

# Til andelseierne i Stenbråten Borettslag

## Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Stenbråten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Stenbråten Borettslag  
avholdes torsdag 23. mai 2019 kl. 18.00 i personalrommet, Stenbråten Skole,  
Stenbråttveien 89.**

---

**Til behandling foreligger:**

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Se forslag om heving av honoraret

Side 19

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret om endring av vedtektenes punkt 4-3 (2) og nytt punkt 4-3 (3) Side 20
- B) Fra Heide og Hansjürgen Wolf om å opprette en gruppe til å bistå styret med alle oppgaver vedrørende utearealer/grønt Side 21
- C) Fra Heide og Hansjürgen Wolf om å innhente holdninger/meninger ved planlagte tiltak som berører fellesinteresser Side 21
- D) Fra Heide og Hansjürgen Wolf om spesifisering av styrets honorar Side 21
- E) Fra Jo Totland om å få til en avtale med Telenor sånn at det blir mulig for beboere å få internett uten å betale for kabel-tv pakken Side 22

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
  - E) Valg av valgkomité for 1 år
- Se valgkomiteens innstilling Side 23

Oslo, 20. mars 2019  
Styret i Stenbråten Borettslag

Erik Sørensen /s/

Øivind Brandt /s/

Britt Sølvi Denstad /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Sørensen	Marta Steinsviks Vei 8 B
Nestleder	Øivind Brandt	Marta Steinsviks Vei 6 B
Styremedlem	Britt Sølvi Denstad	Marta Steinsviks Vei 14 B
Styremedlem	Jan Lund Knapkøien	Marta Steinsviks Vei 14 B
Varamedlem	Tom Henning Hansen	Marta Steinsviks Vei 8 B
Varamedlem	Ingar Nilsen	Marta Steinsviks Vei 14 B

Jan Lund Knapkøien gikk bort på vårparten i 2019.

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Erik Sørensen	Marta Steinsviks Vei 8 B
Varadelegert	Britt Sølvi Denstad	Marta Steinsviks Vei 14 B

### Valgkomiteen

Hans Petter Harstad Antonsen	Marta Steinsviks Vei 6 A
Pål Thorkildsen	Marta Steinsviks Vei 12 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Stenbråten Borettslag

Borettslaget består av 76 andelsleiligheter.

Stenbråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993469742, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

- Marta Steinsviks V 6
- Marta Steinsviks V 8
- Marta Steinsviks V 12
- Marta Steinsviks V 14

Gårds- og bruksnummer: 180            587

Første innflytting skjedde i 2009. Tomten, kjøpt i 2009 er på 6 320 m<sup>2</sup>. Borettslaget har felles uteareal med småhusene som har gnr. 180 bnr. 590.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Stenbråten Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 4 687 407. Dette er omtrent som budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering til Rudshagen Borettslag, erstatning for påkjørt garasjeport og salg av nøkler. Se note 3 for spesifikasjon.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 2 581 084. Dette er kr 92 084 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret besluttet å skifte ut kanalviftene. Dette var det ikke budsjettet med. Arbeidet kom på kr 98 000.

### **Finansinntekter / Finanskostnader**

Disse er omtrent som budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 430 463 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

