



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 615 465  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STORKLOKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### 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, 13.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		55 879 661	24 759 778
<b>Sum inntekter</b>		<b>55 879 661</b>	<b>24 759 778</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		246 456	236 616
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 276	9 059
Annen driftskostnad		6 444 982	4 729 035
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 703 714</b>	<b>4 974 710</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>49 175 947</b>	<b>19 785 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 883	6 630
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 883</b>	<b>6 630</b>
Annen finanskostnad		12 662 566	7 312 370
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 662 566</b>	<b>7 312 370</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 599 683</b>	<b>-7 305 740</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>36 576 264</b>	<b>12 479 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>36 576 264</b>	<b>12 479 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 576 264</b>	<b>12 479 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 576 264	12 479 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 576 264</b>	<b>12 479 328</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		816 037 406	816 203 777
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 842	43 785
Sum varige driftsmidler		816 133 248	816 247 562
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		200 056	140 068
Sum finansielle anleggsmidler		200 056	140 068
Sum anleggsmidler		816 333 304	816 387 629
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-3 887
Andre fordringer		970 741	1 030 619
Sum fordringer		970 741	1 026 733
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 231 131	2 628 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 231 131	2 628 827
Sum omløpsmidler		4 201 872	3 655 559
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>820 535 176</b>	<b>820 043 189</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		645 000	645 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>645 000</b>	<b>645 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		141 692 047	105 115 783
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>141 692 047</b>	<b>105 115 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>142 337 047</b>	<b>105 760 783</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		268 511 879	305 998 260
Øvrig langsiktig gjeld		408 195 121	408 139 371
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>676 707 000</b>	<b>714 137 631</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>676 707 000</b>	<b>714 137 631</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 247 661	59 523
Leverandørgjeld		243 468	85 252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 491 129</b>	<b>144 775</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>678 198 128</b>	<b>714 282 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>820 535 176</b>	<b>820 043 189</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398140

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 920 615 465  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STORKLOKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

**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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 920 615 465  
STORKLOKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		55 879 661	24 759 778
<b>Sum inntekter</b>		<b>55 879 661</b>	<b>24 759 778</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		246 456	236 616
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 276	9 059
Annen driftskostnad		6 444 982	4 729 035
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 703 714</b>	<b>4 974 710</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>49 175 947</b>	<b>19 785 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 883	6 630
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 883</b>	<b>6 630</b>
Annen finanskostnad		12 662 566	7 312 370
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 662 566</b>	<b>7 312 370</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 599 683</b>	<b>-7 305 740</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>36 576 264</b>	<b>12 479 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>36 576 264</b>	<b>12 479 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 576 264</b>	<b>12 479 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 576 264	12 479 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 576 264</b>	<b>12 479 328</b>



Organisasjonsnr: 920 615 465  
STORKLOKKEN 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		816 037 406	816 203 777
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 842	43 785
Sum varige driftsmidler		816 133 248	816 247 562
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		200 056	140 068
Sum finansielle anleggsmidler		200 056	140 068
Sum anleggsmidler		816 333 304	816 387 629
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-3 887
Andre fordringer		970 741	1 030 619
Sum fordringer		970 741	1 026 733
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 231 131	2 628 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 231 131	2 628 827
Sum omløpsmidler		4 201 872	3 655 559
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>820 535 176</b>	<b>820 043 189</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	645 000	645 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>645 000</b>	<b>645 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	141 692 047	105 115 783
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>141 692 047</b>	<b>105 115 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>142 337 047</b>	<b>105 760 783</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	268 511 879	305 998 260
Øvrig langsiktig gjeld	408 195 121	408 139 371
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>676 707 000</b>	<b>714 137 631</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>676 707 000</b>	<b>714 137 631</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 247 661	59 523
Leverandørgjeld	243 468	85 252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 491 129</b>	<b>144 775</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>678 198 128</b>	<b>714 282 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>820 535 176</b>	<b>820 043 189</b>



Organisasjonsnr: 920 615 465  
STORKLOKKEN 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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 715

Storklokken Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Storklokken Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. april kl. 18:00 og lukker 28. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/715>

Det holdes også et frivillig møte 25. april kl. 18:00 , Røa Seniorsenter .

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. 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. Fastsettelse av honorarer
7. Engangshonorar til styret
8. Strømpris for lading av elbil.
9. Vedtektsendring av vedtekt punkt 1-2 (2) om borettslagets forretningsfører
10. Årsmøtets samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
Styret i Storklokken 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

Sven Robby Dierkes 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 Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges 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. Årsrapport 23 s.v.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000.

**Styrets innstilling**  
Styret innstiller på at den foreslåtte godtgjørelse godkjennes. Arbeidsmengden vil ikke bli mindre de kommende årene.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000.



Sak 7

## Engangshonorar til styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Denne perioden har krevd ekstremt mye ekstra arbeid for alle i styre. Styreleder foreslår at det honoreres med et engangshonorar på kr 105 000 som fordeles likt på alle i styret.

### Styrets innstilling

Styre støtter forslaget.

### Forslag til vedtak

Styre støtter forslaget.

