



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 1 944 452        | 1 924 424        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 944 452</b> | <b>1 924 424</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 104 972          | 104 972          |
| Annen driftskostnad                       |      | 1 834 693        | 1 895 992        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>1 939 665</b> | <b>2 000 964</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>4 787</b>     | <b>-76 540</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 13 033           | 4 302            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>13 033</b>    | <b>4 302</b>     |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>13 033</b>    | <b>4 302</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>17 820</b>    | <b>-72 238</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>17 820</b>    | <b>-72 238</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>17 820</b>    | <b>-72 238</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 17 820           | -72 238          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>17 820</b>    | <b>-72 238</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    |      | 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                           |      | 86 907            | 83 850            |
| Sum fordringer                             |      | 86 907            | 83 850            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 797 293           | 860 836           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 797 293           | 860 836           |
| Sum omløpsmidler                           |      | 884 199           | 944 686           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>19 442 399</b> | <b>19 502 886</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023              | 2022              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <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                 |      | 12 562 436        | 12 544 615        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>12 562 436</b> | <b>12 544 615</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>12 567 036</b> | <b>12 549 215</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                   |      | 9 590             | 82 762            |
| Skyldige offentlige avgifter      |      |                   | 700               |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 20 774            | 25 208            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>30 364</b>     | <b>108 671</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>6 875 364</b>  | <b>6 953 671</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>19 442 399</b> | <b>19 502 886</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499375

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 950 877 782  
STENSJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 1 944 452        | 1 924 424        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>1 944 452</b> | <b>1 924 424</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 104 972          | 104 972          |
| Annen driftskostnad                       |             | 1 834 693        | 1 895 992        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>1 939 665</b> | <b>2 000 964</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>4 787</b>     | <b>-76 540</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 13 033           | 4 302            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>13 033</b>    | <b>4 302</b>     |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>13 033</b>    | <b>4 302</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>17 820</b>    | <b>-72 238</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>17 820</b>    | <b>-72 238</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>17 820</b>    | <b>-72 238</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 17 820           | -72 238          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>17 820</b>    | <b>-72 238</b>   |



Organisasjonsnr: 950 877 782  
STENSJORDET 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    |      |                   |                   |
| 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                           |      | 86 907            | 83 850            |
| Sum fordringer                             |      | 86 907            | 83 850            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      |                   |                   |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 797 293           | 860 836           |
| Sum omløpsmidler                           |      | 797 293           | 860 836           |
| Sum omløpsmidler                           |      | 884 199           | 944 686           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>19 442 399</b> | <b>19 502 886</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Annent innskutt egenkapital                |      | 4 600             | 4 600             |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 4 600             | 4 600             |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Annent egenkapital                         |      | 12 562 436        | 12 544 615        |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 12 562 436        | 12 544 615        |
| Sum egenkapital                   | 12 567 036        | 12 549 215        |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| 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         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 9 590             | 82 762            |
| Skyldige offentlige avgifter      |                   | 700               |
| Annen kortsiktig gjeld            | 20 774            | 25 208            |
| Sum kortsiktig gjeld              | 30 364            | 108 671           |
| Sum gjeld                         | 6 875 364         | 6 953 671         |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>19 442 399</b> | <b>19 502 886</b> |



Organisasjonsnr: 950 877 782  
STENSJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5288

Stensjordet Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Stensjordet Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

6. juni 2024 kl. 18:00, Styrerrommet Smestaddammen borettslag Hoffsvæien 62 B underetasjen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til ny parkeringsplass i Stensjordet brl.
7. Husordensregler
8. Styrehonorar
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stensjordet 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Steinar Heid er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/ Tea Linge foreslått, protokollvitner ble foreslått valgt i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

1. 5288 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Forslag til ny parkeringsplass i Stensjordet brl.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Borettslaget har for få parkeringsplasser og trenger økt kapasitet til lading av elbiler. Pr i dag kan vi ikke tilby alle beboere egen parkeringsplass. Vi er et seniorborettslag, og i tillegg til behov for flere gjesteparkeringsplasser er det også behov for parkeringsplasser til hjemmetjenester. Dette har vært en utfordring i mange år. Styret har vurdert flere alternativer, men vil nå fremme forslag om at en del av plenen mellom nr 57 og nr 61 asfalteres. Ved å endre parkeringsmønsteret antar vi at dette vil gi oss flere nye parkeringsplasser. Antallet plasser vil avhenge litt av grunnforhold og kabler i området.

