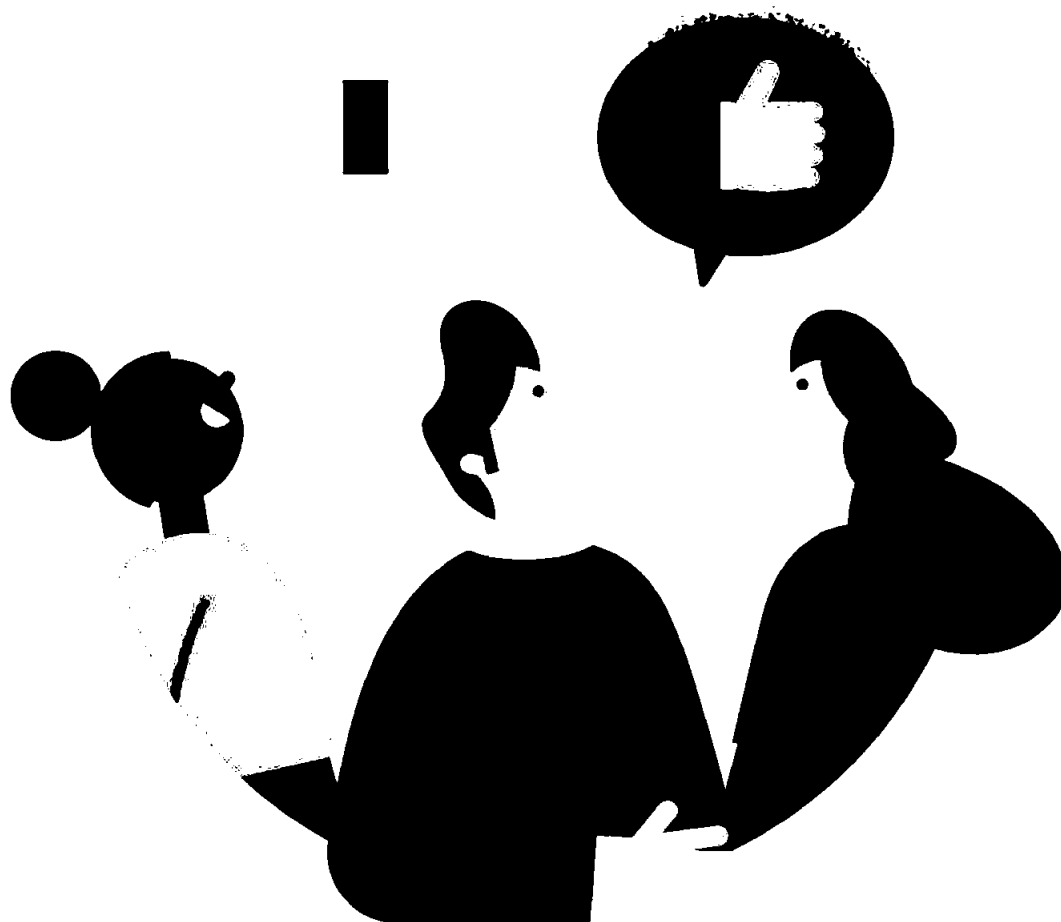
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5288 Stensjordet Borettslag





## Til andelseierne i Stensjordet borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 19. mai 2022 kl. 18:00 i Styrerommet  
Smestaddammen Borettslag Hoffsvveien 62 B - underetasjen**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Stensjordet Borettslag  
avholdes torsdag 19. mai 2022 kl 18:00 i Styrerommet Smestaddammen Borettslag  
Hoffsveien 62 B - underetasjen**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring i husordensregler vedrørende røyking ref. forslag fra GF 2021
- B) Tillegg til husordensregler vedrørende beplantning
- C) Forslag om etterisolering og utskifting av takstein

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 19.4.2022  
Styret i Stensjordet Borettslag