Sak 8

## Strømpris for lading av elbil.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I 2022 ble det bestemt av garasjesameie at prisen for elbillading settes opp fra 1.4 kr/kWh til 3.5kr/kWh grunnet høye strømpriser. Nå som strømprisene har stabilisert seg rundt 0.9 kr så ser jeg ingen grunn til at prisen per kWh er på 3.5kr. Dagens ordning er gammeldags, MER (leverandøren av ladepunkter og lade nettverket) tar ca 40 kr av beboerne direkte for å vedlikeholde systemet sitt, overskuddet ovenfor kWh prisen en betaler for el-bil lading går direkte til garasjesameie. Jeg synes ikke det er noe hyggelig at vi som bruker laderne betaler mer til garasjesameie enn de som ikke gjør. MER tilbyr spotprisavtale med prosentpåslag slik at garasjesameie kan betale for nettleie, i tillegg til det så får man strømstøtten fra myndighetenes støtteordninger.

Ved hjelp av MER sin Spotpris Kalkulator for elbil lading, så er 10% påslag mer enn nok til å dekke relaterte kostnader for lading. Sammenlignet med dagens prising vil det redusere lade kostnadene med ca 30% for beboerne.

### Forslag:

Garasjesameie går vekk fra dagens fastpris løsning og over til spotprisavtale. Dette er billigere og mer rettferdig for beboerne, og vil gjøre administrasjon og prising av elbilladingen enklere og sikrere for garasjesameiet.

### Annet for ordinær styremøte 2024:

Ser tilbake på tidligere innkallinger hvor regnskapet for Garasjesameie er lagt ved, men notene er ikke. Ber om at notene for de forskjellige postene også legges ved i innkallingen.

Med vennlig hilsen

Mubin Hamid

Tel: +47 980 58 430



## Forslag til vedtak

Denne saken oversendes Garasjersameie for behandling.

## Sak 9

### Vedtektsendring av vedtekt punkt 1-2 (2) om borettslagets forretningsfører

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektene til borettslaget fastslår i punkt 1-2 (2) at OBOS er forretningsfører for Storklokken borettslag. Dersom borettslaget ønsker å bytte forretningsfører må vedtektene derfor endres. Ettersom det fremmes sak fra styret for årsmøtet 2024 om å si opp avtalen med OBOS om forretningsførsel er det behov for først å endre vedtekten som binder borettslaget til OBOS som forretningsfører.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til at punkt 1-2(2) i borettslagets vedtekter endres fra «(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.» til «(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS».

## Sak 10

### Årsmøtets samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Utgangspunktet etter borettslagsloven § 8-10 (2) er at styret i borettslaget inngår og eventuelt sier opp avtale om forretningsførsel.

Dette er også naturlig, da styret er demokratisk valgt av årsmøtet i borettslaget og har den nærmeste kjennskapen og forholdet til driften av borettslaget. Styret i borettslaget har også den løpende kontakten med og relasjonen til forretningsfører, og støtter seg i stor grad på forretningsfører for å levere nødvendige tjenester og rådgivning ved behov.

Styret i borettslaget har ved enstemmig styrevedtak vedtatt å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS.

Bakgrunnen for oppsigelsen er at styret ønsker å gjøre seg uavhengig OBOS i tilfelle borettslaget ved ekstraordinært årsmøte vedtar å gå til sak mot OBOS i saken om restfukt og muggvekst i betongen. Det kommer også tydelig frem av innhentede tilbud at prisen på OBOS sine tjenester på forretningsførsel ikke er konkurransedyktige.

Den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS inneholder en klausul om at borettslagets årsmøte må gi sitt samtykke med 2/3 flertall for at styret kan si opp forretningsføreravtalen.

Styret i borettslaget er demokratisk valgt av borettslagets årsmøte for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget og ivareta alle andelseiernes felles interesser på best mulig måte.



Styret legger stor vekt på å ha en samarbeidspartner som bistår borettslaget og styret på en trygg og effektiv måte, og som i tillegg kan tilby digitale løsninger og andre tjenester som forenkler hverdagen både for styret og beboerne.

Styret er også opptatt av å sikre borettslaget og beboerne best mulig tjenester for best mulig pris, og forhandler og konkurranseutsetter rutinemessig borettslagets leveranser og tjenester for å oppnå dette målet.

Styret ber om årsmøtets støtte til styrets beslutning om å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS, og videre om mandat til å kunne treffe beslutning om ny forretningsføreravtale med den aktøren som styret, etter en grundig vurdering, oppfatter at har det beste tilbudet som ivaretar borettslaget, styret og beboerne på best mulig måte.

Et slikt vedtak vil måtte innebære en vedtektsendring i borettslagets vedtekter, ettersom det i vedtektene punkt 1-2(2) fremgår at vi er knyttet til OBOS som forretningsfører.

Det nevnes for ordens skyld at en oppsigelse av forretningsføreravtalen med OBOS innebærer at borettslaget fortsatt vil være et såkalt tilknyttet borettslag, jf. borettslagsloven § 1-3. Forkjøpsrett internt for andelseierne i borettslag og dernest andelseierne i OBOS vil fortsatt bestå selv om OBOS ikke lenger skulle være forretningsfører for borettslaget.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS, og gir styret mandat til å vurdere aktuelle aktører og fatte endelig beslutning om forretningsfører for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-10 (2) første setning.