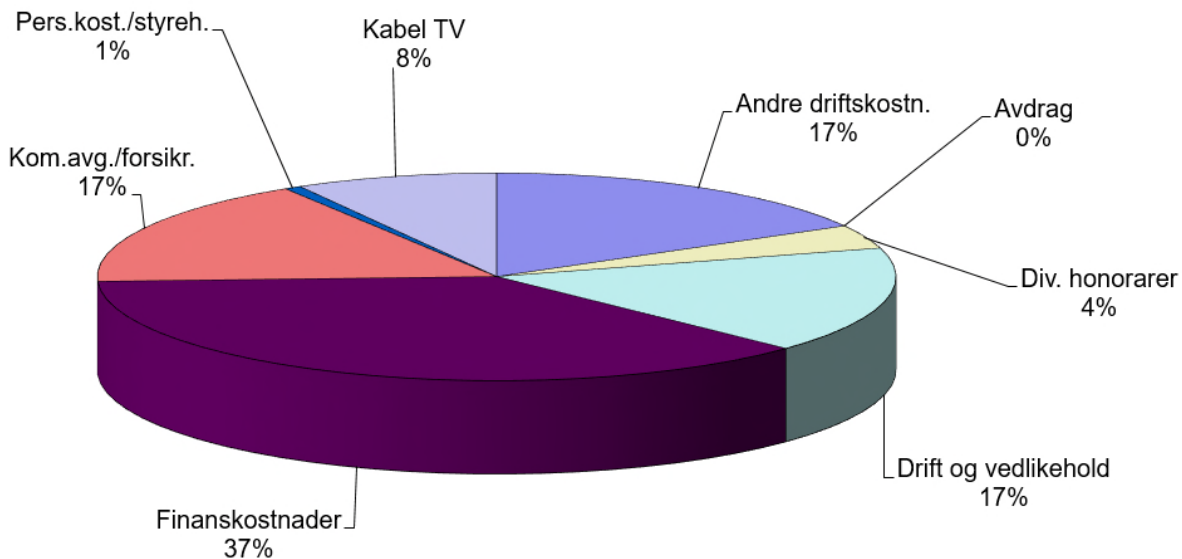
I løpet av 2018 ble det innbetalt kr 777 500 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 652 963.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 2 241 668 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000 som omfatter løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med ca 7,7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenbråten Borettslag.

### Lån

Stenbråten Borettslag har ett lån i OBOS Banken til flytende rente 2,10 % nominell (2,12 % effektiv).

Lånet har en løpetid på 50 år og har avdragsfri periode i 10 år. Lånet er avdragsfritt ut august 2019. Første avdragstermin ilegges felleskostnadene fra 01.08.2019.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Fra 01.01.2019 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 91 214 eks mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

IN-lånet er avdragsfritt ut august 2019. Første avdragstermin ilegges felleskostnadene fra 01.08.2019

Driften i 2019 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Stenbråten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Stenbråten Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2019

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 588 705</b>	<b>1 192 270</b>	<b>1 588 705</b>	<b>2 241 668</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 430 463	3 089 435	713 000	821 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	0	0	0	-488 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-777 500	-2 693 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>652 963</b>	<b>396 435</b>	<b>713 000</b>	<b>333 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 241 668</b>	<b>1 588 705</b>	<b>2 301 705</b>	<b>2 574 668</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 680 482	2 049 396		
Kortsiktig gjeld		-438 814	-460 691		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 241 668</b>	<b>1 588 705</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 464 481	1 494 117	1 450 140	2 032 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 198 004	3 200 940	3 196 860	3 197 000
Andre inntekter	3	24 922	18 832	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 687 407</b>	<b>4 713 889</b>	<b>4 647 000</b>	<b>5 229 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 564	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 875	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 130	-108 420	-112 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-30 168	-11 815	-15 000	-115 000
Kontingenter		-15 200	-15 200	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-654 486	-1 068 026	-550 000	-650 000
Forsikringer		-136 510	-132 143	-145 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-528 382	-493 421	-528 000	-580 000
Energi/fyring	10	-222 411	-190 570	-250 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 329	-300 009	-320 000	-360 000
Andre driftskostnader	11	-427 905	-381 876	-420 000	-460 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 581 084</b>	<b>-2 831 866</b>	<b>-2 489 000</b>	<b>-2 866 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 106 323</b>	<b>1 882 023</b>	<b>2 158 000</b>	<b>2 363 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		777 500	2 693 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 883 823</b>	<b>4 575 023</b>	<b>2 158 000</b>	<b>2 363 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 244	8 529	7 000	5 000
Finanskostnader	13	-1 464 605	-1 494 117	-1 452 000	-1 547 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 453 361</b>	<b>-1 485 588</b>	<b>-1 445 000</b>	<b>-1 542 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 430 463</b>	<b>3 089 435</b>	<b>713 000</b>	<b>821 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 430 463	3 089 436		

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	200 025 000	200 025 000
Tomt		6 400 000	6 400 000
Andre varige driftsmidler	15	50 000	50 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>206 475 000</b>	<b>206 475 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		275	0
Kortsiktige fordringer	16	171 356	153 821
Energiavregning	20	218 803	202 573
Driftskonto OBOS-banken		78 371	234 926
Sparekonto OBOS-banken		2 211 677	1 458 076
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 680 482</b>	<b>2 049 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>209 155 482</b>	<b>208 524 396</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 76 * 5 000		380 000	380 000
Annen egenkapital	17	72 821 668	71 391 205
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>73 201 668</b>	<b>71 771 205</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	73 587 500	74 365 000
Borettsinnskudd	19	61 927 500	61 927 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>135 515 000</b>	<b>136 292 500</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		349 682	273 055
Påløpte renter		8 468	127 134
Annen kortsiktig gjeld	21	80 664	60 502
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>438 814</b>	<b>460 691</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>209 155 482</b>	<b>208 524 396</b>
Pantstillelse	22	206 425 000	206 425 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20. mars 2019

