



# 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 - revisjonsberetning.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 budsjettammen 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 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 trafiksikkerhet 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 innsnevninger 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 trafiksikringstiltak 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 trafiksikringstiltak 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 uklare formuleringer, 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:

- Sedin 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 bransjeksperter 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 hærverk, 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. Sjøppel 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-めgleren.



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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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 that reads '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>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</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 DRIFTSINNEKTER</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>FINANSINNEKTER/-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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende 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	

Ladestasjon for el bil		1
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

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-92 634 254</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

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

Opprinnelig 1974	-14 706 800	
Øket 2000	-32 900	
Øket 2008	-69 800	

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-14 809 500</b>
----------------------------	--	--------------------

---

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

Depositum leiligheter	-12 000	
Avsetning bomiljøtiltak	-797 025	

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-809 025</b>
-----------------------------------	--	-----------------

---

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

Forskuddstrekk	-64 709	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-59 232	

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-123 941</b>
---	--	-----------------

---

**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 borettslagers eiendom. Det er borettslagersne 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.

Borettslagersne 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
- 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.

~~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 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.
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. ~~☞~~ 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 trafikktvalget 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/trafikktvalget 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/trafikktvalget 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 brannslukkingsutstyret 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 varere 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 utfyllt 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 budsjetttrammen 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 trafiksikringstiltak 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.