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henning Hoel

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torbjørn Grindhaug
- Vigdis Lem Røed

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Egner
- Erik Hagen
- Mathias Nordmoen



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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Julie C. Larsen
- Nina Langeland
- Velges i møtet

**Vedlegg**

1. Tilbud avtale ekstern styreleder Storklokken borettslag 2024.pdf

2. 2024 Valgkomiteens Innstilling - oppdatert(1).pdf

Sak 12

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

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Erik Hagen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vigdis Lem Røed



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Johnny Lorents Rustbakken	Aslakveien 28 B
Nestleder	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C
Styremedlem	Tore G. Abrahamsen	Gråkamveien 10 E
Styremedlem	Halfdan Jensen	Aslakveien 28 A
Styremedlem	Gyda Gustum Spurkland	Aslakveien 26 C
Varamedlem	Hans Gunnar Grong	Burudveien 18 B
Varamedlem	Erik Hagen	Aslakveien 28 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Johnny Lorents Rustbakken Aslakveien 28 B

#### Varadelegert

Vigdis Lem Røed Aslakveien 28 C

### Valgkomiteen

Einar Kai Haganäs Haugsåsen 74  
Mubin Hamid Aslakveien 28 C  
Nina Langeland Aslakveien 28 C

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes per e-post: [storklokken@styrerommet.no](mailto:storklokken@styrerommet.no)

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Storklokken Borettslag

Borettslaget består av 130 andelsleiligheter.

Storklokken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920615465, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

11 620

Første innflytting skjedde i 2019.

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.



Storklokken 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

### Møter

Styret har i perioden gjennomført 15 styremøter og behandlet 125 saker. I tillegg har vi behandlet ca. 1 200 henvendelser fra beboere og eksterne firmaer. Styret har besvart telefoniske henvendelser hver uke gjennom hele perioden.

Styret har i perioden gjennomført ett ekstraordinært årsmøte.

### Betongsaken:

Dette er en omfattende sak som har krevet ekstremt mye tid. Vi er alle opptatt av å komme frem til et godt resultat, og vi gjør det vi kan for at borettslagets andelseiere kan ende opp med en riktig beslutning etter de grep vi har iverksatt. Vi forstår at det er mange som venter på våre resultater etter de undersøkelser som gjennomføres, men dette tar tid og vi ber om forståelse for det. Medio april 2024 er det som planlagt tatt betongprøver i 11 leiligheter. Vi avventer prøvesvar.

### HMS Arbeide

Det foretas jevnlig kontroll av alle fellesarealer både inne og ute (inklusive lekeplasser). Informasjon om HMS-arbeidet sendes ut til beboere en gang i året, samt informasjon om egenkontroll av brannslukningsutstyr etc. Gjennom Vibbo har alle beboere mulighet for å melde om avvik eller skader på avfallshåndtering, skadedyr, brannvern, elektrisitet, gass, sentralvarme, garasje, ventilasjon, renhold, skader etc. Alle eksterne leverandører skal være HMS sertifiserte og skal gi tilbakemeldinger til styret i Storklokken ifm jevnlig etterkontroll av vår infrastruktur. Vaktmester har egne rutiner for generell etterkontroll.

### Henvendelser til styret:

Alle henvendelser som kommer inn til styrerommet er blitt behandlet. Tiltak er blitt iverksatt der det har vært nødvendig. Vi har hatt mange henvendelser til eksterne aktører i forbindelse med innmeldte avvik. Mange av disse har vært av en slik karakter at de ikke kan vente, f.eks. dører som ikke lukker seg eller heiser som står. Det krever normalt at styret må følge opp og se at avvikene lukkes. Vi har jevnlig bistått eksterne representanter i forbindelse med avtalte serviceoppdrag.

### Tilganger og postkasseskilt:

Det er blitt utført bestillinger av nøkkelbrikker når andelseiere har meldt inn behov for dette. Ved overtagelse av leilighet eller endring av telefonnummer etc. har styret gitt tilgang til garasjeportsystemet etter henvendelser fra andelseiere.

Det samme gjelder for oppdatering av navnelister og postkasseskilt ved inngangsdørene.

### Bekjempelse av skadedyr.

Det har det siste året ikke vært behov for tiltak i forhold til skadedyr. Det har vært meldt inn noen få, enslige tilfeller av skjeggkre, men ikke nok til at skadedyrfirma har vurdert det nødvendig å legge ut åte i alle leiligheter.

## Håndtert inn- og utflytting samt utleie.

Storklokken leier i dag ut 11 boliger, hvor 4 er eid av Boligbygg Oslo KF.

Hovedregelen for utleie etter Borettslagslova § 5-5 er at andelseier kan leie ut sin andel i opptil 3 år så lenge andelseier selv (eller nærstående) har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Utleie krever styrets godkjenning, men styret kan bare nekte godkjenning

dersom leietakers forhold gir saklig grunn til det. 3 Storklokken Borettslag For å få godkjent utleie må andelseier søke om dette i Vibbo, se informasjon om søknadsprosessen for utleie på <https://vibbo.no/storklokken/tema/utleie> Utleie av buken av boligen betyr ikke at andelseier overlater sine plikter til leietaker. Andelseier er fortsatt ansvarlig for f.eks. betaling av felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Utleie i strid med regelverket vil bli ansett som mislighold og kan føre til at leietaker må flyttet ut.

#### **Aslak boliggruppe**

Boliggruppen er lokalisert i de to første etasjene i oppgang 28A. Her er det åtte små leiligheter og et fellesområde. Beboerne eier sine leiligheter som har alle fasiliteter inklusive kjøkken selv om særlig middagen inntas sammen i fellesområdet. Bofellesskapet drives av Vestre Aker bydel. Alle beboerne har en jobb å passe, egne fritidsaktiviteter og i helgene er det felles adspredder. De er også opptatt av vårt utemiljø og stiller nå opp for å plante og passe blomstene i Storklokkens røde kasser. Samarbeidet med borettslaget er godt. Styret har arrangert Høstfest 17. september. Oppslutningen var stor særlig blant barna. Pølser og vafler gikk unna. Den tradisjonelle julegrantenningen fant sted 3. desember og var vellykket på samme måte. Styret håper at dette kan gjentas hvert år fremover for å styrke miljøet i borettslaget.