Styret i Stenbråten Borettslag

Erik Sørensen /s/

Øivind Brandt /s/

Britt Sølvi Denstad /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	2 914 992
Bredbånd	263 568
Garasje	18 000
Eiendomsskatt	1 444
Kapitalkostnader på IN-lån	1 447 614
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	16 867
Overført til kapitalkostnader	-1 464 481
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 198 004</b>

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

Erstatning, påkjørt garasjeport	10 530
Salg nøkler	3 748
Viderefakturert selskap 669	10 643
Utleie	1
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>24 922</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Arbeidsklær	-54
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 564</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 502, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-694
Norsk Treteknisk Inst.	-29 474
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 168</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-83 739
Drift/vedlikehold VVS	-19 353
Drift/vedlikehold elektro	-61 891
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 046
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 950
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 716
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 031
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 052
Kostnader dugnader	-6 377
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-654 486</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 445
Vann- og avløpsavgift	-311 846
Renovasjonsavgift	-215 091
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-528 382</b>

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

Elektrisk energi	-217 340
Fjernvarme	-5 071
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-222 411</b>

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

Lokalleie	-3 837
Container	-10 272
Verktøy og redskaper	-12 714
Telefon-/kontormaskiner	-2 570
Driftsmateriell	-4 402
Lyspærer og sikringer	-9 393
Vaktmestertjenester	-71 640
Renhold ved firmaer	-175 990
Snørydding/gressklipping	-58 089
Andre fremmede tjenester	-16 735
Kontor- og datarekvisita	-7 057
Trykksaker	-1 224
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 899
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 901
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 502
Andre kontorkostnader	-646
Telefon, annet	-23 718
Porto	-1 402
Gaver	-5 204
Bank- og kortgebyr	-2 403
Velferdskostnader	-6 309
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-427 905</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	566
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 678
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 244</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-124
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 464 481
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 464 605</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2009	200 025 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>200 025 000</b>

Tomten er kjøpt

Gnr.180/bnr.587

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

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

Garasjeanlegg		
Kostpris	50 000	
		50 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>50 000</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		27 168
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)		144 188
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>171 356</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		1 911 668
Egenkapital fra IN tidligere		70 132 500
Egenkapital fra IN 2018		777 500
Reduksjon EK fra IN		0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>72 821 668</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS, lån 1OB928 49909

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.8.2019.

Renter 31.12: 3,95 %, løpetid 50 år

Opprinnelig 2009	-144 497 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag		0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		0
Nedbetalt tidligere, IN	70 132 500	
Nedbetalt i år, IN	777 500	

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-73 587 500</b>
-----------------------------------	--	--------------------

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen på neste side er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene



vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

## OBOS-Banken

**Første  
avdrag er  
30/08-2019**

<b>Leilighetsnr</b>	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2019</b>
2009	450
5009	550
3002, 3011	700
1009	800
2014	900
4005	1 200
4002, 5012	1 350
1008, 3006	1 450
3014	1 500
2015	1 550
1012, 1016, 3003	1 650
1003	1 700
1006, 5002	1 750
1015	1 800
1001, 1011	1 850
4007	1 900
1005, 1010	1 950
1013	2 100
3007	2 200
2010	2 250
4006	2 450
2011	2 500
4003, 4010, 4014	2 550
2013	2 650
3005, 4001, 5003	2 700
4011, 4015	2 800
4013, 5007, 5011	2 900
2008	3 000
5005	3 100
2012	3 150
3012	3 300
4012	3 450
5008	3 500

### NOTE: 19

#### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2009	-61 927 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-61 927 500</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-458 328
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-458 328</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	79 896
Fjernvarme	592 450
Korrigert feil avregning 2017	4 785
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>677 131</b>