Det er ingen utfordringer relatert til kommunen. Vi kan fritt asfaltere plenen siden det ikke er større inngrep i naturen, men vi må holde oss 1m fra nabogrensen



Dagens tilkoblingsbokser for motorvarmere fjernes, men dette behovet dekkes av ubenyttet kapasitet på østenden av dagens parkeringsplass.

På den nye delen monteres 5-6 elbil ladere slik det er gjort på den øvre p-plassen. Elaway tilbyr sammen løsning og ca samme pris som på det første anlegget.

Kostnader til fjerning av plen, avretting og asfaltering har vi ikke priser på, men dette bør vi kunne dekke inn med oppsparte midler slik at vi ikke ser behov for opptak av lån til dette prosjektet.

#### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å etablere ny parkeringsplass mellom Hoffsvæien 57 og 61.

#### Vedlegg

2. Parkering.pdf

Sak 7

## Husordensregler

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I samarbeid med OBOS har styret justert Husordensreglene både med oppdateringer og med presiseringer som gjør det lettere å tolke reglene. Noen justeringer er foreslått med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere. Dokumentstrukturen er også noe annerledes.

Vi anbefaler at alle sammenligner det nye forslaget med dagens husordensregler som finnes på Vibbo nesten helt nederst på forsiden.

Det finnes småjusteringer i hele dokumentet, men vi gjør deg oppmerksom på følgende paragrafer:

§§ 2 Ro, 4 Kjøring på gangveier og parkering, 5 Avfallshåndtering, 7 Avtrekk og vifter, 10 Brannforebyggende sikkerhet, 11 Bruk av grill - omtales særskilt, 14 Brudd på husordensreglene: Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv i første omgang.

Justeringer av husordensregler må vedtas på generalforsamlingen for å være gyldige. Det er fint dersom alle har lest gjennom den nye og den gamle versjonen før årets generalforsamling.

#### Forslag til vedtak

Husordensregler vedtas i henhold til saksfremstilling.

#### Vedlegg

3. Husordensregler for Stensjordet borettslag.pdf



Sak 8

## Styrehonorar

Forslag fremmet av:

Elizabeth Wold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A) Hele styrets samlede honorar foreslås hevet med 25 %

B) Fordelings koden innen styret foreslås som følgende:

- Styreleder får 40% av samlet honorar

- Styremedlemmene får 60% av samlet honorar (20% til hvert styremedlem).

### Styrets innstilling

Dette honoraret ble sist justert i 2019. Forslaget innebærer at styrehonoraret nå heves med kr 23 000 fra kr 92 000 til kr 115 000 pr år.

### Forslag til vedtak

A) Hele styrets samlede honorar foreslås hevet med 25 % B) Fordelings koden innen styret foreslås som følgende: - Styreleder får 40% av samlet honorar - Styremedlemmene får 60% av samlet honorar (20% til hvert styremedlem).

Sak 9

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Steinar Heid

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Bodil Fagerheim
- Gro Elisabeth Holmedahl

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- David Rooke

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tore Berthelsen

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Leif Lahn
- Sissel F Aaraas
- Tore Berthelsen

**Vedlegg**

1. 2024 -Valgkomiteen Innstilling Stensjordet Borettslag.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                         |                   |
|-------------|-------------------------|-------------------|
| Leder       | Steinar Heid            | Fanahammeren 24 M |
| Styremedlem | Bodil Fagerheim         | Hoffsveien 59 E   |
| Styremedlem | Gro Elisabeth Holmedahl | Hoffsveien 58 A   |
| Styremedlem | David Rooke             | Hoffsvn 57 J      |
| Varamedlem  | Sissel F Aaraas         | Hoffsveien 63 G   |
| Varamedlem  | Brita Børve             | Hoffsvn 63 J      |
| Varamedlem  | Leif Christian Lahn     | Hoffsveien 61 J   |

### Valgkomiteen

Styrets varamedlemmer utgjør valgkomiteen.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [stensjordet@styrerommet.no](mailto:stensjordet@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om 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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Borettslaget framstår som veldrevet og godt vedlikeholdt. Økonomien er tilfredsstillende, og husleien er forholdsvis lav. Styret har i perioden avholdt åtte styremøter. I tillegg til de faste møtene har det vært tett kontakt og godt samarbeid i styret.