#### **Røkollen Garasjersameie**

Garasjersameie består av to boligselskaper som eier anleggseiendommen sammen; Seljen boligsameie og Storklokken borettslag. I felleskap betegnes disse som sameiere/sameierne. Storklokken har to representanter og et varamedlem i dette styret. For at det skal bli lettere for Storklokkens beboere å få svar og behandling av sine forespørsler, vil våre representanter ta ansvar for å besvare henvendelser og bringe sakene frem i Garasjesameiets styremøter. Wifi-dekning i garasjens nederste del: Brukernavn: roakollen\_garasje  
Passord: aslakveien0753.

#### **Røkollen Utomhussameie**

Formålet med dette sameiet er at det skal administrere og sørge for utomhusområdet til alle 5 blokkene på Røkollen. Styre vil være representert.

#### **Eksterne aktører**

Styret har som mål å reforhandle eller fornye eventuelle eksterne aktører da vi føler oss sikre på at det vil være lønnsomt. Kvaliteten på arbeidet er en viktig del, men prisen må vurderes. Årsaken til at dette er blitt utsatt er andre viktige saker som har tatt tiden styret har hatt til rådighet.

#### Følgende aktører i dag:

Assembliin Vedlikehold og service av tekniske anlegg, elektro og brannkontroll.

CORE Vaktmester, brøyting, renhold, gulvmatter.

Nøkkelspesialisten Nøkkelbrikker, og nøkkelbestillinger og tilgang garasjen Garasjeport.

IPS Årlig service.

Kone heiser 6 stk. serviceoppdrag pr. år.

L.S. Solland AS Ventilasjon og luftbehandling 2 servicer pr. år.

Lekeplassinspektøren, årlig kontroll.

Røykluker BMI Everlite. Årlig service og kontroll.

Securitas Alarmovervåking brann og kameraovervåking.

Techem. Måler vannforbruk og strøm.

Norsk Heiskontroll. Årlig kontroll.

Telia TV og bredbånd.

Alfa Olis Gass & VVS. Årlig service og kontroll.

Pelias skadedyr.

Ved behov Solskjermingsgruppen og flere andre aktører.



Fiberverket Internett, nettverk, adgangssystemer og trådløse nettverk.

### **Skader**

Borettslaget har ikke vært plaget av flere innbrudd i boder etter at kameraovervåkingen ble iverksatt. Arbeidet med å reparere dører etter innbruddene i 2022 er nå avsluttet.

Skadestatistikkene viser at vi har hatt 2 vannskader i nr. 26 og ett innbrudd i nr. 26.

Vannskadene er avsluttet og innbruddsaken er fortsatt en pågående sak.



## 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.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 Storklokken Borettslag.

### Lån

Storklokken Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økte med 5,3%  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storklokken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport 23 s.v.pdf



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 avviklet.

### 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>.

Oslo, 16. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## STORKLOKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 615 465, KUNDENR. 715

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR.</b>					
<b>01.01.</b>		<b>3 510 784</b>	<b>2 928 697</b>	<b>3 510 784</b>	<b>2 710 743</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		36 576 264	12 479 328	-135 428	-1 016 256
Tilbakeføring av avskrivning		12 276	9 059	0	0
Aktivering av anleggsmidler		-64 332			
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	15	-37 486 381	-11 871 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 238	-697	0	0
Andel egenkapital i fellesanlegg		166 370	-34 603		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-800 041</b>	<b>582 087</b>	<b>-135 428</b>	<b>-1 016 256</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR.</b>					
<b>31.12.</b>		<b>2 710 743</b>	<b>3 510 784</b>	<b>3 375 356</b>	<b>1 694 487</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 201 872	3 655 559		
Kortsiktig gjeld		-1 491 129	-144 775		
<b>C. DISP. MIDLER PR.</b>					
<b>31.12.</b>		<b>2 710 743</b>	<b>3 510 784</b>		



## STORKLOKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 615 465, KUNDENR. 715

### RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Kapitalkostnader	12 650 483	7 312 370	10 098 540	14 231 724
Innkrevde felleskostnader	2 5 742 797	5 576 408	5 378 460	5 833 276
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>18 393 280</b>	<b>12 888 778</b>	<b>15 477 000</b>	<b>20 065 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	3 -30 456	-29 240	-29 328	-30 456
Styrehonorar	4 -216 000	-207 376	-216 000	-275 000
Avskrivninger	-12 276	-9 059	0	0
Revisjonshonorar	5 -23 100	-22 100	-20 000	-25 000
Forretningsførerhonorar	-165 855	-159 170	-168 000	-176 000
Konsulenthonorar	6 -109 392	-30 324	-40 000	-490 000
Kontingenter	-26 000	-25 800	-25 800	-25 800
Drift og vedlikehold	7 -1 305 657	-742 138	-714 000	-867 000
Forsikringer	-282 979	-247 751	-275 000	-315 000
Kommunale avgifter	8 -1 790 614	-1 398 824	-1 414 400	-1 662 000
Kostnader sameie	-1 548 766	-910 234	-1 352 900	-1 635 000
TV-anlegg/bredbånd	-451 599	-429 343	-450 000	-475 000
Andre driftskostnader	9 -741 020	-763 352	-808 000	-873 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 703 714</b>	<b>-4 974 710</b>	<b>-5 513 428</b>	<b>-6 849 256</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>				
	<b>11 689 566</b>	<b>7 914 068</b>	<b>9 963 572</b>	<b>13 215 744</b>
Innbetalt andel fellesgjeld	37 486 381	11 871 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>49 175 947</b>	<b>19 785 068</b>	<b>9 963 572</b>	<b>13 215 744</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	10 62 883	6 630	0	0
Finanskostnader	11 -12 662 566	-7 312 370	-10 099 000	-14 232 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>	<b>-12 599 683</b>	<b>-7 305 740</b>	<b>-10 099 000</b>	<b>-14 232 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>36 576 264</b>	<b>12 479 328</b>	<b>-135 428</b>	<b>-1 016 256</b>

