

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Christoffer Vindum  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: christoffer.vindum@emera.no

Deres ref.: 02260029 . Vår ref.: 0423-1-10058

Dato: 22.01.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: STUBBERUDLIA BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 850373612  
Andelseier: Terland, Ellen-Sofie  
Medeier: Gundersen, Jørgen Terland  
Leilighetsnummer: 10058  
Adresse: Tvetenveien 231, 0675 OSLO  
Andelsnummer: 382  
Gnr. 142  
Bnr. 36

Borettsinnskudd: Kr. 14 900,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87955070.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt en økning av felleskostnader med 5% fra 01.01.2026. Borettslaget har fått innvilget lån i OBOS-banken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold. Deler av dette lånet er grønt lån, 4 millioner. Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Første delutbetaling av lånet på kr 4 000 000 skjedde i november 2024. 2. delutbetaling av lånet var på kr 7 200 000 og ble utbetalt i februar 2025. Det grønne lånet på kr 4 millioner ble også utbetalt i februar 2025. Avdrag på det grønne lånet starter å løpe først i mars 2026. Avdrag på resten av lånet som er tatt ut starter å løpe i november 2025. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode. Alle leilighetene har måler på varmtvanns forbruk. Det betales i dag kr 300,- pr. leilighet a konto, med unntak av noen få som har fått øket pga. stort avvik. Avregning en gang pr. år. I sin tid fikk borettslaget et rente- og avdragsfritt lån på kr. 567 550,-. Betingelsen var at nevnte leiligheter forbeholdes personer med bevegelseshemning. Borettslaget har noen parkeringsplasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Avregning via Ista: Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmt vann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år. Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt forbruk. <https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f>. Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til; support@ista.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Klausulerte leiligheter: Det finnes 40 stk. handikap-leiligheter. Disse er leilighet 1052-1062-2052-2062-3052-3062-4052-4062-5052-5062-6052-7052-7062-8052-8062-9052-9062-10052-10062-11052-12052-13052-14052-15052-16052 (2 rom med p-plass). Leilighet 6062 uten garasje. Leilighet 6057-1057-2057-3057-4057-5057-7057-8057-9057-10057-11057-12057-13057-14057 (3 rom uten garasje, men med p-plass). Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207535591  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo 30 471 289,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2041  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207952729  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo 55 426 337,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2051  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208445405  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo 11 170 913,00  
Innfrielsesdato: 30.10.2054  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208445413  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,79%  
Restsaldo 4 000 000,00  
Innfrielsesdato: 28.02.2055  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei  
Avdragsfrihet til og med februar 2026

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208445413  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,79%  
Restsaldo 4 000 000,00  
Innfrielsesdato: 28.02.2055  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Avdragsfrihet til 28.02.2026

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 765,40,-

### Herav:

A konto varmtvann  
Felleskostnader

Pr. dags dato  
300,00  
2 465,40

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 590,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 5 287,-   |
| Annen formue:                    | 10 688,-  |
| Gjeld:                           | 100 537,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207535591           |
| Restsaldo:        | 30 311,17             |
| Kapitalkostnader: | 692,74                |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207952729           |
| Restsaldo:        | 55 134,81             |
| Kapitalkostnader: | 315,65                |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208445405           |
| Restsaldo:        | 11 112,07             |
| Kapitalkostnader: | 60,01                 |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208445413           |
| Restsaldo:        | 3 979,00              |
| Kapitalkostnader: | 16,19                 |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208445413           |
| Restsaldo:        | 3 979,00              |
| Kapitalkostnader: | 16,19                 |

Avdragsfrihet til 28.02.2026

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 100 537,05,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:****Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: [helga.solheim@obos.no](mailto:helga.solheim@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

#### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Helga Solheim, e-post: [helga.solheim@obos.no](mailto:helga.solheim@obos.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaklinformasjon for andre henvendelser: [styret@stubberudlia.no](mailto:styret@stubberudlia.no)

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

|                                         |    |         |
|-----------------------------------------|----|---------|
| Eierskiftegebyr                         | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS                       | kr | 500,–   |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| <u>Type gebyr</u>                                                                                     | <u>Beløp</u>                             | <u>Betales av:</u>            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br>(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)                      | Kr 8406,-<br>Selger/kjøper(avtalefrihet) |                               |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes)                                  | Kr 8406,-                                | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr                                                                                       | Kr 6725,-                                | Selger                        |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,-                                | Selger                        |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

|                |                       |                                    |
|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| Bolig. nr:     | Selskapsnr:           | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | Leilighetens adresse: |                                    |
| Medeier:       |                       |                                    |

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir brett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS  
St. Olavs plass 3  
0165 OSLO

Deres ref.:  
Bent Boeriis

Vår ref. (saksnr.):  
202103447 - 7  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Jetmir Sabani

Dato: 09.03.2023

Adresse: TVETENVEIEN 209, 231, 233 OG Eiendom: 142/36/0/0  
253

Tiltakshaver: STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Søker: KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Endring/reparasjon av  
bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Tvetenveien 209, 231, 233 og 253

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannteknisk oppgradering av høyblokkene i Stubberudlia borettslag, mottatt 07.03.2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent nye kart eller tegninger i forbindelse med denne byggesaken.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

**Jetmir Sabani - saksbehandler**

**Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

STUBBERUDLIA BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



Oslo kommune



Eggesvik Skybak, Inger Siv.Ark.  
Mogens Thorsens gate 4A

0264 OSLO

|             |                  |          |
|-------------|------------------|----------|
| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr.  |
| 531.3       | 940022603        | 94/33581 |

|            |                  |               |
|------------|------------------|---------------|
| Deres ref. | Vår saksbeh.     | Dato          |
|            | Ingrid J. Sollai | 17. juni 1994 |

Arbeidssted : 142/0036 Tvetenveien 231  
Byggherre : Stubberudlia Brl. v/Daffinrud, Tvetenveien 257, 0675 OSLO  
Arbeidets art: BL. 8, REHABILITERING

-----  
**APPROBASJON**  
-----

Godkjenning av planer for arbeidet  
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 14.06.94 på kartet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
3. Material- og fargeprøver være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas.  
Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

AVDELING ØST,  
SEKSJON FOR BYGGESAK OG BYGNINGSKONTROLL

Tore Berntzen  
Seksjonsleder

Ingrid Jørgensen Sollai  
Avdelingsarkitekt I



Oslo kommune



Ellevoll, Svein O.  
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

|             |                  |          |
|-------------|------------------|----------|
| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr.  |
| 531.42      | 940022603        | 95/14782 |

|            |                  |              |
|------------|------------------|--------------|
| Deres ref. | Vår saksbeh.     | Dato         |
|            | Ingrid J. Sollai | 7. mars 1995 |

Arbeidssted : 142/0036 Tvetenveien 231  
Byggherre : Stubberudlia Brl. v/Daffinrud, Tvetenveien 257, 0675 OSLO  
Arbeidets art: BL. 8, REHABILITERING

## BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

### HELE ARBEIDET

**Sokkelhøyde:** Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og bygningsetaten varsles for endelig godkjenning av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

**Grunnbesiktigelse:** Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- og bygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

**Kontroll av beliggenhet:** Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

**Varsling av kontroll:** Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:

1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

**Ferdigbesiktigelse:** Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innseende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig

underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Øst

Tore Berntzen  
Seksjonsleder

Ingrid J. Sollai  
Avd.ark.



Oslo kommune



Stensås, Ingulf  
AS Stenico  
Humlehaugveien 6  
7053 RANHEIM

|             |                  |          |
|-------------|------------------|----------|
| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr.  |
| 531.42      | 940022603        | 95/41003 |

|            |                  |               |
|------------|------------------|---------------|
| Deres ref. | Vår saksbeh.     | Dato          |
|            | Ingrid J. Sollai | 27. juni 1995 |

Arbeidssted : 142/0036 Tvetenveien 231  
Byggherre : Stubberudlia Brl. v/Daffinrud, Tvetenveien 257, 0675 OSLO  
Arbeidets art: BL. 8, REHABILITERING

## BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

### INNGLASSING AV BALKONGER

**Sokkelhøyde:** Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og bygningsetaten varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

**Grunnbesiktigelse:** Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- og bygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

**Kontroll av beliggenhet:** Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

**Varsling av kontroll:** Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:

1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Øst

Tore Berntzen  
Seksjonsleder

Ingrid J. Sollai  
Avd.ark.



Oslo kommune



**PLAN- og  
BYGNINGSETATEN**  
KART • PLAN • BYGGESAK

Stubberudlia Brl. v/Daffinrud  
Tvetenveien 257

0675 OSLO

Ellevoll, Svein O.  
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel  
531.7

Vår ref/mappenr.  
940022603

Journr.  
96/17327

Deres ref.

Vår saksbeh.

Dato

Arild R. Johannessen 14. mars 1996

Arbeidssted : 142/0036 Tvetenveien 231  
Byggherre : Stubberudlia Brl. v/Daffinrud, Tvetenveien 257, 0675 OSLO  
Arbeidets art: BL. 8, REHABILITERING

## FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Øst

H.A. Rasch-Olsen  
Overingeniør

Arild R. Johannessen  
Avd. ing. II

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS  
St. Olavs plass 3  
0165 OSLO

Deres ref.:  
Bent Boeriis

Vår ref. (saksnr.):  
202111400 - 9  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Annabel Lee

Dato: 06.09.2022

Adresse: TVETENVEIEN 231, 233 OG 253 Eiendom: 142/36/0/0  
Tiltakshaver: STUBBERUDLIA BORETTSLAG, c/o Søker: KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest – Tvetenveien 231, 233 og 253

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 02.09.2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111400 |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Situasjonsplan                                                              |            |            | 1/13   |
| Fasader nord og øst - Tvetenveien 231                                       | E-01       | 02.07.2021 | 1/14   |
| Fasader syd og øst - Tvetenveien 233                                        | E-02       | 02.07.2021 | 1/15   |
| Fasader øst, nord og syd- Tvetenveien 253                                   | E-03       | 02.07.2021 | 1/16   |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.



§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

***Annabel Lee - saksbehandler***

***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

STUBBERUDLIA BORETTSLAG, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

|                |                                                                                                                     |            |                                |           |                    |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|-----------|--------------------|
| Arbeidssted    | 142/7 m.fl. Hus 08 - Trosterud<br>felt A - (nedre del)                                                              | Journalnr. | 71/2407<br>nnlevert<br>12/8-71 | Tegn. nr. | 1-2-3-4-5-6-7-8-9- |
| Arbeidets art  | Høyhus                                                                                                              |            |                                |           |                    |
| Bygningens art |                                                                                                                     |            |                                |           |                    |
| Byggherre      |                                                                                                                     |            |                                |           |                    |
| Byggemelder    | Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1<br>Arkitektkontoret<br>Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3 |            |                                |           |                    |
| Dato           |                                                                                                                     |            |                                |           |                    |

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 31/8-71 på kartet og til uttalelse av 10/9-71, gjenpart vedlegges.

Nettstasjonen må innpasses i samråd med Oslo Lysverker. Ajourførte kart som viser 70 nye bilplasser samt tilstrækkelig antall sandlekeplasser og kvartalslekeplasser i henhold til gjeldende norm, må innsendes.

Det vises til helserådets uttalelse av 18/10-71, kravene må følges, dog vil bygningskontrollen ikke motsette seg kjøkkenløsningen, som den er anmeldt. Det vises til brannvesenets uttalelse av 4/11-71, kravene må følges.- Takkonstruksjonen må utføres etter de vanlige retningslinjer. Full elektrisk oppvarming godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67, som vedlegges.

Vinduene må kunne pusses farefritt. Det må avgis tinglyst erklæring som sikrer beboerne i de blokker som har for små tilfluktsrom, adgang til tilfluktsrom som har overskudd. Forslag må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på ————

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyskontoret, Roald Amundsens gt. 4.                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.                               | <input checked="" type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1.etasjes golv stöpes.                  |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.                                           |
|                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> H. Planen være stadfestet. ok ser bet. 2                                           |
|                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> I. Korrigerede kart være innsendt.                                                 |
|                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> J.                                                                                            |

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A. Gjerstad  
bem.

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

## Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

## Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Byggningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at byggningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårds plass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekker høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minste-bredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonsskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstuebader må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast med mindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som byggningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryster gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluktsrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1:100 av det godkjente tilfluktsrom til Oslo siviltforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arkitektkontoret  
Rinnan og Tveten,  
Blindernveien 7,

3. mai 1974.

Oslo 3.  
-----

Arkitekt Stav

ES/SH 71/2407

Gnr. 142 bnr. 7 m.fl. Hus 8, Trosterud, felt A. (nedre del).  
Høyhus.  
Byggherre: OBOS.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 11,12 og 13 samt brev  
av 17.1.73 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

En beklager den sene ekspedisjon som skyldes at saken dessverre er  
blitt forlagt.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1,2 og 4 utgår og må  
makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad  
bem.

-----  
Elsa Stav

Ny adresse: Herslebs gt. 19  
Nytt tlf. nr. (02) 11 50 60

Høyhus.

|                                               |                                       |                  |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Arbeidssted<br>Trosterud felt A - (nedre del) | Matr.nr.<br>Gnr.142, bnr.7 m.fl. Hus8 | J.nr.<br>71/2407 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|

Byggherre

Ansvarshavende

Oslo Bolig og Sparelag  
Hammersborg torg 1

Murm. Ola Nafstad  
Økernveien 9

OSLO 1.