Steinar Heid, Vibeke Antoinette Mohr, David Rooke, Bodil Fagerheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Fra forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Steinar Heid	Hoffsveien 61 E
Styremedlem	Vibeke Antoinette Mohr	Hoffsveien 54 D
Styremedlem	David Rooke	Hoffsveien 57 J
Styremedlem t.o.m sept	Ann-Kristin Gudbrandsrud	Hoffsveien 61H
Styremedlem f.o.m okt	Bodil Fagerheim	Hoffsveien 59 E
Varamedlem	Brita Børve	Hoffsveien 63 J
Varamedlem t.o.m sept	Bodil Fagerheim	Hoffsveien 59 E
Varamedlem	Jannecke Sofie Lahn	Hoffsveien 61 G

#### Valgkomiteen

Styrets varamedlemmer utgjør valgkomiteen.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner

#### Generelle opplysninger om Stensjordet Borettslag

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.

Stensjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950877782, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsveien 54  
Hoffsveien 56  
Hoffsveien 57  
Hoffsveien 58  
Hoffsveien 59  
Hoffsveien 61  
Hoffsveien 63

Gårds- og bruksnummer:

32 828 844

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

Stensjordet Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Møter

Styret har gjennomført 7 styremøter, og ellers hatt god kontakt om aktuelle saker pr. telefon og e-post. Enkelte møter ble gjennomført digitalt i tråd med retningslinjer og tiltak mot Korona.

### Vedlikehold

Styret har hatt fokus på vedlikehold av uteområder og bygninger. Borettslaget framstår nå som godt vedlikeholdt og velstelt.

Også i år har ventilasjon vært en av hovedutfordringene innen bygg vedlikehold. Her har vi søkt faglig bistand hos OBOS. Vedlikehold av avtrekksystemet er preget av utskifting av vifter som svikter, og er derfor en løpende aktivitet som vi ser for oss vil fortsette i årene som kommer.

Stell av uteområdene er en stor og viktig aktivitet. Vi har et godt samarbeid med vaktmesterselskapet 1HH om årstidsbasert stell og vedlikehold av uteområdene. Ambisjonsnivået for stell av uteområdet må vurderes opp mot kostnadsnivået og styret mener at balansen er riktig med utgangspunktet i borettslagets økonomi.

Det har vært en utfordring med rotter i borettslaget. Vi har hatt et godt samarbeid med firmaet Anticimex som arbeider med skadedyrkontroll. Anticimex mener at rottene tiltrekkes av fuglemat som faller på bakken hos oss. Styret understreker at det er ikke tillatt med fuglemating der matrester kan bli liggende igjen på bakken.

Styret har vurdert utskifting av vinduer og ytterdører. Dette ble også vurdert av det forrige styret for 5 år siden. Vi har søkt faglig bistand i denne saken. Konklusjonen nå som for 5 år siden, er at det ikke vil være lønnsomt selv med dagens høye strømpriser.

### Informasjon

Styret har regelmessig sendt ut informasjonsskriv til beboerne. Vi vil for fremtiden benytte nettstedet Vibbo.no i større grad, og håper at alle beboere kan bli kjent med nettstedet og registrere seg for å kunne ta imot både informasjon, e-poster og sms'er fra styret.

### Sosiale aktiviteter

Det har vært god oppslutning om vårdagnad og høstens grillfest. Adventsamlingen med tenning av julebelysningen har vi ikke videreført siden vi har registrert at det nå er mindre interesse for denne.

### Avtaler

Styret har fulgt opp avtalene om ny TV- og internettløsning. Alle beboerne har nå mottatt nytt utstyr fra Telia, og fått tilbud om hjemmebesøk fra leverandøren for oppkobling og brukeropplæring av det nye utstyret. I tillegg legges kabela som krysser Hoffsvæien i bakken. Internettshastigheten er tidoblet og TV-løsningen er nå i henhold til dagens standard - uten vesentlig økte kostnader.

El-bil ladesystemet er nå satt i drift, og fungerer etter hensikten. Det er tatt i bruk av flere, men det er fremdeles god kapasitet i anlegget. For de som ikke har en fast



parkeringsplass med lader er det satt av to plasser ved øverste parkeringsplass til «beboerlading» hvor man kan stå parkert mens bilen lades.