Overføringer:

Til annen egenkapital 36 576 264 12 479 328



## STORKLOKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 615 465, KUNDENR. 715

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	617 738 100	617 738 100
Tomt		198 271 900	198 271 900
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	27 406	193 777
Andre varige driftsmidler		95 842	43 785
Miljøbankkonto, øremerket		200 056	140 068
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>816 333 304</b>	<b>816 387 629</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	-3 887
Forskuddsbetalte kostnader		754 726	645 403
Andre kortsiktige fordringer	14	216 014	385 216
Energiavregning	19	0	0
Driftskonto OBOS-banken		1 336 879	1 127 646
Sparekonto OBOS-banken		1 894 252	1 501 181
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 201 872</b>	<b>3 655 559</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>820 535 176</b>	<b>820 043 189</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 129 * 5 000		645 000	645 000
Annen egenkapital	15	141 692 047	105 115 783
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>142 337 047</b>	<b>105 760 783</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	268 511 879	305 998 260
Borettsinnskudd	17	408 000 000	408 000 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	195 121	139 371
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>676 707 000</b>	<b>714 137 631</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		243 468	85 252
Påløpte renter		1 247 661	59 523



<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 491 129</b>	<b>144 775</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>820 535 176</b>	<b>820 043 189</b>
		2 486 590 0	
Pantstillelse	20	00	2 486 590 000
Garantiansvar	21	1 065 564	2 231 823

Oslo, 08.04.2024

Styret i Storklokken Borettslag

Johnny Lorents  
Rustbakken/s/

Tore G. Abrahamsen/s/

Halfdan  
Jensen/s/

Gyda Gustum Spurkland/s/ Vigdis Lem Røed/s/

#### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

#### SKATTETREKSKONTO

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

#### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter



egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	5 066 760
Eiendomsskatt	375 837
Garasjeleie	302 600
Kapitalkostnader på IN-lån	11 813 841
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	836 642
Overført til kapitalkostnader	-12 650 483
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 745 197</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 742 797</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 456
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-30 456</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 216 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 100.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 574
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 818



Andre konsulenthonorarer	-49 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-109 392</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-508 400
Drift/vedlikehold VVS	-10 170
Drift/vedlikehold elektro	-71 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 799
Drift/vedlikehold heisanlegg	-203 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-275 747
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-209 244
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 319
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 305 657</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-375 627
Vann- og avløpsavgift	-977 361
Renovasjonsavgift	-437 626
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 790 614</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 050
Vaktmestertjenester	-278 430
Renhold ved firmaer	-390 620
Andre fremmede tjenester	-30 141
Kontor- og datarekvisita	-1 003
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-829
Andre kontorkostnader	-845
Kontingenter	-29 105
Bank- og kortgebyr	-2 931
Velferdskostnader	-66
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-741 020</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**



Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 280
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 114
Andre renteinntekter	489
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>62 883</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 650 483
Andre rentekostnader	-12 083
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-12 662 566</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2019	617 738 100
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>617 738 100</b>

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom		
Tilgang 2020	63 413	
Avskrevet tidligere	-19 628	
Avskrevet i år	-9 059	34 726
Grillplass		
Tilgang 2023	64 333	
Avskrevet i år	-3 217	61 116
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>95 842</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-12 276****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	216 014
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>216 014</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**



Opptjent egenkapital	2 203 926
Egenkapital fra IN tidligere	102 001 740
Egenkapital fra IN 2023	37 486 381
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>141 692 047</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkredit AS

Renter 31.12.23: 5,30% Løpetid 40 år

	-408 000	
Opprinnelig, 2019	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	102 001 740	
Nedbetalt i år, IN	37 486 381	
		-268 511 879
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-268 511 879</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2024

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS Boligkreditt AS

Første avdrag er  
30/01-2025

Vedlegg 1

25 av 42

Årsrapport 23 s.v.pdf

**Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025**

6013	150
3012, 9005	200
4011	250
8005, 9008	700
4012	850
9003	1 000
6006	1 100
2014	1 200
2004, 2013, 5009	1 250
8002	1 300
3017, 3018	1 350
1002, 4016	1 400
5015, 5016, 8007	1 450
6012	1 500
2001, 7012	1 550
3001	1 600
4001, 4010	1 650
5001, 5010	1 700
7006	1 850
8003	1 900
2003, 3014	2 000
4009	2 050
4003, 7005	2 100
3002	2 150
5003, 5012	2 200
1004, 2006, 6005	2 250
5011	2 300
2005, 7009	2 350
7007	2 400
1005	2 450
6009, 8004	2 500
9004	2 550
7013	2 600
2015	2 650
1003	2 700
3004	2 750
2011, 2016, 3005	2 800
4005	2 850
4019	2 900
3006, 3015, 4004, 4007	2 950
4018, 5004, 5005	3 000
2012, 2017, 3020, 3021, 4006, 4013	3 050
5013, 6015	3 100
5018, 5019, 6003, 8008	3 150
1001, 7014	3 200