OSLO 6.

OV/GS

Dato

14. januar 1974.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Gjenperter av helserådets og brannvesenets uttalelser datert henholdsvis 6.12. og 20.12.-73. vedlegges.

Det gjenstår noen mindre arbeider.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Før Bygningsjefen

Olav Vevle  
Distriktsingeniør  
Overingeniør

O. Verndal  
Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVeien 5 III \* OSLO 1

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 9.4.1975

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr. 142, bnr. 7 m.fl. hus 08, Trosterud-felt A (nedre del) 71/2407

Arbeiders art

Avsluttende synsforretning

Nybygg.

4.3.1975.

Bygningens art

Høyhus.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, OSLO 1.

Byggemelder

Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, OSLO 3.

Ansvarshavende

Murm. Ola Nafstad, c/o Stensrud & Søn, Økernveien 9, OSLO 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

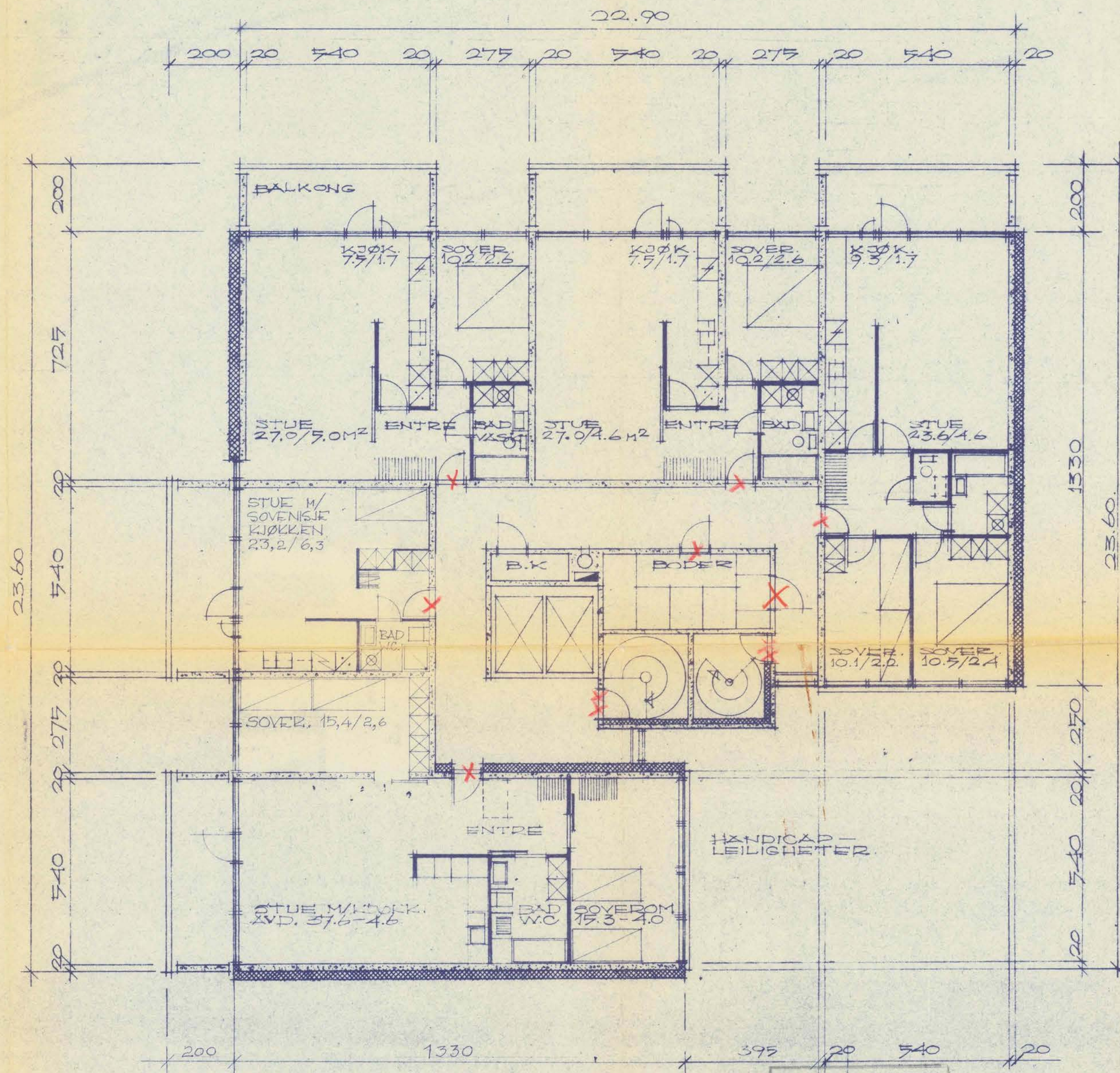
For bygningssjefen

OVe

Distriktsingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
- 5 JUN 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
21 DES 1973

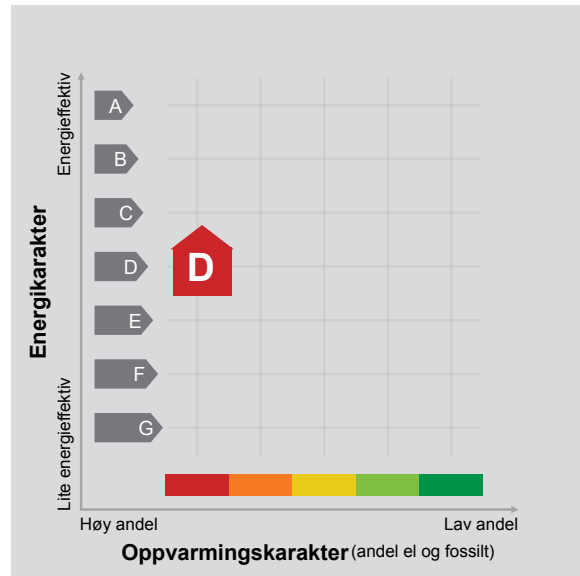
7/12407

3

| DATE                                               | REVISION           | REF. |
|----------------------------------------------------|--------------------|------|
| 17.5.71                                            | RETTELSE           |      |
| TRØSTERUD BOLIGFELT<br>GR.NR. 142, BR.NR. 7 M.F.L. |                    |      |
| NEDRE DEL HUS                                      |                    | 08   |
| ETASJEPLAN                                         |                    |      |
| ARH. NR. 401                                       | TEGN. NR. 08.A.103 |      |
| 1:100                                              |                    |      |
| ARKIVERT I OSLO BYGNINGSKONTROLL                   |                    |      |
| DIREKTORATET FOR BYGGERI OG TEGN.                  |                    |      |
| DIREKTORATET FOR BYGGERI OG TEGN.                  |                    |      |

# Energiattest for flerboligbygg

|                            |                                        |
|----------------------------|----------------------------------------|
| Attesten gjelder           | Energiattester STUBBERUDLIA BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 14                                     |
| Postnummer                 | 0675                                   |
| Sted                       | OSLO                                   |
| Kommunenavn                | Oslo                                   |
| Gårdsnummer                | 142                                    |
| Bruksnummer                | 36                                     |
| Seksjonsnummer             | —                                      |
| Andelsnummer               | —                                      |
| Festenummer                | —                                      |
| Bygningsnummer             | 80751184                               |
| Merkenummer                | Energiattest-2025-241136               |
| Dato                       | 20.12.2025                             |
| Innmeldt av                | OBOS Prosjekt AS                       |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1974  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 47  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (14)

| Adresse         | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|-----------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Tvetenveien 231 | 80751184       | H1002             | 0              | 0           | 382          |
| Tvetenveien 253 | 80751206       | H1002             | 0              | 0           | 392          |
| Tvetenveien 233 | 80751176       | H1002             | 0              | 0           | 377          |
| Tvetenveien 233 | 80751176       | H1102             | 0              | 0           | 397          |
| Tvetenveien 253 | 80751206       | H1102             | 0              | 0           | 407          |
| Tvetenveien 231 | 80751184       | H1102             | 0              | 0           | 402          |
| Tvetenveien 233 | 80751176       | H1202             | 0              | 0           | 412          |
| Tvetenveien 253 | 80751206       | H1202             | 0              | 0           | 422          |
| Tvetenveien 231 | 80751184       | H1202             | 0              | 0           | 417          |
| Tvetenveien 253 | 80751206       | H1302             | 0              | 0           | 437          |
| Tvetenveien 231 | 80751184       | H1302             | 0              | 0           | 432          |
| Tvetenveien 233 | 80751176       | H1302             | 0              | 0           | 427          |
| Tvetenveien 231 | 80751184       | H1402             | 0              | 0           | 442          |
| Tvetenveien 233 | 80751176       | H1502             | 0              | 0           | 457          |

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 1974          |

| Byggstandard |              |
|--------------|--------------|
| Type bygg    | Eksisterende |
| TEK standard |              |

| Energivurdering         |     |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg              | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Varmeanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Kjøleanlegg             | Nei |

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning   |     |
| Ventilasjonsanlegg     | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning   |     |

|                                                                                           |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 11 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak                                                                                 | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv                                                                                | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 11 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 47 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA                                                                                | 47 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 120 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,33 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 2,15 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 23,7 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 216,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)             |
| Lekkasjetall                                                                              | 1,50 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                                          |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 0 %                                      |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %                                      |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,95 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 98 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 50 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,00 kW/(l/s)                            |

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |
| Driftstid kjøling     | 24 h |
| Driftstid lys         | 16 h |
| Driftstid utstyr      | 16 h |
| Driftstid varmtvann   | 16 h |
| Driftstid personer    | 24 h |

|                                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,55                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00                  |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk     |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Punktoppvarming       |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                       |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL               |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,30 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,70 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |

|                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem   | 0,98 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg               | 3,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0,80 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                               | 0,85 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0,90 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0,77 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                   | 0,98 |

|                                                                                                                                                |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                           | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                             | 6.12.2023        |
| Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene |                  |

#### Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6.017                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

#### Energirådgiver

|       |                  |
|-------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|-------|------------------|

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Romoppvarming            | 102,2 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme        | 0,0 kWh/år   |
| Varmtvann                | 29,8 kWh/år  |
| Vifter                   | 11,9 kWh/år  |
| Pumper                   | 0,0 kWh/år   |
| Belysning                | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr           | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling               | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonskjøling      | 0,0 kWh/år   |
| Totalt Netto Energibehov | 172,7 kWh/år |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 7 490 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 161,07 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5 594 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 161,07 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 7 490 kWh/år       |

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år   |
| Olje             | 0 liter/år |
| Gass             | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år   |
| Biobrensel       | 0 kg/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år   |
| Totalt           | 0 kWh/år   |

Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet     | 7 490 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år     |
| Gass             | 0 kWh/år     |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år     |
| Biobrensel       | 0 kWh/år     |
| Annen energivare | 0 kWh/år     |
| Totalt           | 7 490 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 89,5 % |
|--------------------------------------|--------|

## S-1547

Endret regulering av vei 2603 (NY Tvetenvei) på strekningen fra Ytre Ringvei til ca. 80m øst for vei 2600.

S-1547 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 24.06.1969

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [196901389](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 29569, 28970, V260897

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 423

STUBBERUDLIA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/423>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Annen informasjon

For de som ikke kan stemme digitalt, kan fysiske stemmesedler legges i postkassen ved styrekontoret:  
Tvetenveien 243

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

**Styret i STUBBERUDLIA BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jeanette Eker Mikkelsen velges.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### **Styrets innstilling**

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 423 Selskapsnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Jeanette Eker Mikkelsen velges.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

#### Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



**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.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850373612

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Jeanette Eker Mikkelsen velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av revisor

## Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

## Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

# Vedtekter

for Stubberudlia Borettslag org nr 850373612

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006.

Endret på ordinært årsmøte 23.05.2022, sist endret på ordinært årsmøte 24.05.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Stubberudlia Borettslag 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.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) For spesialleilighetene kan allikevel bare dette skje til personer som nevnte i 3-5.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
  - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

### **3-5 Spesialleiligheter for bevegelseshemmede**

For spesialleiligheter gjelder følgende særregler:

(1) Med forbehold om Kommunal- og Arbeidsdepartementets samtykke, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved en hver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akerhus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende 3-5(1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2 (3).

(4) Bruksoverlating av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5(1), 1. ledd. Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene.

Bestemmelsene i punkt 3-5(3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverene av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragrafen står i strid med andre paragrafer i vedtektene skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

#### **4. Borett og overlating av bruk**

##### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

##### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Innglassende balkonger må brukes slik at de ikke skader bygningskropp og/eller egen eller andres boenheter med inventar. Balkongene er koldrom og må ikke benyttes til beboelse. Dette innebærer blant annet at balkongene ikke må varmes opp eller møbleres slik at det oppstår kondens.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder som velges for to år og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder to år og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 423

STUBBERUDLIA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 12:00 og lukker 21. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/423>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styreleder for 2 år

Med vennlig hilsen,

**Styret i STUBBERUDLIA BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Helga Solheim er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fatema Alam og Rita Gundersen velges.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av styreleder for 2 år

Innstilling

Styrets innstilling til ekstraordinær generalforsamling – valg av ny styreleder for 2 år

Som følge av at sittende styreleder har trukket seg fra vervet med virkning fra 1. juli, skal det velges ny styreleder for Stubberudlia borettslag. Den ekstraordinære generalforsamlingen vil kun behandle én sak: **valg av styreleder for en periode på 2 år (2025–2027).**

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, og styret har derfor sett det som nødvendig å komme med sin innstilling for å bidra til en ryddig og ansvarlig prosess.