Styret har etablert en avtale med 1HH som gir en total beskrivelse av alle deres leveranser og priser samt rammeavtale for tilleggstjenester. Dette gjør det enklere å følge opp leveransene både med hensyn til pris og kvalitet. Den enkelte kan fortsatt avtale og bestille andre tjenester fra 1HH mot betaling.

### **Kommende aktiviteter**

Vi skal få på plass en bom ved enden av nedre parkeringsplass. Den skal begrense gjennomkjøring og bruk av våre gjesteplasser.

Fjerning av store klatreplanter flere steder som skygger for utebelysning, skader trekledning og hemmer brannsikkerhet.

Det gjenstår malearbeider på noen verandaer, samt noen mindre utestående arbeider som skal gjennomføres på forsommeren. Sjøppelskuret ved nordenden av nr. 63 vil bli malt i samme farge som huset. Det er også avsatt midler til maling av de andre sjøppelskurene, men her vil styret komme tilbake til fargevalg basert på erfaringene med skuret ved nr.63.

Alle søppeldunkene vil bli vasket og rengjort innvendig i løpet av våren.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 867 674.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at husleien ble økt med 6% fra august.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 645 278.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mindre til drift og vedlikehold enn forventet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 223 243 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 908 254 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### **Drift og vedlikehold**

Det er budsjettert med totalt kr 400 000 til drift og vedlikehold for 2022.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Det er budsjettert med kr 200 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensjordet Borettslag.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stensjordet Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stensjordet Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning for Stensjordet Borettslag for regnskapsåret 2021



**STENSJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 877 782, KUNDENR. 5288**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

	<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
<b>Note</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>685 010</b>	<b>623 986</b>	<b>685 010</b>	<b>908 254</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	223 243	61 024	122 200	135 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>223 243</b>	<b>61 024</b>	<b>122 200</b>	<b>135 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>908 254</b>	<b>685 011</b>	<b>807 210</b>	<b>1 043 253</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	926 744	756 856		
Kortsiktig gjeld	-18 490	-71 845		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>908 254</b>	<b>685 011</b>		



## STENSJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 950 877 782, KUNDENR. 5288

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 867 474	1 846 624	1 851 000	1 958 000
Andre inntekter	3	200	700	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 867 674</b>	<b>1 847 324</b>	<b>1 851 000</b>	<b>1 958 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 972	-9 292	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-92 000	-92 000	-92 000	-92 000
Revisjonshonorar	6	-6 294	-5 960	-8 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 645	-92 995	-94 000	-97 500
Konsulenthonorar	7	-27 479	0	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-286 454	-453 995	-345 000	-400 000
Forsikringer		-188 742	-175 822	-183 000	-200 000
Festeavgift		-184 642	-184 642	-185 000	-185 000
Kommunale avgifter	9	-307 414	-303 940	-305 800	-314 500
Energi/fyring		-6 280	-3 817	-12 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 679	-231 409	-235 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-193 678	-234 426	-250 500	-238 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 645 278</b>	<b>-1 788 298</b>	<b>-1 728 800</b>	<b>-1 823 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>222 396</b>	<b>59 026</b>	<b>122 200</b>	<b>135 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	847	1 998	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>847</b>	<b>1 998</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>223 243</b>	<b>61 024</b>	<b>122 200</b>	<b>135 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		223 243	61 024		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	18 558 200	18 558 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 558 200</b>	<b>18 558 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	6 705
Forskuddsbetalte kostnader		68 997	63 380
Andre kortsiktige fordringer		0	13 188
Driftskonto OBOS-banken		465 852	282 604
Sparekonto OBOS-banken		391 825	390 978
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>926 744</b>	<b>756 856</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 484 944</b>	<b>19 315 056</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Opptjent egenkapital		12 616 854	12 393 610
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 621 454</b>	<b>12 398 210</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	13	6 065 000	6 065 000
Annen langsiktig gjeld	14	780 000	780 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 845 000</b>	<b>6 845 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 788	16 261
Leverandørgjeld		1 737	55 016
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	569
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 490</b>	<b>71 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 484 944</b>	<b>19 315 056</b>
Pantstillelse	16	6 065 000	6 065 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2022