3019, 6002	3 250
3016, 4014, 9002	3 300
5014	3 350
7002	3 400
8006	3 450
9007	3 550
4008	3 650
5008, 6004	3 750
7004	3 950
10002	4 100
10001	4 400

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-408 000 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-408 000 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-195 121
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-195 121</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 394 396
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 394 396</b>

**KOSTNADER**

Overført	1 394 396
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 394 396</b>

Uoppgjorte avregninger 0

**SUM ENERGIAVREGNING 0**

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

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

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	408 000 000
Pantelån	268 511 879
Beregnete IN-forpliktelser	141 692 047
<b>TOTALT</b>	<b>818 203 926</b>

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

Bygninger	617 738 100
Tomt	198 271 900
<b>TOTALT</b>	<b>816 010 000</b>

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 10462 / 16672 deler av Røakollen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 1 065 564

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Borettslaget har eierandel på 129/381 deler i Røakollen utomhussameie.

Det er ikke utarbeidet årsregnskap for dette selskapet for 2022, borettslagets eierandel vil bli tatt inn i balansen året etter at første årsregnskap er avlagt.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7241172. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



## AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **Storklokken borettslag** org nr. 920 615 465 og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS** org nr. 998 755 956 er det inngått slik avtale;

### §1 Oppdragets varighet

Henning Hoel velges som ekstern styreleder for **Storklokken borettslag** for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra borettslagets side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først godkjennes av styret, og deretter godkjennes (valg) på borettslagets generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

### §2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder i borettslaget skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det åpnes for gjennomføring av digitale møter i den utstrekning dette er hensiktsmessig og innenfor gjeldende lovgivning.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for økonomioppfølging og utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v / borettslagets styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsrapport/årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.



Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal fortløpende og minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

### §3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Wiggo Wollbråten** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

### §4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

### §5 Honorar

Borettslaget (135 andeler) betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 222.000,- pr år** (kr. 18.500,- pr mnd.). Beløpet er mva.-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

### §6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Henning Hoel har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.



## §7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og styremøter, dvs. ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid for møtet. Forberedelse og etterarbeid i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle gis en særskilt oppdragsbekreftelse til styret fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Storklokken borettslag, styremedlem 1

\_\_\_\_\_  
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

\_\_\_\_\_  
Storklokken borettslag, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.



April 2023

## Innstilling til valg i Storklokken borettslag 2024

Disse vervene er på valg

- Styreleder (2-års periode)
- 2 styremedlemmer (2-års periode)
- 2 varamedlemmer (1-års periode)
- 1 ekstra varamedlem til styret med juridisk kompetanse (1-års periode)
- 1 OBOS delegert (1-års periode)
- 1 vara til OBOS delegert (1-års periode)
- 3 medlemmer til valgkomiteen (1-års periode)

### Valgkomiteens arbeid

Storklokken borettslag skal avholde ordinær generalforsamling 25. april 2024.

I det ekstraordinære årsmøtet den 18. desember 2023, ble det vedtatt å velge et ekstra varamedlem til styret med juridisk kompetanse for den pågående betongsaken. Dette er tatt inn i valgkomiteens arbeid og i denne innstillingen.

I starten av valgkomiteens arbeid ble det enighet i valgkomiteen om at kandidatene skulle vurderes ut fra kriterier som erfaring og kompetanse, kapasitet, holdninger og motivasjon. I tillegg ønsket valgkomiteen å vektlegge mangfold og kontinuitet i styret.

Valgkomiteen sendte ut informasjon om hvilke poster som er på valg og muligheten for å melde inn kandidater på Vibbo 4. februar med frist 23. februar. Som følge av få kandidater ved fristens utløp ble fristen utvidet til 10. mars. Det ble også informert i Facebook gruppen til Storklokken, og på papir til beboere som har reservert seg mot digital informasjon.

Valgkomiteen er glad for at en fin bredde av kandidater har meldt sitt kandidatur. En kort, overordnet beskrivelse av kandidatene inkluderes som vedlegg til valgkomiteens innstilling i informasjonen til årsmøtet. Vi ønsker å takke alle kandidatene for engasjementet og ønsket om å bidra.

De som meldte interesse for å stille til valg ble kontaktet av valgkomiteen for samtale og nærmere drøftelser. Samtaler ble gjennomført i mars og april. Det ble også gjennomført samtaler med styrets medlemmer. Valgkomiteen har vurdert kandidatene ut fra de tidligere nevnte kriteriene. Ingen interne kandidater stiller til styreledervervet.

Som det fremgår, innstiller valgkomiteen på en ekstern styreleder. Storklokken er i en fase hvor valgkomiteen anser at profesjonell kompetanse kan være til nytte for borettslaget. Dette inkluderer kunnskap om juridiske spørsmål, forvaltning, ledelse, innkjøp/leverandøravtaler og videreutvikling av systemer og rutiner. Kostnaden ved en ekstern styreleder er høyere enn kostnaden ved en intern



April 2023

styreleder. Samtidig er borettslaget i en krevende fase hvor profesjonell styreledelse kan bidra til å sikre høy kvalitet og kompetanse, redusere risiko og forsterke styrets kapasitet og gjennomføringsevne. Eventuelle innsparinger i leverandøravtaler kan også være aktuelt.