De siste årene har vært preget av betydelig uro og uforutsigbarhet i styrearbeidet. **To styreledere har trukket seg to år på rad**, noe som har gjort det krevende å opprettholde kontinuitet i ledelsen. I en tid hvor borettslaget står overfor flere store og kritiske prosjekter, er det avgjørende med en stabil styreleder som evner å samle styret, samarbeide effektivt, og sikre fremdrift på vegne av fellesskapet.

**Styret anbefaler Terje Gundersen som ny styreleder.**

Terje har tidligere vært styreleder i Stubberudlia fra 2018 til 2022. I løpet av denne perioden ledet han borettslaget gjennom flere omfattende prosjekter, som fasaderehabilitering, brannsikring av høyblokker, modernisering av inngangspartier og oppgradering av callinganlegg – i tillegg til flere andre tiltak knyttet til drift og vedlikehold.

Han har gjennom sitt tidligere virke vist sterk forståelse for rollen som styreleder i et så stort og komplekst borettslag som Stubberudlia. Hans samarbeidsevne, struktur og tillitsfulle relasjon til både beboere, vaktmesterteam og leverandører gjør ham godt egnet til å ta på seg vervet igjen. Terje trakk seg opprinnelig på grunn av alvorlig kreftsykdom, men er nå kreftfri og har det siste året begynt å engasjere seg igjen i borettslaget. Han kjenner både organisasjonen og utfordringene godt – og er klar for å bidra aktivt igjen.

**I tillegg er Terje pensjonist og har derfor all nødvendig tid til å påta seg ansvaret som styreleder – i motsetning til den andre kandidaten, som både driver eget firma på fulltid, er leder av Fremskrittspartiet Alna, styremedlem i Oslo FrP, og har en rekke andre verv.**

Det har også over lengre tid kommet klare tilbakemeldinger fra beboerne om behovet for en mer synlig og tilgjengelig styreleder – et tydelig ansikt man kan forholde seg til. I så måte er Terje et trygt og kjent valg: **Nesten alle i borettslaget kjenner ham fra før**, og han har gjennom flere år opparbeidet seg en solid tillit i nabolaget.

**Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en annen kandidat til styreledervervet, som styret ikke anbefaler valgt.**

Over tid har det vært vedvarende uenighet mellom styret og kandidaten, med flere episoder hvor kommunikasjon og utspill har skapt uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet levering av egne skrivelser i postkassen til alle beboere, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret har tidligere vært åpne for et samarbeid gjennom et varamedlemsverv for å bygge tillit og en mer konstruktiv tilnærming, men anser det som uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte til rollen som styreleder.

Ved behov står begge kandidatene fritt til å skrive mer om seg selv i kommentarfeltet på saken.

**Styret anbefaler derfor på det sterkeste at generalforsamlingen stemmer for Terje Gundersen som ny styreleder.**

Etter en krevende periode med hyppige utskiftninger og høyt arbeidspress, mener styret at Terje representerer den nødvendige kontinuiteten, tryggheten og erfaringen som skal til for å bringe styret tilbake i en stabil og handlekraftig posisjon. Hans tidligere innsats og dokumenterte resultater gjør ham til det klare valget for å lede borettslaget videre.

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Gundersen (Innstilt av styret)
  - Vidar Solberg (Ikke innstilt av styret)
-

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.06.25

Selskapsnummer: 423 Selskapsnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS Helga Solheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Fatema Alam og Rita Gundersen velges.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av styreleder for 2 år**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- ☐ Terje Gundersen (Innstilt av styret)
- ☐ Vidar Solberg (Ikke innstilt av styret)



**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.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 423

STUBBERUDLIA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/423>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr
7. Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer
8. Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående
9. Etablering av plass for bildeling
10. Oppdatering av husordensreglene
11. Styrets medlemmer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim velges.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fatema Alam og Laila Meland velges.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 0423 Stubberudlia Borettslag - revisjonsberettnng.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.

---

Sak 6

### **Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr**

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble i 2024 avdekket at vaktmester i sin arbeidstid synes å ha etablert en praksis med å utføre enklere vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter. Dette har skjedd på anmodning av en eller flere beboere. Det er ukjent hva omfanget av dette er, og hvor lenge dette har pågått.

Det fremkommer ikke av regnskapet til borettslaget at beboere på noe vis har blitt belastet for slik arbeid, eller at borettslagets kostnader for vaktmestertjenester er redusert. I og med at vaktmester har utført tjenesten i sin arbeidstid, må det klart oppfattes som om borettslaget utfører og har ansvaret for det som utføres. Ved oppmøte hos beboer er vaktmester iført borettslaget arbeidsklær og benytter borettslagets verktøy.

Borettslaget bør klart erkjenne ansvar for skader som påføres beboer, og erstatte eller utbedre dette.

Ved fremsettelse av krav om erstatning, ble følgende publisert på Vibbo den 30.11.24, uten av borettslagets styre var villig til å tilby erstatning:

«Vaktmesternes ansvarsområder

Hei alle beboere!

Vi ønsker å minne om vaktmesternes ansvarsområder i borettslaget.

Vaktmesterne har ansvar for vedlikehold og drift av fellesområdene, inkludert uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg som heiser og ventilasjon.

De har derimot ikke ansvar for vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter.

Dersom du har behov for hjelp med reparasjoner, vedlikehold eller andre oppgaver i din egen leilighet, ber vi om at du kontakter ekstern hjelp.

Med vennlig hilsen,

Styret»

### **Styrets innstilling**

Styret avviser påstanden fremme i forslaget og anmoder generalforsamlingen til å stemme i mot forslaget. Borettslagets vaktmestere har aldri hatt ansvar for reparasjoner eller vedlikehold i private leiligheter, og det er ikke etablert noen praksis der dette inngår i deres arbeidsoppgaver. Vaktmesternes ansvar er utelukkende knyttet til drift og vedlikehold av fellesområdene, herunder uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg.

Påstander om at vaktmesterne har utført slike tjenester som en del av sitt arbeid, og at borettslaget dermed skal være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader, er grunnløse. Spørsmål om belastning av kostnader i borettslagets regnskap er useriøse, da dette aldri har vært en del av vaktmesternes betalte oppgaver.

Det er imidlertid riktig at vaktmesterne i enkelte tilfeller, av ren godvilje og serviceinnstilling, har bistått enkelte beboere – særlig eldre og funksjonshemmede – med små, enkle oppgaver i deres leiligheter. Dette har vært gjort uformelt og uten økonomisk belastning for borettslaget. Styret har heller ikke mottatt noen henvendelser fra beboere som hevder å ha fått utstyr eller inventar skadet som følge av slik hjelp.

På bakgrunn av dette finner styret det nødvendig å presisere overfor vaktmesterne at slike tjenester ikke skal utføres fremover. Selv om dette er beklagelig for beboere som har hatt behov for slik hjelp, er det en uunngåelig konsekvens av at enkelte forsøker å stille borettslaget økonomisk ansvarlig for tjenester som aldri har vært en del av vaktmesternes oppgaver. **Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme i mot forslagsstillers forslag til vedtak da styret ikke ser behovet for å vedta særskilte erstatningsrettsligeregler, da disse kan være strid med normal erstatningsrett.**

### **Forslag til vedtak**

Forslagstillers forslag til vedtak: Borettslaget plikter å erstatte eller utbedre skader m.v. som gjøres av borettslagets ansatte. Det er styrets ansvar som arbeidsgiver å vurdere eventuell regress overfor den ansatte.

---

## Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det har nå gått ca. 15 år fra våre verandaer ble innglasset. Flere av beboerne har rapportert tilfeller med vanninntrenging og skader som oppstår på grunn av dette, spesielt i visse typer regnvær, til de styrer som har forvaltet borettslagets eiendom opp igjennom årene.

Noen forsøk på utbedringer skal være gjort uten at det har medført vellykket resultat. Beboere kan oppleve ved enkelte typer regnvær å få mer enn en liter med vann inn på veranda i løpet av en formiddag.

Konsekvensen for beboere dette gjelder er at veranda ikke kan brukes som forutsatt, og det må hensyntas hva som kan gjøres av innredninger m.v. slik at møbler og innredning ikke påføres vannskader, eller videre lekkasjer til underliggende boenheter. Det kan også oppstå frostskafer hvis dette ikke utbedres.

Ved henvendelser til styret er det opplyst at det er gjort diverse forsøk på utbedring. Notater og erfaringer fra disse kan ifølge styret ikke fremlegges, da dokumentasjonen er opplyst å være makulert.

En fortsettelse med ignorering av utbedring av disse lekkasjer vil kunne medføre økte husleiekostnader og reduserte priser på leilighetene ved et fremtidig salg.

### Styrets innstilling

Styret er fullt klar over utfordringene med vanninntrenging på enkelte verandaer, og dette har aldri vært ignorert. Gjennom årene har det blitt brukt betydelige ressurser på ulike utbedringsforsøk, hvor noen har hatt effekt, mens andre ikke har gitt varige resultater. Styret har allerede satt av midler til å kartlegge og utbedre de mest utsatte verandaene i 2025, i tråd med vedlikeholdsplanen.

Forslagsstiller ser ut til å ignorere det faktum at borettslaget har en rekke andre kritiske vedlikeholdsbehov som må håndteres parallelt. Det er lett å foreslå at styret umiddelbart setter i gang omfattende utbedringer uten å ta hensyn til de økonomiske konsekvensene. En totalutbedring av alle verandaer vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene, noe styret anser som uakseptabelt. Styret ønsker en ansvarlig og balansert tilnærming hvor nødvendige tiltak gjennomføres innenfor vedtatt budsjett, uten å belaste beboerne med unødvendige kostnadsøkninger.

### a)

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

- For Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer
- Mot Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

b)

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

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger omfanget av lekkasjer / vanninntrenging på verandaer og utarbeider kostnadsoverslag og plan for utbedring av disse innen utgangen av 2025.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret følger vedlikeholdsplanen og fortsetter gjennomføringen kartlegging og utbedring av de mest utsatte verandaene innenfor den avsatte budsjetttrammen i 2025.

---

Sak 8

## Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Julen 2024 var det antagelig første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker.

Styrets kommentar til forslaget i fjor var følgende:

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

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

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

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

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

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

Styrets argument om at ingen leser skilting med små skrift ved innkjøring til området, må antas å skyldes at bilister vegrer seg for å skape trafikkfarlige (ulovlige) situasjoner. Et skilt ved en bom man må gå ut av bilen for å åpne antas å være noe enklere å få lest.

Det er vel neppe nødvendig med et lemlestet barn før man gjør rimelige forebyggende tiltak.

### Styrets innstilling

Styret anerkjenner viktigheten av trafikksikkerhet i borettslaget og deler forslagsstillers bekymring for farlige situasjoner på indre område. Det er avgjørende at alle sjåfører tar hensyn til gående, særlig barn, og følger gjeldende husordensregler for kjøring.

Forslaget om skilting på bommene har vært oppe til vurdering tidligere. Styret har tidligere konkludert med at eksisterende skilting ved innkjøring allerede informerer om hastighetsbegrensning og vikeplikt. Det er dessverre en realitet at mange sjåfører ikke tar hensyn til skiltingen, og det er derfor usikkert om ytterligere skilt vil ha ønsket effekt.

Det som derimot har vist seg å være et mer effektivt tiltak mot høy hastighet er fysiske hindringer som fartsdumper eller innsnevring av kjørebanelen. Styret vurderer dette som en mer treffsikker løsning for å sikre lavere hastighet og økt sikkerhet for gående. Samtidig må slike tiltak veies opp mot økonomiske kostnader og praktisk gjennomførbarhet.

På bakgrunn av dette mener styret at midler bør prioriteres til fysiske trafikksikringstiltak fremfor flere skilt, men at skilting likevel kan vurderes som et tilleggstiltak dersom det anses hensiktsmessig.

#### a)

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

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

#### b)

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

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

2. Styrets forslag til vedtak: Styret fortsetter arbeidet med trafikksikringstiltak i borettslaget og vurderer eventuelle ytterligere tiltak, inkludert fysiske hindringer og skilting, basert på effekt og kostnader.

## Etablering av plass for bildeling

Forslag fremmet av:

Vidar Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I de senere årene er det blitt stadig mer populært for innbyggerne i Oslo å delta i bildelingsordninger som Bilkollektivet, Hyre etc. For de som ikke har egen bil er dette en god ordning hvor man for en rimelig pris kan få tilgang til bil når man en sjelden gang har behov for det.

Det kan synes som om det er færre og færre av beboerne som har egen bil og det antas at en slik ordning kan dekke et sporadisk behov hos flere av beboerne.

Eksempelvis er nærmeste sted hvor det er parkert bil i en ordning er Hellerud T-bane.

### Styrets innstilling

Styret innstilling er at borettslaget har allerede et stort press på parkeringskapasiteten, og det er ikke nok plasser til å dekke behovet for våre egne beboere. Ventelisten for parkeringsplass er lang, og flere beboere har ventet i flere år på en plass. Å avsette 2–4 plasser til bildeling vil forverre situasjonen ytterligere og være urettferdig overfor de som allerede står på venteliste.

