



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 822 226  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 10.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 324 895	4 341 335
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 324 895</b>	<b>4 341 335</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 613 509	2 544 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 750 429</b>	<b>2 681 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>574 466</b>	<b>1 659 539</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 840	6 244
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 840</b>	<b>6 244</b>
Annen finanskostnad		180 682	247 969
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>180 682</b>	<b>247 969</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-177 842</b>	<b>-241 725</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		396 624	1 417 813
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 879
Andre fordringer		118 855	118 727
Sum fordringer		118 855	120 606
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 084 345	976 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 084 345	976 023
Sum omløpsmidler		1 203 200	1 096 629
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 203 200</b>	<b>1 096 629</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 634 930	5 031 554
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 634 930</b>	<b>-5 031 554</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 634 930</b>	<b>-5 031 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 284 171	5 746 920
Øvrig langsiktig gjeld		21 750	21 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 305 921</b>	<b>5 768 670</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 305 921</b>	<b>5 768 670</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 176	52 860
Leverandørgjeld		16 834	204 228
Annen kortsiktig gjeld		461 199	102 425
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>532 209</b>	<b>359 513</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 838 130</b>	<b>6 128 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 203 200</b>	<b>1 096 629</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355040

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 822 226  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 976 822 226  
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 324 895	4 341 335
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 324 895</b>	<b>4 341 335</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 613 509	2 544 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 750 429</b>	<b>2 681 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>574 466</b>	<b>1 659 539</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 840	6 244
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 840</b>	<b>6 244</b>
Annen finanskostnad		180 682	247 969
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>180 682</b>	<b>247 969</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-177 842</b>	<b>-241 725</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		396 624	1 417 813
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>



Organisasjonsnr: 976 822 226  
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 879
Andre fordringer		118 855	118 727
Sum fordringer		118 855	120 606
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 084 345	976 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 084 345	976 023
Sum omløpsmidler		1 203 200	1 096 629
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 203 200</b>	<b>1 096 629</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 634 930	5 031 554
Sum opptjent egenkapital		-4 634 930	-5 031 554



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 634 930</b>	<b>-5 031 554</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 284 171	5 746 920
Øvrig langsiktig gjeld	21 750	21 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 305 921</b>	<b>5 768 670</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 305 921</b>	<b>5 768 670</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 176	52 860
Leverandørgjeld	16 834	204 228
Annen kortsiktig gjeld	461 199	102 425
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>532 209</b>	<b>359 513</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 838 130</b>	<b>6 128 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 203 200</b>	<b>1 096 629</b>



Organisasjonsnr: 976 822 226  
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5725 Rødstuveien 2/14 Boligsameie





## Til seksjonseierne i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 2. mai 2022 kl. 18:00 i Sinsen kirke, Rødstua møterom (i underetasjen, inngang gjennom barnehagen).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rødstuveien 2/14 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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





## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Rødstuveien 2/14 Boligsameie  
avholdes mandag 2. mai 2022 kl. 18:00 i Sinsen kirke, Rødstua møterom (i  
underetasjen, inngang gjennom barnehagen).

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Spesifisering av energikostnader på månedlig fellesutgiftfaktura.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder, 2 styremedlemmer, 1 varamedlem for 1-2 år.
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 6.4.2022

Styret i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Espen Gjertsen /s/ Ernst Jan Halsne /s/ Stine Rygg Fjørstad /s/ Oda Loe /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Gjertsen	2021-2023	Radka Toneffs Vei 9
Nestleder	Ernst Jan Halsne	2021-2023	Rødstuveien 4
Styremedlem	Stine Rygg Fjørstad	2021-2023	Rødstuveien 10
Styremedlem	Oda Loe	2021-2023	Rødstuveien 6
Varamedlem	Torun Fretheim	2021-2023	Rødstuveien 8
Varamedlem	Espen Bergh Klakeg	2021-2022	Rødstuveien 6

### Valgkomiteen (2021-2022)

Stine Rygg Fjørstad	Rødstuveien 10
Elisabeth Andersen Werenskiold	Rødstuveien 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Sameiet består av 94 seksjoner.

Rødstuveien 2/14 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976822226, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Rødstuveien 2  
Rødstuveien 4  
Rødstuveien 6  
Rødstuveien 8  
Rødstuveien 10  
Rødstuveien 12  
Rødstuveien 14

Gårds- og bruksnummer:

83 250

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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





## Styrets arbeid

Årsrapport for 2021 fra styret i Sameiet Rødstuveien 2-14.

I 2021 har det vært avholdt 12 styremøter.

Styret har ivare tatt den daglige drift relatert til bla. vedlikeholdsoppfølging, behandling av klager, vaskekort og parkeringsplasser.

Styret opplever et jevnt høyt antall naboklager, vesentlig relatert til generende støy i sene kvelds og nattetimer samt ved oppussinger. Styret henstiller til utleierye å gjennomgå husordensreglene

med sine leietagere, samt at beboere/eiere viser hensyn og varsler naboer ved byggearbeider.