Hovedutfordringene i perioden har vært støy og sviktende leveranser fra vår leverandør av driftstjenester.

Byggearbeidene i Hoffsveien Hage har generert mye støy og en del trafikale utfordringer for oss. Det har vært en del kontakt mellom styret og byggeledelsen som har gitt oss akseptable løsninger. Vi ser fram til at prosjektet nå blir ferdigstilt og innflyttet. Det kan fremdeles bli noe støy i forbindelse med planering av uteområdene før vi går inn i en normaliseringsfase.

Boligene våre er 40 år gamle og betongen i etasjeskillene demper ikke lyder slik man forventer i nyere bygg. Dette fører til at man må være ekstra bevisst på støyeksposering av naboer. Vi har hatt flere klager på støy fra naboer. Dette er en av grunnene til at styret sammen med OBOS har utarbeidet forslag til reviderte husordensreglene.

Både byggearbeidene og vegprosjektene i området har ført til økt trafikk gjennom vårt borettslag. Bommen ved den nedre parkeringsplassen har i perioder stått åpen. Styret har gjentatte ganger henvendt seg til vår leverandør av driftstjenester for å få tilbud på en ny bom som lukker seg av seg selv og pris på eventuell utskifting. Styret har ikke mottatt tilbud på dette annet enn at dette kan bli kostbart. Vi mottok noen klager på bommen da den ble montert, men nå ser det ut for at vi har funnet praktiske løsninger for å leve med den. Vi mottar nå også mange positive kommentarer til bommen slik at vi nå ikke ønsker å prioritere midler til utskifting.

Styret har montert et informasjonsskilt/kart ved innkjøringen til borettslaget som viser at området vårt er stengt for gjennomkjøring med bom, og hvordan man kan finne enkleste veg til boenhetene hos oss.

Vi har få parkeringsplasser i borettslaget, og styret har jobbet med flere alternativer for å bedre denne situasjonen. Gjesteparkeringsplassene på den øvre parkeringsplassen har vi nå skiltet som beboerlading, noe som har begrenset tjuvparkeringen noe. Styret foreslår bygging av flere parkeringsplasser med lademuligheter for elbiler ved å ofre litt av plenen mellom nr 57 og nr 61 – se eget forslag.

Vann er et stikkord for årets vedlikeholdsaktiviteter. Takrenner er renset og nedløp og drenering er utbedret flere steder. Videre er lekkasje i bodtak reparert og snuplassen ved nr 58 bygget opp slik at vannet renner vekk. Noen vinduer er reparert og byttet ut.

Stell av uteområdene har vært krevende i denne perioden. Vi har etterslep på en del malearbeider og særlig snømåking og strøing har ikke fungert tilfredsstillende. Ca 30% av gressplenene har ikke blitt slått i år av miljøhensyn da vi ønsker ha insektvennlig blomstereng. Det vedlikeholdet vi har fått utført har krevd mye oppfølging og purring på leverandøren.

Styret ba OBOS om å vurdere tilstanden på takene i borettslaget ved hjelp av drone. Tilbakemeldingen var at de ikke anbefalte tiltak. Heller ikke maling som styret vurderte som et alternativ på forrige årsmøte, ble anbefalt.

Det er anskaffet en ny kasse for veigrus utenfor nr 54, slik at det blir enklere å strø der til neste vinter.

På bakgrunn av innspill fra beboere har styret vurdert anskaffelse av handicapheis til øverste etasje i nr 61 og nr 63 samt installering av varmpumpe. Behov for trappeheis er pr nå ikke til stede. Dersom en beboer får behov for slik tilrettelegging, vil styret samarbeide med NAV for å finne en god løsning. Bygging av slike heiser nå vil føre til økte kostnader, vedlikeholdsutfordringer og at anlegget trolig vil være utdatert når behovet for slike hjelpemidler oppstår. Angående installering av varmpumper anbefaler styret at dette



Stensjordet Borettslag

ikke tillates i vårt borettslag. Dette er også i tråd med de anbefalingene vi har mottatt fra diverse fagmiljø inkludert OBOS.

Styret har oppdatert avtalen med Elaway angående strømleveranser til elbil laderne. Nå er det borettslaget som leverer strøm til anlegget og så får vi denne tilbakebetalt fra Elaway. Dette innebærer rimeligere strøm til ladeanlegget som nå omfattes av strømstøtteordningen.