**SUM ENERGIAVREGNING 218 803**

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: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt honorar til Ista	-51 857
Avsatt honorar til OBOS	-28 807
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-80 664</b>

**NOTE: 22**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	61 927 500
Pantelån	73 587 500
Bregnede IN forpliktelser	70 910 000
<b>TOTALT</b>	<b>135 515 001</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	200 025 000
Tomt	6 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>206 425 000</b>

**SAK 3**

---

**Forslag som ønskes behandlet av generalforsamlingen 2019:**

**Heving av Styrehonorar for vårt borettslag.**

**Satsen bør være minst på høyde med tilsvarende borettslag innen OBOS.**

**Med vennlig hilsen**

*Sigurd Undlien*

---

**Sigurd Undlien**

**Marta Steinsviks vei 12 b**

**Leil.nr. 5006**

**Styrets innstilling:**

Styrehonoraret anbefales ikke økt i denne perioden.

## **SAK 4 A Forslag fra styret om endring av vedtektenes punkt 4-3 (2) og nytt punkt 4-3 (3)**

---

Styret foreslår vedtektene endret som beskrevet under. Endringen fremkommer i fet kursiv.

### **Fra:**

#### **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-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

### **Til:**

#### **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-antennar, markiser/**screen** mv., **samt all hulltaking og festeanordninger i fasader/tak**, - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

**(3) Det kan ikke gjøres endringer i leiligheten eller på bygningens tekniske anlegg uten forutgående søknad/godkjenning av styret. Arbeidet må utføres på en fagmessig måte og i henhold til gjeldende forskrifter og krav om autorisasjon.**

### **Styrets innstilling:**

Styrets forslag vedtas.

Vedtektsendring må vedtas med to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

**SAK 4 B, C OG D (nummerert 1, 2 og 3)**

Heide og Hansjürgen Wolf  
 13.02.2019  
 Stenbråten brl leilighet 5004  
 MSV 6 B  
 1283 Oslo

Oslo

## **Forslag til behandling på generalforsamling 23.05.2019**

### **Stenbråten borettslag**

#### **1. uteareal/grønt**

Styret får oppgaven at det opprettes en gruppe fra 01.06.19 med 1 andelseier fra hvert hus (til sammen 4 personer) som bistår styret med alle oppgaver vedr. uteareal/grønt (beplantning, vanning, fellesareal, dugnad etc.). Styrets ansvarlige for denne oppgaven bør tett samarbeide med denne gruppen for å forbedre bomiljøet i vårt borettslag enda mer.

#### **2. borettslagets vedtekter**

For å forbedre transparens i vårt borettslag bør styret innhente holdninger/meninger ved planlagte vesentlige tiltak som berører fellesinteresser av alle andelseier (hugging av tre, etc.) Det kan skje via en avstemning eller en spørsmålsrunde med svarfrist. Enkel flertall for ja eller nei er nok.

#### **3. styrets honorar (spesifisering)**

Siden generalforsamlingen er borettslaget høyeste organ forventer vi konkrete tall om honorarutbetalinger til de enkelte styremedlemmer/ vara. Det vil også styrke tilliten til styret.

**Heide og Hansjürgen Wolf (sign.)**

#### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

1. Forslaget virker fornuftig, men om det er gjennomførbart er styret i tvil om, dette grunnet tidligere erfaringer med manglende vilje blant beboere til å medvirke.

**Styrets forslag til vedtak:** Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget fra andelseier.

2. Styret mener det er transparens nok i vårt borettslag, og at det råder et godt demokrati hos oss. Styrets forvaltning av verdier i borettslaget etter gitt mandat, må være basert på tillit, og Sstyret kan ikke be om avstemninger blant beboerne i hver enkelt avgjørelse som tas angående fellesområder. Styret tilrår derfor ingen endringer i vedtektene rundt dette. Skal det innføres begrensninger i vedtektene utover det som følger av borettsloven og dagens vedtekter må det fremmes et konkret forslag om vedtektsendring.

**Styrets forslag til vedtak:** Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget fra andelseier.

3. Den interne fordelingen vedtas av styret og fordelingen skjer ut fra ansvar og innsats. Lønn og honorarstørrelse oppfattes som personsensitiv informasjon og styret ser ikke at generalforsamlingen er et egnet fora å involvere i forhandlinger om honorarets størrelse til hver enkelt.