For å identifisere kandidater til ekstern styreleder har valgkomiteen gjort undersøkelser blant ulike aktører som tilbyr tjenesten, og også fått innspill via styret, naboer og nettverk. Vi har gjennomført samtaler med to kandidater. Vurderinger er gjort ut fra kriteriene satt av valgkomiteen. Pristilbud og presentasjon av innstilt, ekstern kandidat til styreledervervet er vedlagt.

Valgkomiteen fremmer på denne bakgrunn innstilling til nytt styre med varamedlemmer og OBOS delegert med vara i Storklokken borettslag. Innstillingen er enstemmig.

Valgkomiteen fatter ikke innstilling til kandidater til valgkomiteen. Det bemerkes at det er ønskelig med 3 medlemmer i valgkomiteen, og at det er 2 kandidater som stiller til valg. Vi oppfordrer alle andelseiere til å vurdere på nytt om de kan tenke seg å stille, og så eventuelt fremme benkeforslag på generalforsamlingen (eller kontakte en av oss i valgkomiteen). På et helt personlig plan kan vi som har sittet i år varmt anbefale vervet.

## Valgkomiteens innstilling

### Valg av styreleder for 2 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Henning Hoel** som ekstern styreleder i Storklokken borettslag

### Valg av styremedlem for 2 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Vigdis Lem Røed** som styremedlem i Storklokken borettslag

### Valg av styremedlem for 2 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Thorbjørn Grindhaug** som styremedlem i Storklokken borettslag

### Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Erik Hagen** som varamedlem i Storklokken borettslag
- En enstemmig valgkomité innstiller **Charlotte Egner** som varamedlem i Storklokken borettslag

### Valg av 1 ekstra varamedlem med juridisk kompetanse for 1 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Mathias Nordmoen** som varamedlem i Storklokken borettslag

### Valg av 1 OBOS delegert og 1 vara for 1 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Erik Hagen** som OBOS delegert i Storklokken borettslag
- En enstemmig valgkomité innstiller **Vigdis Lem Røed** som vara for OBOS delegert i Storklokken borettslag



April 2023

## Valg av 3 medlemmer til valgkomite:

Valgkomiteen fatter ikke innstilling til kandidater til valgkomiteen.

Det er valgkomiteens vurdering at de innstilte kandidatene er egnet til å ivareta de pågjeldende verv, og samtidig at det samlede styret vil ha gode forutsetninger for å være velfungerende.

Styret med Obos-delegerte i Storklokken borettslag etter valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn	Adresse	Valgt til
Styreleder	Henning Hoel	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, Pilestredet 29 B	Våren 2026
Styremedlem	Thorbjørn Grindhaug	adresse	Våren 2026
Styremedlem	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C	Våren 2026
Styremedlem	Gyda Spurkland	Aslakveien 26 C	Våren 2025
Styremedlem	Halvdan Jensen	Aslakveien 28 A	Våren 2025
Vara	Erik Hagen	Aslakveien 26 B	Våren 2025
Vara	Charlotte Egner	Aslakveien 28 C	Våren 2025
Vara	Mathias Nordmoen	Aslakveien x	Våren 2025
OBOS delegert	Erik Hagen	Aslakveien 26 B	Våren 2025
OBOS delegert vara	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C	Våren 2025

## Valgkomiteen har bestått av:

Einar Kai Haganäs , Aslakveien 26 C

Mubin Hamid, Aslakveien 28 C

Nina Langeland, Aslakveien 28 C

Presentasjon av kandidatene med egne ord

### Henning Hoel, kandidat ekstern styreleder for 2 år

Advokat i advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS. Spesialisering i bolig- og husleierett, informasjons rett (utviklingskontrakter). Ansatt i Usbl 1998-2010. Forvaltningsdirektør 2006-2010 Bred erfaring fra advokatvirksomhet, forvaltning av boligselskap, ledelse, styreverv og kurs- og foredragsvirksomhet.

Se vedlagt presentasjon og pristilbud for ytterligere informasjon.

### Vigdis Lem Røed, kandidat styremedlem 2 år og varamedlem for OBOS-delegert

Jeg, Vigdis Lem Røed, har sittet som nestleder i styret i Storklokken borettslag i tre år og ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem. Jeg kan også tenke meg å stille som vara for borettslagets OBOS-delegert.

Jeg er utdannet teolog og allmennlærer og jobber som både spesialpedagog for barn med ulike behov og forsterket-lærer i norsk ved en barneskole i Bærum. Jeg er født i 1967. I over 30 år har jeg hatt funksjonshemmede og multihandikappede barn på avlastning i eget hjem. Dette jobber jeg med fremdeles ved siden av full lærerjobb. Dette gir så utrolig mye! Jeg har to hunder. Begge er utdannet og godkjent terapi-, lese- og skolehund. Den yngste brukes sammen med elever med lese- og/eller adferdsvansker stort sett daglig.

Jeg har sittet som nestleder i Majorstuen menighetsråd og som menighetens representant til Kirkelig Fellesråd i Oslo før jeg flyttet til Storklokken.



April 2023

## **Thorbjørn Grindhaug, kandidat styremedlem 2 år**

Jeg er utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor. Etter aldersgrense for partnere på 60 år i PricewaterhouseCoopers (PwC), har jeg vært partner i Revisjonsselskapet Flattum & Co AS (Flattum) og fra 2020 daglig leder. Vi har aldersgrense på 75 år, jeg er nå 70 år. Jeg er også medlem av styret i Flattum, samt i to andre styrer, for et oppstartsselskap og et holdingselskap.