Den eneste mulige løsningen ville vært å benytte gjesteparkeringen, men denne er allerede underdimensjonert, spesielt i helger og høytider, og beboere har i lengre tid uttrykt misnøye over at det ikke er nok plasser til deres besøkende. Å redusere gjesteparkeringen ytterligere er derfor ikke en ønsket løsning.

Videre har styret ikke sett noen indikasjoner på at det er færre beboere som eier bil, snarere tvert imot. Etterspørselen etter parkeringsplasser har holdt seg stabilt høy. Når det gjelder bildelingsordninger, er slike tjenester allerede tilgjengelige i nærområdet. Hyre har inngått avtale med Circle K, og det er sannsynlig at biler vil være tilgjengelige på Circle K Furuset, kun 10 minutters gange fra borettslaget.

På bakgrunn av dette ser ikke styret noen grunn til å innføre en bildelingsordning på bekostning av beboernes parkeringskapasitet. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

### Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret etablerer 2-4 av borettslagets parkeringsplasser for bildeling og inngår avtale med f.eks. bilkollektivet eller tilsvarende, slik at borettslagets beboere lettere kan få mulighet til å benytte ordningen når de har behov for å bruke bil.

## Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en oppdatering av husordensreglene for å sikre at de er i tråd med dagens behov og praksis i borettslaget.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte endringene i husordensreglene. Endringene er utformet for å fremme økt trivsel, bedre forutsigbarhet og et tryggere bomiljø for alle beboere. De foreslåtte justeringene innebærer mindre presiseringer samt enkelte oppdateringer som gjør reglene mer oversiktlige og tilpasset dagens behov.

Behovet for endringene er basert på en helhetsvurdering av tidligere henvendelser fra beboerne, samt innspill og forslag styret har mottatt over tid. Endringene reflekterer beboernes egne erfaringer og behov, slik de har kommet til uttrykk gjennom deres tilbakemeldinger.

I tillegg har vi finpusset teksten og rettet opp eventuelle feilskrivninger og uklar formulering, slik at reglene fremstår tydeligere og mer presist.

For å tydeliggjøre endringene i husordensreglene er teksten presentert med følgende markeringer:

- **Svart tekst:** Uendret og forblir som den er.
- **Rød, gjennomstrekning:** Tekst som foreslås fjernet.
- **Rød tekst uten gjennomstrekning:** Ny tekst som foreslås innført.

Vi mener at denne fremstillingen sikrer en oversiktlig gjennomgang av de foreslåtte endringene.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene, slik de er presentert i vedlegget "HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering".

### Vedlegg

3. HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering.pdf

---

Sak 11

## Styrets medlemmer

Forslag fremmet av:

Marianne Fjeller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden alt nærmest foregår digitalt for tiden og de fleste av oss vet ikke hvem som sitter i styret eller er på valg. Så det er viktig at vi får flere opplysninger om disse personene.

### Styrets innstilling

Styret ser ikke behovet for å publisere personlige opplysninger som alder og botid i borettslaget, da dette ikke har noen relevans for styrets arbeid eller den enkelte kandidats kompetanse og egnethet. Styremedlemmer velges på bakgrunn av deres engasjement, erfaring og evne til å ivareta borettslagets interesser, ikke basert på hvor lenge de har bodd her eller deres alder.

Styret ønsker også å understreke at det allerede finnes gode muligheter for beboere til å bli kjent med styret. Styrekontoret er åpent hver mandag, hvor styremedlemmer er tilgjengelige for en prat. Døren er alltid åpen for de som ønsker informasjon, har spørsmål eller vil bli bedre kjent med hvem som sitter i styret.

Når det gjelder bilder av styrets medlemmer og kandidater til valg, vil styret vurdere å legge ut bilder av sittende styremedlemmer på Vibbo, slik at de som ønsker det kan få et ansikt på dem. Bilder av kandidater til valg er imidlertid opp til hver enkelt kandidat å bestemme om de ønsker å dele. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

### Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Foreslår at det blir lagt ut bilde av styrets medlemmer og de som skal velges, samt at vi får opplysninger om alder og hvor lenge de har bodd her.

---

## Sak 12

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt fire varamedlemmer for 1 år.

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, da dette ikke ble besluttet eller valgt på forrige generalforsamling. Styret har i etterkant hatt et vedvarende og tydelig søkelys på å få etablert en valgkomité, men har ikke lyktes med dette. Det har rett og slett ikke vært tilstrekkelig interesse fra beboerne. Både gjennom informasjon publisert på Vibbo, i samtaler med beboere og i møter under styrekontorets åpningstider, har styret gjentatte ganger oppfordret andelseiere til å stille seg til disposisjon – uten respons.

Som følge av dette har styret selv måttet følge opp interesserte og vurdere aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin innstilling til årets valg.

### Innstilling

#### STYREMEDLEMMER:

Det er svært positivt at flere beboere har vist interesse for å bidra i styret. Styret ønsker å være inkluderende og har hatt god dialog med alle interesserte. Styrethar kommunisert at **styret foretrekker at nye kandidater starter som varamedlemmer**, slik at de får innsikt i arbeidsmengde, ansvar og samarbeidsform før de eventuelt trer inn i et fullt styreverv. Dette er en modell som har fungert godt tidligere, og som sikrer både kontinuitet og kvalitet i styrearbeidet.

I årets generalforsamling står to av dagens styremedlemmer på valg etter fullført periode: **Sedir Hataee og Peter Schjem**. Begge har takket ja til gjenvalg, og styret innstiller entydig på at disse to gjenvelges.

Sedir og Peter har gjennom sine to år i styret vist betydelig engasjement, struktur og ansvarsfølelse. De har vært – og er – helt sentrale i arbeidet med store og pågående prosjekter som blant annet heisrehabilitering, ladeanleggsprosjektet og kameraovervåking. Deres kontinuitet og kompetanse er avgjørende for at disse prosjektene skal gjennomføres på en trygg, effektiv og økonomisk bærekraftig måte. Styret vurderer det derfor som kritisk for borettslaget at disse to får fornyet tillit i sine verv.

Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en kandidat til styret som styret ikke anbefaler valgt som styremedlem. Vedkommende har takket nei til å starte som varamedlem og har tidligere hatt styreverv, men avsluttet perioden før fullført valgperiode grunnet utfordringer med samarbeid og gjennomføring.

Over tid har det også vært vedvarende uenighet mellom styret og vedkommende, med flere tilfeller hvor kommunikasjon og utspill har bidratt til uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret mener derfor at et eventuelt samarbeid bør begynne med et verv som varamedlem, slik at det først kan etableres gjensidig tillit og et konstruktivt samarbeidsklima. Døren er åpen – men styret vurderer det som uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte som styremedlem på nåværende tidspunkt.

#### **VARAMEDLEMMER:**

Jeanette Mikkelsen, Nadia Butt og Terje Gundersen har det siste året vært varamedlemmer i styret, og alle tre har takket ja til gjenvalg. I henhold til borettslagets vedtekter skal det i tillegg velges et fjerde varamedlem. Mona Aasland, Marie Knedal og Denis Khnyking har også meldt interesse for å bidra i styret, og stiller som valgbare kandidater til vervet.

Styret stiller seg nøytrale til disse kandidatene, og ønsker ikke å legge noen føringer for valg av varamedlemmer.

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Peter Schjem (innstilt av styret)
- Sedir Hataee (innstilt av styret)
- Vidar Solberg

##### **Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Denis Khnykin
- Jeanette Mikkelsen
- Marie Nilsen Knedal
- Mona Aasland
- Nadia Butt
- Terje Gundersen

---

Sak 13

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

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt:

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Wing Sum Tsui

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sedir Hataee
-

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid

I løpet av 2024 har styret jobbet systematisk med å kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold for de kommende årene. Vårt mål er å sikre en forutsigbar drift og unngå uventede kostnader eller brå økninger i fellesutgiftene. En grundig gjennomgang har gitt oss en tydelig oversikt over hvilke tiltak som er igangsatt, hvilke som er planlagt for 2025, og hvilke som må prioriteres fremover.

Vedlikeholdsbehovene i borettslaget er omfattende, og det er ikke økonomisk eller praktisk mulig å gjennomføre alle prosjekter samtidig. Styret har derfor lagt vekt på å prioritere de mest kritiske tiltakene, samtidig som vi balanserer økonomien for å unngå unødvendig gjeldsoppbygging og kraftige økninger i felleskostnadene.

## Heisene i høyblokkene

Vedlikeholdet av heisene i høyblokkene har i flere år vært en stor utfordring, med hyppige driftsstans, høye servicekostnader og betydelige uforutsette utgifter. Etter en grundig vurdering i samarbeid med bransjeeksperter har styret besluttet å erstatte samtlige heiser. Arbeidet startet mot slutten av 2024 og vil pågå frem til mars 2028. Dette er en omfattende investering, men helt nødvendig for å sikre stabil og sikker drift på lang sikt.

## Kameraovervåkning

Etter lang tids etterspørsel og et tydelig behov for økt sikkerhet, har styret installert kameraovervåkning i alle høyblokker. Dette tiltaket skal bidra til å redusere hærværk, skader, uønsket opphold, røyking og forsøpling i fellesarealene. I tillegg vil det bli montert kameraer i de nye heisene når de er ferdigstilt.

## Parkering og leieavtale med OBOS

Styret har vurdert flere alternativer for å sikre tilstrekkelig og kostnadseffektiv parkering. Blant annet ble muligheten for å bygge et nytt garasjehus og optimalisere eksisterende areal utredet. Etter en helhetsvurdering av kostnader og praktiske forhold, har styret valgt å forlenge leieavtalen med OBOS. Vi har nå sikret en ny tiårsavtale for både parkeringshuset under Trosterud senter og vaktmestergarasje.

## Fiberbredbånd fra Telia

Den nye fiberavtalen med Telia er nå ferdigstilt. Etter installasjonen opplevde enkelte beboere utfordringer, men disse problemene er nå løst.

## EL-tavler

Borettslagets EL-tavler er gamle og oppfyller ikke dagens standard. Styret er bevisst på de sikkerhetsmessige aspektene ved dette og har vurdert nødvendige tiltak. Etter rådgivning med eksperter er det besluttet å utsette oppgraderingen inntil videre, da det per nå finnes mer akutte prosjekter som må prioriteres. Når økonomien tillater det, vil dette arbeidet bli igangsatt uten at det medfører uforholdsmessig høye kostnader for beboerne.

## Ladeinfrastruktur for elbiler

Tilgangen på elbillading har vært en utfordring for mange beboere. Tidligere har borettslaget hatt 12 felles ladeplasser, men dette har ikke vært en tilfredsstillende løsning for alle. Styret har nå inngått en

avtale med Enviro Elektro om etablering av fullverdig ladeinfrastruktur på samtlige parkeringsplasser i borettslaget. Prosjektet krever nødvendige godkjenninger fra kommunen og netteier, men forventes igangsatt snarlig og ferdigstilt sommeren 2025. Mer informasjon om bestilling av ladebokser vil bli sendt ut fortløpende.

## Øvrig vedlikehold

I tillegg til de større prosjektene vil styret også følge opp andre nødvendige vedlikeholdstiltak, blant annet:

- Utbedring av vannlekkasjer på balkonger
- Kontroll og vedlikehold av avløpsrør
- Rens av ventilasjonskanaler
- Løpende oppfølging av teknisk vedlikehold

### **Orden, støy og bomiljø**

Styret forventer at alle beboere respekterer husordensreglene og tar hensyn til sine naboer. Dessverre har 2024 og begynnelsen av 2025 vært preget av et rekordhøyt antall klager på festing, støy og oppussing utenfor de tillatte tidsrommene. Dette er uakseptabelt. Husordensreglene gjelder for alle, og det er hver beboers ansvar å følge dem.

I tillegg har det også vært gjentatte tilfeller av urinering og forsøpling i fellesarealer som heiser, trappeoppganger og mesaniner. Slike hendelser vil bli politianmeldt. Vi minner om at borettslaget har en avtale med PELIAS for å holde rotter og mus under kontroll, men dette krever også at beboerne bidrar. Søppel og matavfall skal kastes i avfallsbeholderne – ikke på bakken eller ved siden av containerne.

### **Forkjøpsrett ved salg av leiligheter**

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Stubberudlia borettslag har intern forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. De som ønsker å benytte seg av denne retten, må selv følge med på OBOS' nettside [www.obos.no](http://www.obos.no). Dette gjelder også for leiligheter solgt gjennom andre eiendomsめglere enn OBOS-megleren.



Til generalforsamlingen i Stubberudlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stubberudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, 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 uavhengighetsstandarter) 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.