Den største avtaleaktiviteten har vært å si opp avtalen med 1HH som har levert driftstjenester til oss i mange år. Ny avtale er inngått med COOR som er et stort selskap innen byggdrift. De leverer i dag tjenester til vårt naboborettslag Nedre Smestaddammen og skal også levere tjenester til Hoffsvæien Hage. Vi har stor tro på å knytte oss til en leverandør som alt har flere oppdrag i området, er stor, seriøs og ikke blir mer kostbar enn 1HH.

Bomiljøet i Stensjordet er stabilt og godt. Det er lite utskifting av beboere. Styret har også i år arrangert vårdugnad og seinsommergrillfest med god deltakelse.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tomme leieforhold knyttet til parkering.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet tv-anlegg/bredbånd og snørydding.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QSEZB-HZHQQ-TUCDQ-KE4KE-ANNHD-FBDFE



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

| Note                                 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    | <b>836 015</b>   | <b>908 254</b>   | <b>836 015</b>   | <b>853 836</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   | 17 820           | -72 238          | 89 000           | 25 028           |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> | <b>17 820</b>    | <b>-72 238</b>   | <b>89 000</b>    | <b>25 028</b>    |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>853 835</b>   | <b>836 015</b>   | <b>925 015</b>   | <b>878 864</b>   |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 884 199        | 944 686        |
| Kortsiktig gjeld                  | -30 364        | -108 671       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>853 835</b> | <b>836 015</b> |



Stensjordet Borettslag

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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 943 400         | 1 924 424         | 1 961 000         | 2 055 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 1 052             | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 944 452</b>  | <b>1 924 424</b>  | <b>1 961 000</b>  | <b>2 055 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -12 972           | -12 973           | -13 000           | -12 972           |
| Styrehonorar                       | 5    | -92 000           | -92 000           | -92 000           | -92 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -10 614           | -11 643           | -8 000            | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -102 370          | -98 420           | -103 000          | -108 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -13 523           | -529              | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -400 549          | -604 548          | -400 000          | -460 000          |
| Forsikringer                       |      | -222 030          | -201 574          | -222 000          | -244 000          |
| Festeavgift                        |      | -184 642          | -184 642          | -185 000          | -185 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -369 874          | -318 668          | -361 000          | -413 000          |
| Energi/fyring                      |      | -5 620            | -6 292            | -12 000           | -8 000            |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -309 839          | -267 637          | -281 000          | -320 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -215 633          | -202 039          | -185 000          | -167 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 939 665</b> | <b>-2 000 964</b> | <b>-1 872 000</b> | <b>-2 029 972</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>4 787</b>      | <b>-76 540</b>    | <b>89 000</b>     | <b>25 028</b>     |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 13 033            | 4 302             | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>13 033</b>     | <b>4 302</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>17 820</b>     | <b>-72 238</b>    | <b>89 000</b>     | <b>25 028</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 17 820            | 0                 |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | 0                 | -72 238           |                   |                   |



Stensjordet Borettslag

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

| BALANSE                          |      | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                  | Note |                   |                   |
| <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     |      | 179               | 3 814             |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 86 728            | 80 036            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 391 506           | 465 730           |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 405 787           | 395 106           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>884 199</b>    | <b>944 686</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>19 442 399</b> | <b>19 502 886</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 46 * 100    |      | 4 600             | 4 600             |
| Opptjent egenkapital             |      | 12 562 436        | 12 544 615        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>12 567 036</b> | <b>12 549 215</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 |      | 20 774            | 20 240            |
| Leverandørgjeld                  |      | 9 590             | 82 762            |
| Skyldige offentlige avgifter     |      | 0                 | 701               |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 0                 | 4 968             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>30 364</b>     | <b>108 671</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>19 442 399</b> | <b>19 502 886</b> |
| Pantstillelse                    | 15   | 6 065 000         | 6 065 000         |
| Garantiansvar                    |      | 0                 | 0                 |

Oslo, 12.04.2024

Styret i Stensjordet Borettslag

Steinar Heid/s/

David Rooke/s/

Bodil Fagerheim/s/

Gro Elisabeth Holmedahl/s/



**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 878 624        |
| Parkering                            | 46 800           |
| Garasje                              | 36 000           |
| Eiendomsskatt                        | 17 976           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 979 400</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje                              | -36 000          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 943 400</b> |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| EL-bil, Elaway AS           | 1 052        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>1 052</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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 92 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 614.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS                               | -11 226        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 297         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-13 523</b> |