**Styrets forslag til vedtak:** Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget fra andelseier.

**SAK 4 E**

---

Re: Forslag til Generalforsamling

ons. 30.01.2019 18.01

Fra: Jo Totland

Til: stenbraten@styrerrommet.net



---

Da foreslår jeg at styret hører med Telenor om det er mulig å få til en avtale slik at det blir mulig for beboere å få Internett uten å betale for kabel-tv-pakken.

Mvh Jo Totland

On Wed, Jan 30, 2019, 16:43 STENBRÅTEN BORETTSLAG (650) <stenbraten@styrerrommet.net> wrote:

**Styrets innstilling:**

Ifølge Telenor (Canal Digital) kan det ikke gjøres individuelle avtaler om dette i storkundeavtaler.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget fra andelseier.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styret har gjennomført 10 styremøter i perioden, regnskapsmøte med forretningsfører OBOS samt et fellesmøte med Rudshagen Borettslag.

Representanter fra styret har i samarbeid med teknisk avdeling hos OBOS, foretatt fysisk befaring av boligmassens tilstand.

Det er avdekket fukt/råteskader i gulv elementer på svalganger, styret jobber med løsninger rundt disse forhold.

Reforhandlinger av avtaler har medført nye leverandører på vaktmester- tjenester og gartnertjenester. Nå er det henholdsvis Vaktmestergruppen og Scandinavisk Utemiljø som er våre leverandører på disse tjenester.

Hovedsakene har vært:

- Den daglige drift av Stenbråten Borettslag.
- Fortløpende vedlikehold i borettslaget.
- Konstatert fuktskader på svalganger, og jobber fortløpende med disse.
- Skifting av vifter for baderomsavtrekk i alle 4 blokker.
- Tilrettelegging for enklere montering av ladekontakter i garasjer.
- Felling av furutrær og nyplantinger istedenfor disse.
- Oppfølging av sommer og vinter vedlikehold.
- Utlevering av røykvarslere i henhold til HMS-reglement.

### **Styret**

Styrets medlemmer treffes på sin bostedsadresse, e-post [stenbraten@styrerommet.net](mailto:stenbraten@styrerommet.net)

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmestergruppen.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Renholdstjenesten om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Alle boligene har egen parkeringsplass i kjeller. Gjesteparkeringen skal ikke benyttes fast av beboere.

### **Nøkler /skilt / garasjeåpnere**

Systemnøkler, skilt til postkasse og ringetablå og garasjeåpnere bestilles ved henvendelse til styret.



### **Individuelle målere for fjernvarme og varmt vann**

Det er installert individuelle målere for fjernvarme og varmt vann i alle boliger. Målerne fjernavleses, avregning gjøres når borettslaget mottar avregning fra Fortum Varme. Den enkelte vil kunne påregne å få avregning i juni/juli. Borettslaget ved styret fastsetter månedlig akontobeløp. En gang i året har beboerne mulighet til å justere akontobeløpet etter eget ønske,— innen frist som varsles av styret.

Ved flytting må det gis melding til Ista, sånn at de får foretatt måleravlesning. Melding ringes inn på telefon 04782, eventuelt til e-post: [firmapost@ista.no](mailto:firmapost@ista.no) Informasjon om Ista og målere finnes på [www.ista.no](http://www.ista.no)

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598246. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert

OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, [postmottak.tveita@obos.no](mailto:postmottak.tveita@obos.no)

### **Forkjøpsrett**

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Stenbråten Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Fjernvarme**

Stenbråten Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Varme.

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

Ved salg av leilighet skal alt utstyr fra Telenor Norge AS bli igjen ved utflytting. Dette gjelder liten sort boks (modem) ruter (mellomstor sort/hvit boks) og T-We boksen som er den man velger kanaler med.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2017 Østveggene ble malt  
Leveggene ble malt  
Nye lamper i slusegangene og foajeen  
Skiftet samtlige batteripakker i alle nød/ledelys  
Skiftet samtlige låskasser med håndtak og skilt i svalganger og i sluseganger
- 2016 Alle lysarmaturer foran heiser skiftet til Led med bevegelsessensor
- 2016 Samtlige innvendige trappeopptrinn malt
- 2015 Utvendig overflatebehandling av alle hus
- 2013 Flislagt inngangspartier og lagt varmekabler
- 2011-2012 Montert dørautomatikk på ytterdører blokk A, B, C og D