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, 25. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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 | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>2 959 487</b> | <b>3 618 139</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 5 358            | 1 995 041        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 15   | 111 118          | 111 118          |
| Fradrag kjøpesum anl.midler                | 15   | 0                | -216 095         |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 19   | 4 000 000        | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 19   | -2 412 196       | -2 533 559       |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -27 101          | -15 157          |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>1 677 179</b> | <b>-658 652</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>4 636 665</b> | <b>2 959 487</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 6 062 816        | 5 187 190        |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -1 426 151       | -2 227 703       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>4 636 665</b> | <b>2 959 487</b> |

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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024   | Regnskap<br>2023   | Budsjett<br>2024   | Budsjett<br>2025   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 26 565 320         | 25 972 114         | 28 752 000         | 28 665 808         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 335 440            | 62 733             | 0                  | 100 000            |
| Antenneanlegg                      |      | 93 245             | 93 245             | 85 000             | 85 000             |
| Andre inntekter                    | 3    | 346 026            | 288 870            | 20 220 000         | 220 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>27 340 031</b>  | <b>26 416 962</b>  | <b>49 057 000</b>  | <b>29 070 808</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -1 918 836         | -1 840 607         | -1 742 850         | -1 722 000         |
| Styrehonorar                       | 5    | -530 000           | -530 000           | -530 000           | -530 000           |
| Avskrivninger                      | 15   | -111 118           | -111 118           | 0                  | 0                  |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -22 125            | -22 125            | -23 000            | -24 000            |
| Andre honorarer                    |      | 0                  | -60 000            | 0                  | 0                  |
| Forretningsførerhonorar            |      | -362 670           | -344 415           | -365 000           | -383 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -361 719           | -76 294            | -100 000           | -130 000           |
| Kontingenter                       |      | -93 000            | -93 000            | -93 000            | -93 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -7 638 481         | -5 861 046         | -40 908 000        | -4 252 000         |
| Forsikringer                       |      | -1 804 666         | -1 552 059         | -1 710 000         | -2 050 000         |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -5 404 205         | -4 615 577         | -5 387 000         | -6 111 640         |
| Energi/fyring                      | 10   | -909 058           | -1 013 176         | -1 515 000         | -1 115 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -1 409 184         | -1 977 965         | -1 700 000         | -1 768 000         |
| Andre driftskostnader              | 11   | -2 940 712         | -3 117 900         | -2 867 000         | -3 221 000         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-23 505 774</b> | <b>-21 215 283</b> | <b>-56 940 850</b> | <b>-21 399 640</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>3 834 257</b>   | <b>5 201 680</b>   | <b>-7 883 850</b>  | <b>7 671 168</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 12   | 278 967            | 232 838            | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 13   | -4 107 866         | -3 439 477         | -4 063 000         | -4 558 404         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-3 828 900</b>  | <b>-3 206 639</b>  | <b>-4 063 000</b>  | <b>-4 558 404</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>5 358</b>       | <b>1 995 041</b>   | <b>-11 946 850</b> | <b>3 112 764</b>   |
| Overføringer:                      |      |                    |                    |                    |                    |
| Reduksjon udekket tap              |      | 5 358              | 1 995 041          |                    |                    |

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

**BALANSE**

|                                 | Note | 2024               | 2023               |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                    |                    |
| Bygninger                       | 14   | 90 835 919         | 90 835 919         |
| Tomt                            |      | 1 217 839          | 1 217 839          |
| Andre varige driftsmidler       | 15   | 119 806            | 230 924            |
| Langsiktige fordringer          | 16   | 880 528            | 754 337            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>93 054 092</b>  | <b>93 039 019</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer    | 17   | 583 377            | 547 514            |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 1 283 893          | 865 281            |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken   |      | 64 709             | 54 926             |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 4 130 837          | 3 719 469          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>6 062 816</b>   | <b>5 187 190</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>99 116 909</b>  | <b>98 226 209</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 465 * 100  |      | 46 500             | 46 500             |
| Udekket tap                     | 18   | -10 608 522        | -10 613 879        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>-10 562 022</b> | <b>-10 567 379</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 19   | 92 634 254         | 91 046 450         |
| Borettsinnskudd                 | 20   | 14 809 500         | 14 809 500         |
| Annen langsiktig gjeld          | 21   | 809 025            | 709 935            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>108 252 779</b> | <b>106 565 885</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |      | 324 630            | 757 998            |
| Skyldige offentlige avgifter    | 22   | 123 941            | 108 769            |
| Påløpte renter                  |      | 168 897            | 339 741            |
| Påløpte avdrag                  |      | 32 923             | 204 817            |
| Energiavregning                 | 23   | 593 790            | 663 192            |
| Annen kortsiktig gjeld          | 24   | 181 970            | 153 187            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>1 426 151</b>   | <b>2 227 703</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>99 116 909</b>  | <b>98 226 209</b>  |

|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 25 | 205 344 150 | 170 344 150 |
| Garantiansvar |    | 0           | 0           |

Oslo, 20.03.2025  
Styret i Stubberudlia Borettslag

|                      |               |                          |
|----------------------|---------------|--------------------------|
| Wing Sum Tsui        | Zahangir Alam | Boris A. Guerrero Castro |
| Peter Nikolai Schjem | Sedir Hataee  |                          |

**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader                      | 26 224 356        |
| Lokaler                              | 472 272           |
| Parkeringsleie                       | 160 104           |
| Eiendomsskatt                        | 1 088             |
| Strøm/Lys                            | 600               |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>26 858 420</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Forretningslokale                    | -237 756          |
| Parkering                            | -54 744           |
| Strøm/Lys                            | -600              |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>26 565 320</b> |

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

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Kortterminal               | 366 600        |
| Refusjoner depositum       | -23 000        |
| Diverse                    | 2 426          |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>346 026</b> |

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

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte       | -1 202 654        |
| Overtid                          | -148 119          |
| Påløpte feriepenger              | -162 439          |
| Arbeidsgiveravgift               | -296 161          |
| Periodisering arbeidsgiveravgift | 6 637             |
| Pensjonskostnader innskudd       | -25 095           |
| AFP-pensjon                      | -30 028           |
| O/U premie (ikke arb.giveravg)   | -986              |
| Yrkesskadeforsikring             | -2 500            |
| Personalopplæring, kurs          | -11 200           |
| Arbeidsklær                      | -98 308           |
| Refusjoner fra andre selskaper   | 52 017            |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>     | <b>-1 918 836</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 530 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 33 718, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand            | -125 938        |
| Tilleggstjenester, OBOS     | -62 211         |
| OBOS Prosjekt AS            | -127 883        |
| ASC Eiendomsutvikling AS    | -45 688         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-361 719</b> |

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

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Heiskonsulenten AS                            | -201 568          |
| Bygningsgebyr                                 | -13 290           |
| Selvaag Prosjekt AS                           | -125 000          |
| Heiser (Kone AS)                              | -3 096 000        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-3 435 858</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -882 777          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -366 692          |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -246 866          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -482 618          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg                  | -464 396          |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg               | -372 877          |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -226 566          |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg               | -508 390          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg          | -98 101           |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg               | -99 223           |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg                | -56 710           |
| Kostnader leiligheter, lokaler                | -373 409          |
| Egenandel forsikring                          | -24 000           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-7 638 481</b> |

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

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -1 089            |
| Vann- og avløpsavgift         | -3 720 024        |
| Renovasjonsavgift             | -1 683 092        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-5 404 205</b> |

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

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -904 800        |
| Strøm oljefyr el.bereder   | -4 257          |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-909 058</b> |

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

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Container                        | -392 436          |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -21 075           |
| Diverse leiekostnader/leasing    | -821 353          |
| Verktøy og redskaper             | -25 753           |
| Telefon-/kontormaskiner          | -3 995            |
| Driftsmateriell                  | -52 950           |
| Lyspærer og sikringer            | -10 125           |
| Vakthold                         | -326 569          |
| Renhold ved firmaer              | -758 931          |
| Andre fremmede tjenester         | -22 794           |
| Kontor- og datarekvisita         | -4 525            |
| Trykksaker                       | -3 073            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -33 718           |
| Andre kontorkostnader            | -26 724           |
| Telefon, annet                   | -68 370           |
| Porto                            | -1 950            |
| Drivstoff biler, maskiner osv.   | -36 042           |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.  | -313 904          |
| Kontingenter                     | -1 000            |
| Bank- og kortgebyr               | -5 021            |
| Velferdskostnader                | -10 000           |
| Konstaterte tap                  | -405              |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-2 940 712</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 12 253         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 99 887         |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 166 489        |
| Andre renteinntekter                | 338            |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>278 967</b> |

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

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -970 446          |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -3 096 183        |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -39 881           |
| Renter på leverandørgjeld          | -1 356            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>         | <b>-4 107 866</b> |

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

|              |            |
|--------------|------------|
| Tilgang 1974 | 58 420 550 |
| Tilgang 1996 | 32 415 369 |

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>90 835 919</b> |
|----------------------|-------------------|

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

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

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

|                     |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| Feiemaskin          |         |         |
| Tilgang 2023        | 179 125 |         |
| Avskrevet tidligere | -35 825 |         |
| Avskrevet i år      | -35 825 |         |
|                     |         | 107 475 |
| Sandstrøer          |         |         |
| Tilgang 2004        | 39 680  |         |
| Avskrevet tidligere | -39 679 |         |
|                     |         | 1       |
| Snøfreser nr. 1     |         |         |
| Tilgang 1999        | 31 119  |         |
| Avskrevet tidligere | -31 118 |         |
|                     |         | 1       |
| Snøfreser nr. 2     |         |         |
| Tilgang 2003        | 43 400  |         |
| Avskrevet tidligere | -43 399 |         |
|                     |         | 1       |
| Vann- og støvsuger  |         |         |
| Tilgang 1998        | 14 266  |         |
| Avskrevet tidligere | -14 265 |         |
|                     |         | 1       |
| Høytrykkvasker      |         |         |
| Tilgang 2014        | 27 762  |         |
| Tilgang 2020        | 31 509  |         |
| Avskrevet tidligere | -52 969 |         |
| Avskrevet i år      | -6 301  |         |

|                                |            |                |
|--------------------------------|------------|----------------|
|                                |            | 1              |
| Ladestasjon for el bil         |            |                |
| Tilgang 2018                   | 494 313    |                |
| Tilgang 2022                   | 170 005    |                |
| Avskrevet tidligere            | -607 648   |                |
| Avskrevet i år                 | -56 669    |                |
|                                |            | 1              |
| Møbler                         |            |                |
| Tilgang 2023                   | 36 970     |                |
| Avskrevet tidligere            | -12 323    |                |
| Avskrevet i år                 | -12 323    |                |
|                                |            | 12 324         |
| Varmepumpe                     |            |                |
| Tilgang 2012                   | 6 154 761  |                |
| Avskrevet tidligere            | -6 154 760 |                |
|                                |            | 1              |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |            | <b>119 806</b> |

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-111 118</b> |
|--------------------------------|-----------------|

#### NOTE: 16

##### LANGSIKTIGE FORDRINGER

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Innskudd lokaler, Trosterud Senter | 38 748         |
| Miljøbankkonto                     | 841 780        |
| <b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>  | <b>880 528</b> |

#### NOTE: 17

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Kundefordringer                         | 1 546          |
| Utlegg skadesaker                       | 9 700          |
| Fordringer tillitsvalgte                | 2 100          |
| Avsetning baseleie                      | 93 245         |
| Forskuddsbetalte kostnader              | 476 786        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>583 377</b> |

#### NOTE: 18

##### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.06.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016

-43 420 941

Nedbetalt tidligere

10 302 303

Nedbetalt i år

1 483 289

-31 635 349

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-80 000 000

Nedbetalt tidligere

22 639 738

Nedbetalt i år

928 907

-56 431 355

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 (av ramme 31 000 000)

-4 000 000

Nedbetalt i år

0

-4 000 000

OSLO KOMMUNE

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 1974

-567 550

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-567 550

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-92 634 254****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974

-14 706 800

Øket 2000

-32 900

Øket 2008

-69 800

**SUM BORETTSINNSKUDD****-14 809 500****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter

-12 000

Avsetning bomiljøtiltak

-797 025

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-809 025****NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-64 709

Skyldig arbeidsgiveravgift

-59 232

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-123 941**

**NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -2 220 350        |
| <b>SUM INNETEKTER</b>            | <b>-2 220 350</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Administrasjon       | 381 516          |
| Vedlikehold          | 38 144           |
| Strøm                | 1 206 900        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>1 626 560</b> |

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>-593 790</b> |
|----------------------------|-----------------|

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

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

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger                       | -162 439        |
| Utlegsrefusjon                    | -19 531         |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-181 970</b> |

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 14 809 500         |
| Pantelån        | 92 634 254         |
| Påløpte avdrag  | 32 923             |
| <b>TOTALT</b>   | <b>107 476 677</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

# HUSORDENSREGLER FOR STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. november 1981,  
ordinær generalforsamling 28. april 1987, 7. juni 1988, 23. mai 2002 samt 15. mai 2013, 23. mai 2022.

## INNLEDNING

Stubberudlia Borettslag er borettshavernes eiendom. Det er borettsshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettsshaverne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene ~~og fellesrommene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de andre leieboerne~~, fellesarealene og fellesrommene skal benyttes på en måte som ikke medfører ulempe, støy eller annen sjenanse for øvrige beboere.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan ~~føre til oppsigelse av leieforholdet. Klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret medføre tiltak fra styret, herunder rettslige skritt, og i alvorlige tilfeller kan det føre til krav om salg av andelen.~~

## RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0600. Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer.

Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

## NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM.

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leiligheter, er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenende for naboer, må arbeidet finne sted før kl. 22.00 på hverdager.