Styret i Stensjordet Borettslag

Steinar Heid/s/

Vibeke Antoinette Mohr/s/

Bodil Fagerheim/s/

David Rooke/s/

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

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

**INNTEKTER**

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****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 816 674
Parkering	44 800
Garasje	33 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 894 474</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-27 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 867 474</b>

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

Parkering	200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>200</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 972
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 972</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 92 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 294.

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

OBOS Prosjekt AS	-24 403
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 076
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 479</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-38 648
Drift/vedlikehold elektro	-3 361
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-189 384
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 610
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-20 126
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 326
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-286 454</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-154 657
Feieavgift	-7 695
Renovasjonsavgift	-145 062
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-307 414</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 087
Diverse leiekostnader/leasing	-9 000
Verktøy og redskaper	-337
Driftsmateriell	-402
Snørydding	-157 245
Andre fremmede tjenester	-267
Trykksaker	-769
Andre kontorkostnader	-290
Porto	-1 696
Bank- og kortgebyr	-3 140
Velferdskostnader	-1 445
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-193 678</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	847
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>847</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Saldo 1.1	18 558 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 558 200</b>

Gnr.32/bnr.828 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1/1 1985.

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

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-6 845 000
Nedbetalt 2004	780 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 065 000</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-780 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-780 000</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>35</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 065 000
<b>TOTALT</b>	<b>6 065 000</b>

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

Bygninger	18 558 200
<b>TOTALT</b>	<b>18 558 200</b>

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

## Godtgjørelser

Styret foreslår nok en gang uendret styregodtgjørelse på kr 92 000

## Innkommne forslag

Forslag A: **Fra styret angående ny § i Husordensreglene**

### Vedtak fra generalforsamling 2021:

Styret utformer et generelt og spesifikt punkt i borettslaget ordensreglement vedrørende overnevnte problemstilling. Generelt - at røykende beboere oppfordres til å ta noe hensyn til naboer som er sjenert av røyklukt som siver opp fra etasjer under. Spesielt - at det etter et visst tidspunkt om kvelden ikke skal røykes på veranda / sitteplass ved husvegg eller ut gjennom vindu, da dette kan forstyrre for naboers nattesøvn (ro- og orden prinsippet).

### Beboere som røyker.

Sigarettøyk siver som oftest oppover og inn i leilighetene over - det kan skje selv om man sitter inne og røyker, men er selvsagt verre dersom man røyker på balkonger eller ved inngangspartiene. Det er flere beboere som har påpekt at de plages av naboens sigarettøyk. Røyking må skje med utvist hensyn til naboer og det betyr å forhindre mest mulig at røyken siver ut av leiligheten og oppover.

### Styrets kommentarer

Det viser seg at flere beboere er plaget av sigarettøyk fra naboene. På siste årsmøte ble styret bedt om å legge til et avsnitt om sigarettøyking i husordensregler. Styret kan ikke forby røyking i borettslaget, men kan komme med en sterk oppfordring om at de som røyker tar hensyn til det store flertallet som ikke røyker, og som kan plages av lukten.

### Forslag til vedtak:

#### § ny Røyking

Sigarettøyk siver som oftest oppover og inn i leilighetene over - det kan skje selv om man sitter inne og røyker, men er selvsagt verre dersom man røyker på balkonger eller ved inngangspartiene. Det er flere beboere som har påpekt at de plages av naboens sigarettøyk. Røyking må skje med utvist hensyn til naboer. Det betyr å forhindre mest mulig at røyken siver til andre beboeres leiligheter.