Bakgrunnen for å bli styremedlem i Storklokken, er at vår datter har leilighet i Aslak Bofellesskap. Her er alle foreldrene opptatt av at bofellesskapet på alle måter skal være en inkludert del av Storklokken borettslag. Derfor er det viktig for oss at vi er representert i styret for Storklokken.

## **Erik Hagen, kandidat varamedlem 1 år og OBOS-delegert 1 år**

71 år - yrkesaktiv fram til 31.12 2019 - konsulentvirksomhet i 1,5 år - min bransje de siste 34 år. Country Manager /Sales Manager innen ortopedi - Leveranser til norske helsevesen m spesielle på hofter/kneproteser samt skulderproteser.

Frivillig engasjement innen idrett - Ready - Oslo golfklubb - Skiforeningen - nå det siste året - Røde Kors Ukraina-innsamling og forsendelse av klær.

Styremedlem i 84-85  
Styreleder 1985-1992 i Østre Kragstogen Sameie, 227 seksjoner  
Enebolig 1992-2009  
Styremedlem 2010-2011 Vesteråsveien 14  
Styreleder 2011 -2020 i Vesteråsveien 14  
(21 seksjoner)

Generelt ønske om å engasjere meg i nabolaget -  
Må være et stort forbedringspotensial i styrearbeidet i Storklokken B/R  
Responstid på besluttede saker - innspill og spørsmål fra beboere  
Kort sagt: Kommunikasjon  
Samarbeid m Seljen og Lerkesporet i utomhus sameiet  
Garasjesameiet må få bedre informasjonsflyt

## **Charlotte Egner, kandidat varamedlem 1 år**

Jeg er 50 år gammel og har bodd i Storklokken borettslag siden sommeren 2022. Til daglig jobber jeg som advokat. Jeg har litt styreefaring fra tidligere, herunder å sitte i styret i borettslag. Jeg stiller meg til disposisjon som medlem av styret dersom det er ønskelig å velge meg. Jeg anser at dette er verv vi alle fra tid til annen må ta, gitt den måten våre boliger er organisert på.

## **Mathias Nordmoen - Kandidat ekstra varamedlem med juridisk kompetanse 1 år**

35 år. Utdannet jurist. Jobbet 2 år som advokat (familierett, barnerett og arbeidsrett) - jobber nå som seniorrådgiver hos Barneombudet. Er også sensor og veileder på Oslo Met og UIO.

Jeg ønsker å engasjere meg 1 år som vara med spesielt fokus på betongsaken. Jeg har erfaring med rettssaker og vil kunne være et nyttig supplement til både styret og vår advokat.

Anser meg selv som positiv, løsningsorientert og konstruktiv og mener selv jeg vil ha mye å bidra med.



April 2023

## **Julie C. Larsen - Kandidat valgkomiteen**

Jeg er 37 år, og har bodd i Storklokken siden oktober 2019. Jeg ønsker å stille til valg som medlem i valgkomiteen da jeg ønsker å bidra til å bygge et robust og godt styre, som vil gå foran for beboerne og være med på å bygge et godt og trygt samfunn i borettslaget, samtidig som de vil bidra til et sterkt samhold bland beboerne.

## **Nina Langeland - Kandidat valgkomiteen**

Jeg heter Nina Langeland og stiller igjen til vervet som medlem av valgkomiteen. Motivasjonen er å bidra til et hyggelig og veldrevet Storklokken. Jeg har bodd her siden bygget sto ferdig i 2019, og trives veldig godt i området med alle de fine turmulighetene. Ellers har jeg tre voksne barn som har flyttet hjemmefra, og en glad Golden retriever på fem år. Til daglig jobber jeg som kommunikasjonsdirektør innenfor høyere utdanning. Jeg er 56 år, utdannet sosialantropolog og har også studert organisasjonspsykologi og strategisk ledelse.

Tidligere har jeg bodd i mindre sameier på Uranienborg og Grünerløkka, og har vært styreleder, styremedlem og vara i disse sameiene.

## **Kandidat valgkomiteen**

Tre medlemmer i valgkomiteen er ønskelig for å sikre kontinuitet, bredde og kapasitet.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 28.04.24  
Selskapsnummer: 715 Selskapsnavn: Storklokken Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. 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: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Sven Robby Dierkes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000.

For

Mot

**Sak 7 Engangshonorar til styret**

Styre støtter forslaget.

For

Mot

**Sak 8 Strømpris for lading av elbil.**

Denne saken oversendes Garasjersameie for behandling.

For

Mot

**Sak 9 Vedtektsendring av vedtekt punkt 1-2 (2) om borettslagets forretningsfører**

Årsmøtet samtykker til at punkt 1-2(2) i borettslagets vedtekter endres fra «(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.» til «(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS».

For

Mot

**Sak 10 Årsmøtets samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS**

Årsmøtet samtykker til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS, og gir styret mandat til å vurdere aktuelle aktører og fatte endelig beslutning om forretningsfører for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-10 (2) første setning.

For

Mot



**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Henning Hoel

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Torbjørn Grindhaug

Vigdis Lem Røed

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

Charlotte Egner

Erik Hagen

Mathias Nordmoen

**Valgkomite** (kun 3 skal velges)

Julie C. Larsen

Nina Langeland

Velges i møtet

**Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Erik Hagen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Vigdis Lem Røed



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.