Naboene skal varsles i god tid før arbeidet påbegynnes, minimum 7 dager før oppstart. Varselet bør inneholde informasjon om når arbeidet starter og forventet sluttidspunkt, slik at naboene har mulighet til å tilrettelegge og ta nødvendige hensyn.

**DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER TILLATT I HELGER (LØRDAG/SØNDAG) ELLER PÅ HELLIGDAGER! PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT ETTER KLOKKEN 19.30!**

### **RENHOLD**

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid rengjøringsfirma. Imidlertid påligger det beboerne å sørge for at de og deres husstand rydder og rengjør etter seg selv i disse områdene. Dette innebærer blant annet, men er ikke begrenset til, følgende:

- Søppel og avfall
- Sjøpplvann og væsker
- Isopor og plastemballasje
- Papp og pappesker

Beboerne skal bidra til å opprettholde et rent og ryddig fellesmiljø ved å umiddelbart fjerne eventuelt søppel eller annet avfall etter eget bruk.

~~Beboerne skal etter tur vaske trapperommet og hovedtrappen ned til neste etasje to ganger i uken. Man plikter å sørge for at dette blir gjort selv om man er bortreist eller av andre grunner er forhindret fra å gjøre dette selv.~~

~~Beboerne i hybelleiligheter skal vaske fra sin dør til utgangsdøren.~~

~~Utgangspartiene i lavblokkene vaskes etter tur en gang i uken.~~ Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaen.

### **TØRKING AV TØY.**

~~Det er ikke tillatt å ha vask hengende synlig til tørk på verandaen på søn- og helligdager. (Dette gjelder også 1. og 17. mai).~~

Det er ikke tillatt å henge klær til tørk over balkongens rekkverk på en synlig måte. Dette forbudet gjelder for å opprettholde en estetisk standard og sikre et ryddig og ordenholdt uteområde.

### **SØPPEL OG AVFALL**

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i ~~kjelleren eller utenfor døren til søppelsjakten. Gjenstander eller avfall som ikke går i sjakten legges i de oppsatte containere.~~ fellesarealene.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig

jobb for vaktmesterne å prøve og holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

~~Containerdagene i borettslaget fortsetter. Papir og glass kastes i egne containere som er tilpasset dette. Større (spesial)avfall kan kastes i containere som settes ut ca. 10. i månedene januar, mars, mai august, oktober og desember. Disse står i ca. en uke. Plasseringen varierer noe. På tider hvor det erfaringsmessig er mye søppel, blir det satt ut flere containere.~~

## **HEISER**

~~Foreldrene må påse at barna ikke leker med heisene. Heisreparasjoner er kostbare, og foreldrene vil bli gjort ansvarlig for skader som oppstår grunnet barns lek eller annen misbruk av heisene.~~

~~Heisene skal brukes pent og forsvarlig. Det er viktig at beboerne tar hensyn til både heisen og de andre som bruker den, da unødvendig belastning kan føre til skader på utstyret og kan forårsake driftsproblemer.~~

~~Barn skal ikke leke i eller rundt heisene. Foreldre er ansvarlige for å påse at barn ikke leker i heisene eller bruker dem på en uansvarlig måte som kan skade heisen eller forstyrre andre beboere.~~

## **VASKERIENE**

~~For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som finnes oppslått der. Brukeren av vaskemaskiner kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår pga. uforsvarlig bruk. For vaskeriene gjelder følgende vasketider.~~

~~Vaskeriene betjenes av elektroniske vaskekort som kan kjøpes/fylles på hos vaktmester eller på styrekontoret i åpningstiden.~~

~~Hverdager: 08.00–12.00  
12.00–16.00  
16.00–21.00~~

~~Søn- og helligdager: stengt~~

~~Det er utarbeidet spesifikke regler for bruk av borettslagets vaskerier, som er tilgjengelige på borettslagets informasjonsportal. Alle beboere som benytter vaskeriene, plikter å sette seg inn i disse reglene og følge dem nøye.~~

~~Borettsshaveren som er tilknyttet den som benytter vaskeriene, vil holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av uforsvarlig bruk eller manglende overholdelse av retningslinjene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, skader på vaskemaskiner, tørketromler eller annet utstyr som tilhører vaskeriene.~~

~~Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk.~~

"Vaskeritavlelåser" uten leilighetsnummer vil bli fjernet. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

## **GRILLING**

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillene avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

## **DYREHOLD**

Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen borettslagets område. Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ertes eller skremmes slik at den kan skremme andre.
2. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som Deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skader på grøntanlegg, planter og blomster, skraper på dører og karmen osv. Hund- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, ~~veier og i~~ oppganger ~~og på borettslagets uteareal.~~

~~Lufting av dyr må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener og parkanlegg.~~

~~Lufting av hunder skal ikke foregå på lekeplasser eller sandkasser, da disse er områder hvor barn leker. Vi oppfordrer også til at hunder ikke luftes på borettslagets grøntområder, da disse ofte benyttes av beboere og barn til lek og avslapning. Det finnes mange grønne områder utenfor borettslaget som er godt egnet for lufting av dyr.~~

~~Husk at avføring alltid må plukkes opp, spesielt i borettslagets grøntområder.~~

Det er lufteplass for hunder på Trosterud Treningssenters område beregnet på hundeeiere ~~ved i~~ vårt borettslag. Den ligger lengst sør ~~på for~~ området (mot Dr. Dedichens vei).

3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.
4. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet. ~~Bestemmelsene gjelder bare for dyr som er anskaffet etter generalforsamlingen i 1978.~~

- ~~5. Styret kan gi dispensasjon fra bestemmelsene om at det bare er anledning til å holde en hund eller katt i hver leilighet, om særlige grunner skulle tilsi det.~~
- ~~6. Hundeeiere forplikter seg å melde fra til styret om hundeholdet, for at styret til enhver tid skal ha oversikt over samtlige hunder og hundeeiere. Melding kan gis på skjemaet som er trykket bakerst i husordensreglene.~~
- ~~Skjemaet leveres i borettslagets postkasse i Tvetenveien 243 innen 14 dager etter generalforsamlingen. Dersom det inntreffer andre omstendigheter i hundeholdet, skal melding om dette gis umiddelbart.~~
- ~~7. Disse bestemmelsene betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på bestemmelsene blir å betrakte som et vesentlig brudd på husordensreglene og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.~~

## **TRAFIKK OG PARKERING.**

Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon, ~~hvor en del av borettslaverne har oppmerket bilplass~~. Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.

1. Borettslaverne skal benytte sine ~~parkeringsplasser~~ ved ~~all~~ parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i ~~boretts~~laget som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass. De beboere som disponerer flere biler, plikter å leie biloppstillingsplasser for disse. Parkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt for beboere.
2. All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.  
Nødvendig kjøring er:
  - a. Transport av syke og bevegelseshemmede
  - b. Helsepersonell som behandler/besøker beboere
  - c. Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.
  - d. Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område.
    - Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører.

- e. Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag.
    - Ved arbeide ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering.
  - f. Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.m. ~~u~~ er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn.
    - Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter. Styret i borettslaget eller trafikktutvalget kan gi dispensasjoner.
3. Vask og reparasjon av kjøretøyer/motorsykler på borettslagets område er ikke tillatt. Videre er det forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett ekstra hjul ved hver parkeringsplass. All annen lagring er forbudt, og vil uten varsel og ansvar for borettslaget bli fjernet av vaktmester.
  4. Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikktutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.
  5. Biler som er på besøk i borettslaget over en lengre periode av gangen omfattes også av dette reglementet. Den enkelte borettsshaver må leie ekstraplass for disse. Samboere regnes under ingen omstendighet som gjest.
  6. Avskiltede biler på borettslagets område utenom beboerplassene vil bli fjernet.
  7. Parkeringsplasser for funksjonshemmede fordeles av styret/trafikktutvalget i samråd med de naboutvalget, etter invaliditetsgrad. De funksjonshemmede som har fått dispensasjonsplass inne på området, må avgi sin faste plass til borettslaget så lenge dispensasjonen gjelder.
  8. Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.
  9. Beboere plikter å underrette sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser.

10. Overtredelse av disse bestemmelsene vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.
11. Styret/trafikkutvalget påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt. Dispensasjon kan bare gis av styret/trafikkutvalget.
12. Oppdirking av låser og andre inngrep på bommer og garasjeporter er å betrakte som grovt brudd på husordensreglene.

## **Brannalarm**

Beboer er ansvarlig for å dekke kostnadene ved brannalarmutrykninger dersom årsaken til utrykningen ikke er relatert til brann. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, utrykninger som følge av falsk alarm. Eksempler på dette kan være:

- Feilaktig utløsning av alarm under oppussing eller andre aktiviteter som medfører støy eller støv.
- Røyk fra matlaging, for eksempel ved brent mat eller røyking fra kjøkkenet.
- Damp eller annen uskyldig årsak som kan føre til utløsning av brannalarmen.

Beboer er også selv ansvarlig for å sørge for at brannalarmen slås av i tide dersom den er blitt feilaktig utløst. Manglende handling kan føre til unødvendige utrykninger og påfølgende kostnader som beboeren vil måtte dekke.

## **FREMLEIE**

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres ~~som følge av fremleien ved hans fremleie.~~

## **GENERELLE BESTEMMELSER**

- Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av vaktmesterne.
- Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.
- Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.
- Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.
- Det er ikke lov å fjerne skyveluker på balkonger. Ved nedbør skal skyvelukene være lukket. Følgeskader ved brudd på dette er beboerens ansvar.

- Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og påse at lys som det ikke er nødvendig å bruke er avslått.
- Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.
- Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.
- Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking eller sending må ikke settes opp uten styrets samtykke.
- Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukningsutstyret er i orden.
- Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt. Dersom pilen står på rødt, skal apparatet leveres på vaktmesterkontoret for etterfylling.
- Dersom brannalarmsentralen utløses på grunn av forhold som ikke innebærer brannfare i høyblokkene (Tvetenveien 209, 231, 233 og 253), som for eksempel støv fra oppussing, matlaging eller lignende, og alarmen ikke slås av i tide før utrykning, vil beboeren som forårsaket alarmen være ansvarlig for kostnader knyttet til utrykning og øvrige følgekostnader.
- Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varer i borettslaget.
- Mating av fugler fra balkongen er ikke tillatt for å hindre at matrester tiltrekker skadedyr som rotter og mus, samt for å unngå at fellesområdene på eiendommen blir skitne eller forurenset

## **REGISTRERINGSSKJEMA FOR HUNDEEIERE I STUBBERUDLIA BORETTSLAG.**

~~På generalforsamlingen i april 1985 ble det vedtatt å endre husordensreglene ved at det ble innført registreringsplikt for hundeeiere i borettslaget. På den måten kan styret til enhver tid ha full oversikt over hundeholdet. Det henvises videre til husordensreglene, avsnittet om dyrehold, pkt. 1~~

~~Alle beboere som holder hund(er) plikter etter dette å returnere slippen nedenfor i utfylt stand til styret. Dette gjelder samtlige hundeeiere i borettslaget. Alle endringer i hundeholdet skal omgående meldes til styret. Dette gjelder både anskaffelse og tap av hund.~~

## HUNDEEIERENS

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Hunderase:

\_\_\_\_\_

Hundens navn: \_\_\_\_\_

Hundens farge og spesielle kjennetegn: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Anskaffelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

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

Forpliktende underskrift

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 19.05.25

Selskapsnummer: 423 Selskapsnavn: STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim velges.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Fatema Alam og Laila Meland velges.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

#### **Sak 4    Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

#### **Sak 5    Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.

☐ For

☐ Mot

#### **Sak 6    Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr**

Forslagstillers forslag til vedtak: Borettslaget plikter å erstatte eller utbedre skader m.v. som gjøres av borettslagets ansatte. Det er styrets ansvar som arbeidsgiver å vurdere eventuell regress overfor den ansatte.

☐ For

☐ Mot

#### **Sak 7    Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer**

**a)**

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

☐ For kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

☐ Mot kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

**b)**

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

☐ Forslagstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger omfanget av lekkasjer / vanninntrenging på verandaer og utarbeider kostnadsoverslag og plan for utbedring av disse innen utgangen av 2025.

☐ Styrets forslag til vedtak: Styret følger vedlikeholdsplanen og fortsetter gjennomføringen kartlegging og utbedring av de mest utsatte verandaene innenfor den avsatte budsjettrammen i 2025.

### Sak 8 Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

a)

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

- ☐ For skilt på bommer – hastighet og vikeplikt for gående
- ☐ Mot skilt på bommer – hastighet og vikeplikt for gående

b)

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

- ☐ Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret monterer skilt på bommene inn til borettslaget hvor det informeres om minst følgende: • Maks hastighet 15 km/t • Vikeplikt for alle myke trafikanter • Ekstra oppmerksomhet ved utgangsdører og lekeområder
- ☐ Styrets forslag til vedtak: Styret fortsetter arbeidet med trafikksikringstiltak i borettslaget og vurderer eventuelle ytterligere tiltak, inkludert fysiske hindringer og skilting, basert på effekt og kostnader.

### Sak 9 Etablering av plass for bildeling

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret etablerer 2-4 av borettslagets parkeringsplasser for bildeling og inngår avtale med f.eks. bilkollektivet eller tilsvarende, slik at borettslagets beboere lettere kan få mulighet til å benytte ordningen når de har behov for å bruke bil.