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger        | -44 505         |
| Drift/vedlikehold elektro          | -9 000          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg  | -259 946        |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -58 519         |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg     | -27 289         |
| Kostnader dugnader                 | -1 290          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>    | <b>-400 549</b> |

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -17 394         |
| Vann- og avløpsavgift         | -202 920        |
| Feieavgift                    | -4 463          |
| Renovasjonsavgift             | -145 098        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-369 874</b> |



Stensjordet Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -21 931         |
| Driftsmateriell                  | -500            |
| Snørydding                       | -183 262        |
| Andre fremmede tjenester         | -866            |
| Trykksaker                       | -1 897          |
| Andre kontorkostnader            | -531            |
| Porto                            | -980            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 156          |
| Velferdskostnader                | -2 510          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-215 633</b> |

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 2 115         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 10 681        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 237           |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>13 033</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**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Innskudd garasjer                 | -780 000        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-780 000</b> |



Stensjordet Borettslag

**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

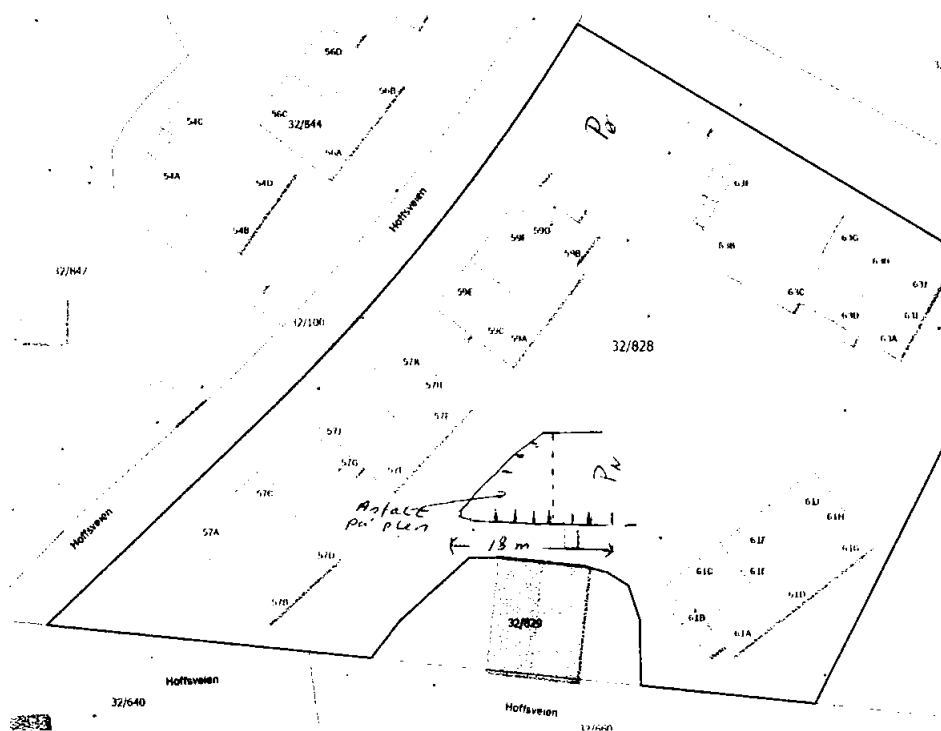
|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 6 065 000        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>6 065 000</b> |

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

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



Skissen viser den foreslåtte parkeringsplassen.





## Husordensregler for Stensjordet borettslag

Vedtatt på generalforsamling den .....

### § 1 Hensikt

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

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

### § 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til sjenanse, skade eller ulempe for andre eiere eller beboere. Musikk, radio og TV skal ikke stå for høyt på. Dersom naboene kan høre lyd fra disse og er forstyrret av det, anses det som for høyt. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og ikke etter kl. 20.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

### § 3. Orden i fellesområdene

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

### § 4 Kjøring på gangveier og parkering

På gangveiene i borettslaget er det kun tillatt å kjøre for syketransport, flytting og transport av tunge gjenstander.

Parkering skal skje kun på anviste plasser. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser som kan disponeres av korttidsbesøkende til beboere i borettslaget, normalt for maksimalt to døgn. Andelseier skal påse at deres besøkende overholder denne fristen. Kjøretøyet som står på gjesteplasser skal vise en parkeringstillatelse utstedt av borettslaget. Fastboende skal ikke bruke gjesteplasser til parkering av egen bil unntatt el-biler mens de lader. Når ladingen er fullført må bilene flyttes så snart som mulig.