**Forslag B: Fra styret angående endring av §8 i Husordensreglene**

Dagens tekst i Husordensregelen:

§ 8 Fellesarealer, beplantning

«Utenfor bygningskroppen er alt fellesareal. Beboere i første etasje har eksklusiv rett til å benytte markterrassen foran stuen. Der terrenget ligger til rette for det, kan det etter søknad til styret anlegges platting inntil 2,7 m fra husveggen. Borettslaget foretar nødvendig beskjæring av vekster på fellesarealene. Andelseier kan plante blomster og mindre busker nær sitt inngangsparti og utenfor sin terrasse, og er da ansvarlig for stell og skjøtsel og for at vekstene ikke er til ulempe for nabo. Styret kan pålegge andelseier å beskjære slike busker eller foreta dette for andelseiers regning. Svalganger og trapper er rømningsveier skal holdes åpne i henhold til brannvesenets krav.»

Styret er bekymret for at klatreplanter ødelegger trekledning, skygger for utebelysning og ødelegger brannsikkerheten i borettslaget ved at brennbart materiale krysser brannskilleveggene.

Styret vil begrense bruken av klatreplanter i borettslaget ved et tillegg i husordensreglene.

**Forslag til vedtak:**

§8 i husordensreglene får følgende tillegg:

Klatreplanter skal plantes slik at de klatrer på eget espalje, og skal ikke bre seg ut over eiers leilighet.

**Forslag C: Ekstern vurdering av etterisolering og utskifting av takstein**

I år har strømprisen økt kraftig. Jeg bor i øverste etasje i endeleilighet og har i vinter hatt problemer med å få holde varmen i leiligheten med kun strøm. Jeg har en peisovn og må bruke den for å holde strømutfgiftene nede. Mine oppvarmingsutgifter til strøm og ved har derfor økt kraftig i dette vinterhalvåret. På loftet kjenner jeg at varmen stiger opp mere enn den skulle, til kaldloftet. Det er fuktigere på loftet enn det har vært tidligere. Er det er fordi det stiger varme opp fra leiligheten, eller at taksteinen for gammel og porøs? Det vokser mye mose på taket på trappeoppgangen i 63j som viser at Zanda-taksteinen er fuktig. Zanda-takstein har en garantitid på 30 år og skal holde i ca 50 år.

Jeg har snakket med flere av beboerne i øverste etasje og det fortelles om varmetap opp fra leilighetene, snø og regn som kommer inn på loftet og fuktproblemer.

Hvordan isolasjonen mellom leilighetene er, er jeg usikker på. I fjor var leiligheten under meg tom, og i år merker jeg godt at det bor noen der som varmer opp stue og kjøkken. Jeg har soverom over kjøkkenet og kjenner at soverommet ikke blir så kaldt som i fjor, da det ikke bodde noen i leiligheten.

Oslo kommune har en tilskudd til etterisolering av loft og tiltaket presenteres [her](#).

**Forslag til vedtak:**

- Styret gjennomfører en teknisk gjennomgang av takene/takstein, isolasjon i tak mellom etasjene og leilighetene og kaldloftet, og yttervegger.
- Styret lager en tiltaksplan i 2022 for etterisolering og for vurdering av skifte av takstein.
- Styret søker Oslo kommune i 2022 om tilskudd for å få gjennomført etterisolering.

Vennlig hilsen  
Brita Børve

Styret mener dette er en viktig oppgave,

**Forslag til vedtak:**

Styret søker teknisk bistand fra OBOS for en vurdering av takenes tilstand med hensyn til isolasjon, utluffing, takstein og vindskier/vannbord. Basert på funnene legger styret fram en tiltaksplan inklusive forslag til budsjett og framdriftsplan for borettslagets generalforsamling 2023.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Steinar Heid                      Hoffsveien 61 E      Gjenvalg

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

David Rooke                      Hoffsveien 57 J      Gjenvalg

Bodil Fagerheim                  Hoffsveien 59 E      Gjenvalg

Gro Elisabeth Holmedahl      Hoffsveien 58 A      Ny

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Ingen

**Som varamedlemmer for 2 år foreslås:**

Brita Børve                      Hoffsveien 63 J      Gjenvalg

Astri Kvernmo                    Hoffsveien 63 C      Ny

**Varamedlem som ikke er på valg:**

Janneke Lahn                      Hoffsveien 61 G

**C. Som valgkomité for Stensjordet Borettslag foreslås:**

Janneke Lahn                      Hoffsveien 61 G

Brita Børve                      Hoffsveien 63 J

Astri Kvernmo                    Hoffsveien 63 C



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Utstyrsbod

I boden har vi en del vinter- og sommerutstyr vi trenger gjennom året.