- ☐ For
- ☐ Mot

### Sak 10 Oppdatering av husordensreglene

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene, slik de er presentert i vedlegget "HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering".

- ☐ For
- ☐ Mot

### Sak 11 Styrets medlemmer

Forslagsstillers forslag til vedtak: Foreslår at det blir lagt ut bilde av styrets medlemmer og de som skal velges, samt at vi får opplysninger om alder og hvor lenge de har bodd her.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 12 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

- ☐ Peter Schjem (innstilt av styret)
- ☐ Sedir Hataee (innstilt av styret)
- ☐ Vidar Solberg

**Varamedlem (kun 4 skal velges)**

- ☐ Denis Khnykin
- ☐ Jeanette Mikkelsen
- ☐ Marie Nilsen Knedal
- ☐ Mona Aasland
- ☐ Nadia Butt
- ☐ Terje Gundersen

**Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat (kun 1 skal velges)**

- ☐ Wing Sum Tsui

**Varadelegat (kun 1 skal velges)**

- ☐ Sedir Hataee



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

**HUSORDENSREGLER  
FOR  
STUBBERUDLIA BORETTSLAG**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. november 1981,  
endret på ordinær generalforsamling 28. april 1987, 7. juni 1988, 23. mai 2002, 15.  
mai 2013, 23. mai 2022, samt 19.mai 2025

**INNLEDNING**

Stubberudlia Borettslag er borettslagers eiendom. Det er borettslagers som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettslagers plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene, fellesarealene og fellesrommene skal benyttes på en måte som ikke medfører ulempe, støy eller annen sjenanse for øvrige beboere.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre tiltak fra styret, herunder rettslige skritt, og i alvorlige tilfeller kan det føre til krav om salg av andelen.

**RO I LEILIGHETEN**

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0600. Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer.

Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

**NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM.**

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leiligheter, er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboene, må arbeidet finne sted før kl. 22.00 på hverdager.

Naboene skal varsles i god tid før arbeidet påbegynnes, minimum 7 dager før oppstart. Varselet bør inneholde informasjon om når arbeidet starter og forventet sluttidspunkt, slik at naboene har mulighet til å tilrettelegge og ta nødvendige hensyn.

**DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER  
TILLATT I HELGER (LØRDAG/SØNDAG) ELLER PÅ HELLIGDAGER!  
PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT ETTER KLOKKEN 19.30!**

**RENHOLD**

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid rengjøringsfirma. Imidlertid påligger det beboerne å sørge for at de og deres husstand rydder og rengjør etter seg selv i disse områdene. Dette innebærer blant annet, men er ikke begrenset til, følgende:

- Søppel og avfall
- Søppelvann og væsker
- Isopor og plastemballasje
- Papp og pappesker

Beboerne skal bidra til å opprettholde et rent og ryddig fellesmiljø ved å umiddelbart fjerne eventuelt søppel eller annet avfall etter eget bruk. Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaen.

**TØRKING AV TØY.**

Det er ikke tillatt å henge klær til tørk over balkongens rekkverk på en synlig måte. Dette forbudet gjelder for å opprettholde en estetisk standard og sikre et ryddig og ordenholdt uteområde.

**SØPPEL OG AVFALL**

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i fellesarealene.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig jobb for vaktmesterne å prøve og holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

**HEISER**

Heisene skal brukes pent og forsvarlig. Det er viktig at beboerne tar hensyn til både heisen og de andre som bruker den, da unødvendig belastning kan føre til skader på utstyret og kan forårsake driftsproblemer.

Barn skal ikke leke i eller rundt heisene. Foreldre er ansvarlige for å påse at barn ikke leker i heisene eller bruker dem på en uansvarlig måte som kan skade heisen eller forstyrre andre beboere.

**VASKERIENE**

Det er utarbeidet spesifikke regler for bruk av borettslagets vaskerier, som er tilgjengelige på borettslagets informasjonsportal. Alle beboere som benytter vaskeriene, plikter å sette seg inn i disse reglene og følge dem nøye.

Borettsshaveren som er tilknyttet den som benytter vaskeriene, vil holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av uforsvarlig bruk eller manglende overholdelse av retningslinjene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, skader på vaskemaskiner, tørketromler eller annet utstyr som tilhører vaskeriene.

Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk.

"Vaskeritavlelåser" uten leilighetsnummer vil bli fjernet. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

**GRILLING**

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillen avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

**DYREHOLD**

Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen borettslagets område.  
Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ertes eller skremmes slik at den kan skremme andre.
2. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som Deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skader på grøntanlegg, planter og blomster, skraper på dører og karmer osv. Hund- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, oppganger og på borettslagets uteareal.

Lufting av hunder skal ikke foregå på lekeplasser eller sandkasser, da disse er områder hvor barn leker. Vi oppfordrer også til at hunder ikke luftes på borettslagets grøntområder, da disse ofte benyttes av beboere og barn til lek og avslapning. Det finnes mange grønne områder utenfor borettslaget som er godt egnet for lufting av dyr.

Husk at avføring alltid må plukkes opp, spesielt i borettslagets grøntområder.

Det er lufteplass for hunder på Trosterud Treningssenters område beregnet på hundeeiere ved vårt borettslag. Den ligger lengst sør for området (mot Dr. Dedichens vei).

3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.
4. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet.

**TRAFIKK OG PARKERING.**

Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon.

Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.

1. Borettslaverne skal benytte sin parkeringsplass ved parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i borettslaget som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass. De beboere som disponerer flere biler, plikter å leie biloppstillingsplasser for disse. Parkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt for beboere.

- a) All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.
- Nødvendig kjøring er:
- . Transport av syke og bevegelseshemmede
  - . Helsepersonell som behandler/besøker beboere
  - . Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.
  - . Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område.
    - . Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører.
  - . Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag.
    - . Ved arbeid ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering.
  - . Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.m. er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn.
    - . Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter. Styret i borettslaget eller trafikkutvalget kan gi dispensasjoner.
2. Vask og reparasjon av kjøretøyer/motorsykler på borettslagets område er ikke tillatt. Videre er det forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett ekstra hjul ved hver parkeringsplass. All annen lagring er forbudt, og vil uten varsel og ansvar for borettslaget bli fjernet av vaktmester.
3. Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.
4. Biler som er på besøk i borettslaget over en lengre periode av gangen omfattes også av dette reglementet. Den enkelte borettslaver må leie ekstraplass for disse. Samboere regnes under ingen omstendighet som gjest.
5. Avskiltede biler på borettslagets område utenom beboerplassene vil bli fjernet.

6. Parkeringsplasser for funksjonshemmede fordeles av styret/trafikkutvalget i samråd med de naboutvalget, etter invaliditetsgrad. De funksjonshemmede som har fått dispensasjonsplass inne på området, må avgi sin faste plass til borettslaget så lenge dispensasjonen gjelder.
7. Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.
8. Beboere plikter å underrette sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser.
9. Overtredelse av disse bestemmelsene vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.
10. Styret/trafikkutvalget påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt. Dispensasjon kan bare gis av styret/trafikkutvalget.
11. Oppdirking av låser og andre inngrep på bommer og garasjeporter er å betrakte som grovt brudd på husordensreglene.

## **BRANNALARM**

Beboer er ansvarlig for å dekke kostnadene ved brannalarmutrykninger dersom årsaken til utrykningen ikke er relatert til brann. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, utrykninger som følge av falsk alarm. Eksempler på dette kan være:

- Feilaktig utløsning av alarm under oppussing eller andre aktiviteter som medfører støy eller støv.
- Røyk fra matlaging, for eksempel ved brent mat eller røyking fra kjøkkenet.
- Damp eller annen uskyldig årsak som kan føre til utløsning av brannalarmen.

Beboer er også selv ansvarlig for å sørge for at brannalarmen slås av i tide dersom den er blitt feilaktig utløst. Manglende handling kan føre til unødvendige utrykninger og påfølgende kostnader som beboeren vil måtte dekke.

## **FREMLEIE**

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres som følge av fremleien.

## **GENERELLE BESTEMMELSER**

- Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av vaktmesterne.
- Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.
- Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av

leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

- Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.
- Det er ikke lov å fjerne skyveluker på balkonger. Ved nedbør skal skyvelukene være lukket. Følgeskader ved brudd på dette er beboerens ansvar.
- Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og påse at lys som det ikke er nødvendig å bruke er avslått.
- Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.
- Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.
- Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking eller sending må ikke settes opp uten styrets samtykke.
- Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukningsutstyret er i orden.
- Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt. Dersom pilen står på rødt, skal apparatet leveres på vaktmesterkontoret for etterfylling.
- Dersom brannalarmsentralen utløses på grunn av forhold som ikke innebærer brannfare i høyblokkene (Tvetenveien 209, 231, 233 og 253), som for eksempel støv fra oppussing, matlaging eller lignende, og alarmen ikke slås av i tide før utrykning, vil beboeren som forårsaket alarmen være ansvarlig for kostnader knyttet til utrykning og øvrige følgekostnader.
- Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varer i borettslaget.
- Mating av fugler fra balkongen er ikke tillatt for å hindre at matrester tiltrekker skadedyr som rotter og mus, samt for å unngå at fellesområdene på eiendommen blir skitne eller forurenset

# Protokoll til årsmøte 2025 for STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850373612

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 09:00 til 19. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 127.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 103

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Fatema Alam og Laila Meland velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr

Fremmet av: Vidar Solberg

Det ble i 2024 avdekket at vaktmester i sin arbeidstid synes å ha etablert en praksis med å utføre enklere vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter. Dette har skjedd på anmodning av en eller flere beboere. Det er ukjent hva omfanget av dette er, og hvor lenge dette har pågått.

Det fremkommer ikke av regnskapet til borettslaget at beboere på noe vis har blitt belastet for slik arbeid, eller at borettslagets kostnader for vaktmestertjenester er redusert. I og med at vaktmester har utført tjenesten i sin arbeidstid, må det klart oppfattes som om borettslaget utfører og har ansvaret for det som utføres. Ved oppmøte hos beboer er vaktmester iført borettslaget arbeidsklær og benytter borettslagets verktøy.

Borettslaget bør klart erkjenne ansvar for skader som påføres beboer, og erstatte eller utbedre dette.

Ved fremsettelse av krav om erstatning, ble følgende publisert på Vibbo den 30.11.24, uten av borettslagets styre var villig til å tilby erstatning:

«Vaktmesternes ansvarsområder

Hei alle beboere!

Vi ønsker å minne om vaktmesternes ansvarsområder i borettslaget.

Vaktmesterne har ansvar for vedlikehold og drift av fellesområdene, inkludert uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg som heiser og ventilasjon.

De har derimot ikke ansvar for vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter.

Dersom du har behov for hjelp med reparasjoner, vedlikehold eller andre oppgaver i din egen leilighet, ber vi om at du kontakter ekstern hjelp.

Med vennlig hilsen,

Styret»

### Styrets innstilling

Styret avviser påstanden fremme i forslaget og anmoder generalforsamlingen til å stemme i mot forslaget. Borettslagets vaktmestere har aldri hatt ansvar for reparasjoner eller vedlikehold i private leiligheter, og det er ikke etablert noen praksis der dette inngår i deres arbeidsoppgaver. Vaktmesternes ansvar er utelukkende knyttet til drift og vedlikehold av fellesområdene, herunder uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg.

Påstander om at vaktmesterne har utført slike tjenester som en del av sitt arbeid, og at borettslaget dermed skal være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader, er grunnløse. Spørsmål om belastning av kostnader i borettslagets regnskap er useriøse, da dette aldri har vært en del av vaktmesternes betalte oppgaver.

Det er imidlertid riktig at vaktmesterne i enkelte tilfeller, av ren godvilje og serviceinnstilling, har bistått enkelte beboere – særlig eldre og funksjonshemmede – med små, enkle oppgaver i deres leiligheter. Dette har vært gjort uformelt og uten økonomisk belastning for borettslaget. Styret har heller ikke mottatt noen henvendelser fra beboere som hevder å ha fått utstyr eller inventar skadet som følge av slik hjelp.

På bakgrunn av dette finner styret det nødvendig å presisere overfor vaktmesterne at slike tjenester ikke skal utføres fremover. Selv om dette er beklagelig for beboere som har hatt behov for slik hjelp, er det en uunngåelig konsekvens av at enkelte forsøker å stille borettslaget økonomisk ansvarlig for tjenester som aldri har vært en del av vaktmesternes oppgaver. **Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme i mot forslagsstillers forslag til vedtak da styret ikke ser behovet for å vedta særskilte erstatningsrettsligeregler, da disse kan være strid med normal erstatningsrett.**

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 78

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

Fremmet av: Vidar Solberg

Det har nå gått ca. 15 år fra våre verandaer ble innglasset. Flere av beboerne har rapportert tilfeller med vanninntrenging og skader som oppstår på grunn av dette, spesielt i visse typer regnvær, til de styrer som har forvaltet borettslagets eiendom opp igjennom årene.

Noen forsøk på utbedringer skal være gjort uten at det har medført vellykket resultat. Beboere kan oppleve ved enkelte typer regnvær å få mer enn en liter med vann inn på veranda i løpet av en formiddag.

Konsekvensen for beboere dette gjelder er at veranda ikke kan brukes som forutsatt, og det må hensyntas hva som kan gjøres av innredninger m.v. slik at møbler og innredning ikke påføres vannskader, eller videre lekkasjer til underliggende boenheter. Det kan også oppstå frostskaader hvis dette ikke utbedres.