### § 5. Avfallshåndtering



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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Papirbeholderne må ikke overfylles. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall eller hageavfall i sekker utenfor søppelcontainerne eller andre steder i fellesarealet. Utenom dugnadstider er den enkelte ansvarlig for å fjerne eget hageavfall.

## **§ 6. Arbeider som krever autorisert personell**

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

## **§ 7 Avtrekk og vifter**

Det må ikke foretas endringer i leilighetenes avtrekksløsning og viften på loftet skal alltid være påslått og ventilene i veggene bør alltid være åpne. Der det er montert egen vifte på kjøkken eller bad må viften på loftet reguleres med minst like stor styrke som viften i leiligheten for å forsikre tilstrekkelig utlufting.

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

## **§ 9 Fasadeendringer**

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

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

## **§ 10 Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne brannslukningsapparat og røykvarslere minst en gang pr. år.



## § 11 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Grilling må skje med utvist hensyn til naboer. Det betyr å forhindre mest mulig at grillukt og røyk siver til andre beboeres leiligheter.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og til eventuelle tilbakemeldinger.

## § 12 Røyking

Røyking må skje med utvist hensyn til naboer. Det betyr å forhindre mest mulig at røyken siver til andre beboeres leiligheter.

Ved røyking må det tas særskilt hensyn til naboene og til eventuelle tilbakemeldinger.

## § 13 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller er det styret som tar stilling til om klage er berettiget.

## §14 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv i første omgang. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Vedkommende kan da motta et varsel fra styret. Dokumentert mislighold over lengere tid kan føre til at styret i ytterste konsekvens søker namsmyndighetene med en begjæring om tvangssalg av boligen.

## § 15 Endring av husordensreglene

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



## Stensjordet Borettslag

### Årsmøtet i 2024

#### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

I år er styreleder, tre styremedlemmer og et varamedlem på valg. For at ikke alle styremedlemmene er på valg samtidig, foreslår vi at et styremedlem velges for 1 år i 2024 og deretter for 2 år ved neste valg.

#### Som styreleder for 1 år foreslås:

|              |             |                 |
|--------------|-------------|-----------------|
| Steinar Heid | (2024-2025) | Hoffsveien 61 E |
|--------------|-------------|-----------------|

#### Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

|                         |             |                 |
|-------------------------|-------------|-----------------|
| Gro Elisabeth Holmedahl | (2024-2026) | Hoffsveien 58 A |
|-------------------------|-------------|-----------------|

|                 |             |                 |
|-----------------|-------------|-----------------|
| Bodil Fagerheim | (2024-2026) | Hoffsveien 59 E |
|-----------------|-------------|-----------------|

#### Som styremedlem for 1 år foreslås:

|             |             |                 |
|-------------|-------------|-----------------|
| David Rooke | (2024-2025) | Hoffsveien 57 J |
|-------------|-------------|-----------------|

#### Som varamedlem for 2 år foreslås:

|                 |             |                 |
|-----------------|-------------|-----------------|
| Tore Berthelsen | (2024-2026) | Hoffsveien 58 D |
|-----------------|-------------|-----------------|

#### *Varamedlemmer som ikke er på valg*

|           |             |                 |
|-----------|-------------|-----------------|
| Leif Lahn | (2023-2025) | Hoffsveien 61 J |
|-----------|-------------|-----------------|

|               |             |                 |
|---------------|-------------|-----------------|
| Sissel Aaraas | (2023-2025) | Hoffsveien 63 G |
|---------------|-------------|-----------------|

#### *Varamedlem som ikke stiller til gjenvalg*

|             |             |                 |
|-------------|-------------|-----------------|
| Brita Børve | (2020-2024) | Hoffsveien-63 J |
|-------------|-------------|-----------------|

#### Valgkomiteen for Stensjordet Borettslag ved styrevalget i 2025:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Sissel F Aaraas | Hoffsveien 63 G |
|-----------------|-----------------|

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Leif Lahn | Hoffsveien 61 J |
|-----------|-----------------|

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Tore Berthelsen | Hoffsveien 58 D |
|-----------------|-----------------|



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 5288 Selskapsnavn: Stensjordet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.