### Vaktmester

Stensjordet Borettslag har avtale om snørydding/strøing og stell av uteområder inklusiv gressklipping med 1 Hjelpende Hånd AS (1HH). Andelseiere skal henvende seg til styret om det er noe å bemerke til disse tjenestene.

### Elbil lading, garasjeplasser og parkering

De 12 leilighetene i Hoffsveien 54, 56 og 58 har hver sin garasje plass i parkeringshuset til Smestaddammen borettslag. Garasjeplassene følger leilighetene, er nummererte og angitt i adkomstdokumentene. Det er betalt innskudd, og månedlige leiekostnader er samsvarende med det en andelseier i Smestaddammen bl betaler for sin innendørs biloppstillingsplass. Beboerne i 54, 56 og 58 kan ikke reserveres utendørs parkering. Utendørs har Stensjordet bl 22 parkeringsplasser. Beboere i Hoffsveien 57, 59, 61 og 63 som disponerer bil til eget bruk kan reservere en parkeringsplass per leilighet etter ventelistesystem. Parkeringsplasser følger ikke automatisk med leilighetene, og alle nye andelseiere må søke styret om å få tildelt en plass.

Ti parkeringsplasser på den øvre parkeringsplassen har tilgang til elbil lader. Ladeklar drifter ladeanlegget, og beboere som ønsker å benytte denne tjenesten må kontakte Ladeklar for å få tilgang til laderne. Beboere som ikke kan reservere utendørsparkering kan benytte ladeanlegget via plassene merket «Beboerlading». På den nedre parkeringsplassen har flere plasser strømuttak til motorvarmer.

Borettslaget har for tiden fire biloppstillingsplasser for gjesteparkering som kan disponeres av korttidsbesøkende til beboere i borettslaget, **normalt for maksimalt to døgn**. Andelseiere skal påse at deres besøkende overholder denne fristen, og at det ligger lapp i frontruten som angir hvem som besøkes. Plasser merket «Beboerlading» kan benyttes til korttids gjesteparkering. Husstandsmedlemmer skal ikke benytte gjesteparkeringsplassene.

Styret minner om at der ikke er adgang til å kjøre på adkomstveiene inn til boligene eller på gangstiene, dette gjelder også i forbindelse med oppussingsarbeid av leilighetene. Unntak gjelder for bevegelseshemmede, syke transport og større vareleveranser.

### Nøkler/skilt

Navneskilt til postkassen kan bestilles hos nettbutikk [Skiltservice.com](https://www.skiltservice.com). Gå inn på skilt Villakasser og velg skilt 20300.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597147. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo..](#)

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

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



## Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Ny avtale om TV og internett	Avtale med Telia
2021	Avtale om elbil lading	Avtale med Ladeklar om utbygging, drift og vedlikehold av elbil ladeanlegg
2022	Samleavtale med 1HH	Total oversikt over leveranser og priser med oppsigelsestid
2017 - 2018	Maling	Alle murdeler/rekkverk på svalganger, alle trapper og trappehusene og malings slitte fasader er malt. Det er skiftet panel på gavlvegger i nr. 56-58. Resten av treoverflatene, inklusive vinduer/dører, ble utført i 2018.
2012	Oppgradert sikringsskap	
2012 - 2013	Oppgradering av røranlegg	både felles og i de enkelte leilighetene.



5288 Stensjordet Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Borettslagets navn:

Eiers underskrift og dato:

.....  
(Eiers underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.