Ved henvendelser til styret er det opplyst at det er gjort diverse forsøk på utbedring. Notater og erfaringer fra disse kan ifølge styret ikke fremlegges, da dokumentasjonen er opplyst å være makulert.

En fortsettelse med ignorering av utbedring av disse lekkasjer vil kunne medføre økte husleiekostnader og reduserte priser på leilighetene ved et fremtidig salg.

#### Styrets innstilling

Styret er fullt klar over utfordringene med vanninntrenging på enkelte verandaer, og dette har aldri vært ignorert. Gjennom årene har det blitt brukt betydelige ressurser på ulike utbedringsforsøk, hvor noen har hatt effekt, mens andre ikke har gitt varige resultater. Styret har allerede satt av midler til å kartlegge og utbedre de mest utsatte verandaene i 2025, i tråd med vedlikeholdsplanen.

Forslagsstiller ser ut til å ignorere det faktum at borettslaget har en rekke andre kritiske vedlikeholdsbehov som må håndteres parallelt. Det er lett å foreslå at styret umiddelbart setter i gang omfattende utbedringer uten å ta hensyn til de økonomiske konsekvensene. En totalutbedring av alle verandaer vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene, noe styret anser som uakseptabelt. Styret ønsker en ansvarlig og balansert tilnærming hvor nødvendige tiltak gjennomføres innenfor vedtatt budsjett, uten å belaste beboerne med unødvendige kostnadsøkninger.

#### Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 55

Antall stemmer mot saken: 47

Antall blanke stemmer: 25

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger omfanget av lekkasjer / vanninntrenging på verandaer og utarbeider kostnadsoverslag og plan for utbedring av disse innen utgangen av 2025.

✗ Forslaget falt

#### Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag til vedtak: Styret følger vedlikeholdsplanen og fortsetter gjennomføringen kartlegging og utbedring av de mest utsatte verandaene innenfor den avsatte budsjetttrammen i 2025.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 17

Antall stemmer for vedtak 2: 77

Antall blanke stemmer: 25

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

Fremmet av: Vidar Solberg

Julen 2024 var det antagelig første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker.

Styrets kommentar til forslaget i fjor var følgende:

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

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

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

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

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

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

Styrets argument om at ingen leser skilting med små skrift ved innkjøring til området, må antas å skyldes at bilister vegrer seg for å skape trafikkfarlige (ulovlige) situasjoner. Et skilt ved en bom man må gå ut av bilen for å åpne antas å være noe enklere å få lest.

Det er vel neppe nødvendig med et lemlestet barn før man gjør rimelige forebyggende tiltak.

### Styrets innstilling

Styret anerkjenner viktigheten av trafikk sikkerhet i borrettslaget og deler forslagsstillers bekymring for farlige situasjoner på indre område. Det er avgjørende at alle sjåfører tar hensyn til gående, særlig barn, og følger gjeldende husordensregler for kjøring.

Forslaget om skilting på bommene har vært oppe til vurdering tidligere. Styret har tidligere konkludert med at eksisterende skilting ved innkjøring allerede informerer om hastighetsbegrensning og vikeplikt. Det er dessverre en realitet at mange sjåfører ikke tar hensyn til skiltingen, og det er derfor usikkert om ytterligere skilt vil ha ønsket effekt.

Det som derimot har vist seg å være et mer effektivt tiltak mot høy hastighet er fysiske hindringer som fartsdumper eller innsnevringer av kjørebane. Styret vurderer dette som en mer treffsikker løsning for å sikre lavere hastighet og økt sikkerhet for gående. Samtidig må slike tiltak veies opp mot økonomiske kostnader og praktisk gjennomførbarhet.

På bakgrunn av dette mener styret at midler bør prioriteres til fysiske trafikk sikringstiltak fremfor flere skilt, men at skilting likevel kan vurderes som et tilleggstiltak dersom det anses hensiktsmessig.

### Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 47  
Antall stemmer mot saken: 53  
Antall blanke stemmer: 27  
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

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

**Forslag til vedtak 2:**

Styrets forslag til vedtak: Styret fortsetter arbeidet med trafikksikringstiltak i borettslaget og vurderer eventuelle ytterligere tiltak, inkludert fysiske hindringer og skilting, basert på effekt og kostnader.

Antall stemmer for vedtak 1: 30  
Antall stemmer for vedtak 2: 61  
Antall blanke stemmer: 27  
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

## 9. Etablering av plass for bildeling

Fremmet av: Vidar Solberg

I de senere årene er det blitt stadig mer populært for innbyggerne i Oslo å delta i bildelingsordninger som Bilkollektivet, Hyre etc. For de som ikke har egen bil er dette en god ordning hvor man for en rimelig pris kan få tilgang til bil når man en sjelden gang har behov for det.

Det kan synes som om det er færre og færre av beboerne som har egen bil og det antas at en slik ordning kan dekke et sporadisk behov hos flere av beboerne.

Eksempelvis er nærmeste sted hvor det er parkert bil i en ordning er Hellerud T-bane.

### Styrets innstilling

Styret innstilling er at borettslaget har allerede et stort press på parkeringskapasiteten, og det er ikke nok plasser til å dekke behovet for våre egne beboere. Ventelisten for parkeringsplass er lang, og flere beboere har ventet i flere år på en plass. Å avsette 2–4 plasser til bildeling vil forverre situasjonen ytterligere og være urettferdig overfor de som allerede står på venteliste.

Den eneste mulige løsningen ville vært å benytte gjesteparkeringen, men denne er allerede underdimensjonert, spesielt i helger og høytider, og beboere har i lengre tid uttrykt misnøye over at det ikke er nok plasser til deres besøkende. Å redusere gjesteparkeringen ytterligere er derfor ikke en ønsket løsning.

Videre har styret ikke sett noen indikasjoner på at det er færre beboere som eier bil, snarere tvert imot. Etterspørselen etter parkeringsplasser har holdt seg stabilt høy. Når det gjelder bildelingsordninger, er slike tjenester allerede tilgjengelige i nærområdet. Hyre har inngått avtale med Circle K, og det er sannsynlig at biler vil være tilgjengelige på Circle K Furuset, kun 10 minutters gange fra borettslaget.

På bakgrunn av dette ser ikke styret noen grunn til å innføre en bildelingsordning på bekostning av beboernes parkeringskapasitet. Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.

I

**Forslag til vedtak:**

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 82

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Oppdatering av husordensreglene

Styret foreslår en oppdatering av husordensreglene for å sikre at de er i tråd med dagens behov og praksis i borettslaget.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte endringene i husordensreglene. Endringene er utformet for å fremme økt trivsel, bedre forutsigbarhet og et tryggere bomiljø for alle beboere. De foreslåtte justeringene innebærer mindre presiseringer samt enkelte oppdateringer som gjør reglene mer oversiktlige og tilpasset dagens behov.

Behovet for endringene er basert på en helhetsvurdering av tidligere henvendelser fra beboerne, samt innspill og forslag styret har mottatt over tid. Endringene reflekterer beboernes egne erfaringer og behov, slik de har kommet til uttrykk gjennom deres tilbakemeldinger.

I tillegg har vi finpusset teksten og rettet opp eventuelle feilskrivinger og uklar formulering, slik at reglene fremstår tydeligere og mer presist.

For å tydeliggjøre endringene i husordensreglene er teksten presentert med følgende markeringer:

- **Svart tekst:** Uendret og forblir som den er.
- **Rød, gjennomstrekning:** Tekst som foreslås fjernet.
- **Rød tekst uten gjennomstrekning:** Ny tekst som foreslås innført.

Vi mener at denne fremstillingen sikrer en oversiktlig gjennomgang av de foreslåtte endringene.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene, slik de er presentert i vedlegget "HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering".

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 83

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 11. Styrets medlemmer

Fremmet av: Marianne Fjeller

Siden alt nærmest foregår digitalt for tiden og de fleste av oss vet ikke hvem som sitter i styret eller er på valg. Så det er viktig at vi får flere opplysninger om disse personene.

### Styrets innstilling

Styret ser ikke behovet for å publisere personlige opplysninger som alder og botid i borettslaget, da dette ikke har noen relevans for styrets arbeid eller den enkelte kandidats kompetanse og egnethet. Styremedlemmer velges på bakgrunn av deres engasjement, erfaring og evne til å ivareta borettslagets interesser, ikke basert på hvor lenge de har bodd her eller deres alder.

Styret ønsker også å understreke at det allerede finnes gode muligheter for beboere til å bli kjent med styret. Styrekontoret er åpent hver mandag, hvor styremedlemmer er tilgjengelige for en prat. Døren er alltid åpen for de som ønsker informasjon, har spørsmål eller vil bli bedre kjent med hvem som sitter i styret.

Når det gjelder bilder av styrets medlemmer og kandidater til valg, vil styret vurdere å legge ut bilder av sittende styremedlemmer på Vibbo, slik at de som ønsker det kan få et ansikt på dem. Bilder av kandidater til valg er imidlertid opp til hver enkelt kandidat å bestemme om de ønsker å dele. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

#### Forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Foreslår at det blir lagt ut bilde av styrets medlemmer og de som skal velges, samt at vi får opplysninger om alder og hvor lenge de har bodd her.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 40

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt fire varamedlemmer for 1 år.

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, da dette ikke ble besluttet eller valgt på forrige generalforsamling. Styret har i etterkant hatt et vedvarende og tydelig søkelys på å få etablert en valgkomité, men har ikke lyktes med dette. Det har rett og slett ikke vært tilstrekkelig interesse fra beboerne. Både gjennom informasjon publisert på Vibbo, i samtaler med beboere og i møter under styrekontorets åpningstider, har styret gjentatte ganger oppfordret andelseiere til å stille seg til disposisjon – uten respons.

Som følge av dette har styret selv måttet følge opp interesserte og vurdere aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin innstilling til årets valg.

### Innstilling

#### STYREMEDLEMMER:

Det er svært positivt at flere beboere har vist interesse for å bidra i styret. Styret ønsker å være inkluderende og har hatt god dialog med alle interesserte. Styret har kommunisert at **styret foretrekker at nye kandidater starter som varamedlemmer**, slik at de får innsikt i arbeidsmengde, ansvar og samarbeidsform før de eventuelt trer inn i et fullt styreverv. Dette er en modell som har fungert godt tidligere, og som sikrer både kontinuitet og kvalitet i styrearbeidet.

I årets generalforsamling står to av dagens styremedlemmer på valg etter fullført periode: **Sedir Hataee og Peter Schjem**. Begge har takket ja til gjenvalg, og styret innstiller entydig på at disse to gjenvelges.

Sedir og Peter har gjennom sine to år i styret vist betydelig engasjement, struktur og ansvarsfølelse. De har vært – og er – helt sentrale i arbeidet med store og pågående prosjekter som blant annet heisrehabilitering, ladeanleggsprosjektet og kameraovervåking. Deres kontinuitet og kompetanse er avgjørende for at disse prosjektene skal gjennomføres på en trygg, effektiv og økonomisk bærekraftig måte. Styret vurderer det derfor som kritisk for borettslaget at disse to får fornyet tillit i sine verv.

Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en kandidat til styret som styret ikke anbefaler valgt som styremedlem. Vedkommende har takket nei til å starte som varamedlem og har tidligere hatt styreverv, men avsluttet perioden før fullført valgperiode grunnet utfordringer med samarbeid og gjennomføring.

Over tid har det også vært vedvarende uenighet mellom styret og vedkommende, med flere tilfeller hvor kommunikasjon og utspill har bidratt til uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret mener derfor at et eventuelt samarbeid bør begynne med et verv som varamedlem, slik at det først kan etableres gjensidig tillit og et konstruktivt samarbeidsklima. Døren er åpen – men styret vurderer det som uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte som styremedlem på nåværende tidspunkt.

#### **VARAMEDLEMMER:**

Jeanette Mikkelsen, Nadia Butt og Terje Gundersen har det siste året vært varamedlemmer i styret, og alle tre har takket ja til gjenvalg. I henhold til borettslagets vedtekter skal det i tillegg velges et fjerde varamedlem. Mona Aasland, Marie Knedal og Denis Khnyking har også meldt interesse for å bidra i styret, og stiller som valgbare kandidater til vervet.

Styret stiller seg nøytrale til disse kandidatene, og ønsker ikke å legge noen føringer for valg av varamedlemmer.

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Sedir Hataee (innstilt av styret) (70 stemmer)

Peter Schjem (innstilt av styret) (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sedir Hataee (innstilt av styret)

Peter Schjem (innstilt av styret)

Vidar Solberg

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Terje Gundersen (60 stemmer)

Marie Nilsen Knedal (54 stemmer)

Jeanette Mikkelsen (68 stemmer)

Mona Aasland (49 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking

Følgende stilte til valg:

Nadia Butt

Terje Gundersen

Denis Khnykin

Marie Nilsen Knedal

Jeanette Mikkelsen

Mona Aasland

### 13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt:

#### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Wing Sum Tsui (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Wing Sum Tsui

#### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Sedir Hataee (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sedir Hataee

NB! En av de valgte protokollvitnene, Laila Meland ikke er andelseier, og derfor er protokollen kun signert av Fatema Alam. Loven krever kun et vitne.