Det har vært noe problematikk med duer på balkongene. Styret oppfordrer alle til å ha en ryddig balkong, samt sette opp dueavvisere der det er påkrevet. Mange av dueavviserne på taket har blåst ned og vil bli satt opp igjen når vinteren er over.

Vi setter også pris på om beboere samarbeider best mulig før saker eventuelt tas opp med styret.

Styret har også flyttet websiden vår fra HERBORVI til VIBBO. <https://vibbo.no/rodstuveien-214>

Ellers har perioden vært preget av god aktivitet, styret fungerer godt sammen og har opparbeidet god erfaring i driften av sameiet.

### HMS:

Styret har i løpet av siste år hatt fokus på HMS-arbeid.

Styret har etablert et nytt sett med HMS-rutiner i regi av OBOS som er mer tilpasset Sameiet Rødstuveien 2 - 14. Rutinene pålegger styret plikter og disse er fulgt opp. Bl.a er det foretatt en kontroll av det elektriske anlegget, og gjort utbedringer i henhold til denne.

Styret har hatt kontroll av brannvarslingsanlegget og fulgt opp saker i forbindelse med dette. Videre fører styret og vaktmester jevnlig kontroll med sameiets fellesarealer opp mot styrets HMS-rutiner. Løpende arbeid med å svare ut HMS-hendelser til styret er håndtert i tråd med rutiner.

### Oppgraderinger av det elektriske anlegget:

-Bytte defekt Elko fotocelle for utelyset.

-Montert 1stk. SG-Enøk 10W LED lys i tak i tavlerom.

-Byttet ut 3 defekte ribberørs-varmeovner i tørkeskap i 2 tørkerom med nye 600W ovner.

Utbedringer etter EL kontroll:

-Defekt Jordfeilvarsler i hovedfordeling har gått ut av produksjon, og kan ikke skaffes. Hele enheten med trafo ble skiftet.

-Styreskap i fyrrom. Tavlen ble rensert for alt gammelt ( skrusikringer og brytere for gammel oljefyr)

Montert 1 stk. sikring for fjernvarmen, og 1 stk. for lys og stikk.

### Vedlikehold Vann og Avløp:

Hovedinntakskran og reduksjonsventil inn til bygget har blitt skiftet.

Disse var fra byggets opprinnelsesår og ble skiftet som et preventivt vedlikehold.

Mindre vedlikeholdstiltak har blitt utført løpende.

### TV/Internet:

-TV/Internet avtalen vår med Telia utløper 30. Juni 2022.





Styret har etter en anbudsrunde tegnet ny avtale med Obos OpenNet fra 1.Juli, med 5 års varighet, til en meget gunstig pris av kr 199 pr mnd.

Eksisterende coax/kobber kabel vil bli oppgradert til fibernett uten ekstra kostnad for sameiet.

Ny datahastighet blir formidable 1Gb (1000 Mb) mot vår nåværende hastighet på 25Mb. Med bakgrunn i store forskjeller i TV behov er TV tatt ut av fellesavtale/sameiekostnad og tegnes av den enkelte seksjon hvis ønskelig. Beboerne vil få tilbud om flere forskjellige tilbydere/TV pakker som er fremforhandlet av Obos OpenNet.

Sett i lys av kommende renteheving, ventilasjonsprosjekt og høyere strømpriser etc velger styret å ikke redusere

seksjonenes månedlige fellesutgifter tilsvarende reduksjon av TV kostnader. Eventuelt overskudd på fellesutgiftene vil som før bli brukt til å nedbetale fellesgjeld.

-Ekstra Kjellerboder:

Etter ønske fra flere beboere er det bygget tre kjellerboder for utleie. En i nr 4 og to i nr 14. Det er også bygget en kjellerbod for bruk av vaktmester til oppbevaring av utstyr og hensatt skrot før bortkjøring.

-Hagegruppa:

I løpet av sommeren 2021 ble det blåst nytt liv i hagegruppa som tidligere fantes i sameiet. Hagegruppa har møttes 3 ganger i løpet av høsten for å gjøre oppgaver som lusing i blomsterbed, beskjæring av busker, fjerning av ugress o.l. Hagegruppa har hatt god kontakt med både styret og vaktmester ifm hagearbeidet utenfor sameiet. Vaktmester har f.eks. bistått med bortkjøring av hageavfall. Hagegruppa har også ansvar for å olje benker og bord i den nordlige sittegruppen. Vi rakk ikke dette i høst, men det står på lista over oppgaver som skal gjøres ila våren. I tillegg skal flere busker beskjæres og området ved inngangspartiene skal ryddes opp i.

Hagegruppa har hatt fire faste medlemmer i løpet av året, i tillegg til noen "gjeste-medlemmer". Hagegruppa håper flere vil bli med i hagegruppa i år, nå som korona-restriksjonene tillater det :-). Bli kjent med andre beboere og bidra til at det ser fint ut utenfor sameiet vårt. Grønne fingre er ikke et krav :-)

-Avslutning av Ista energiavlesning:

For Ista energiavlesningsavtalen som var vedtatt avsluttet, ble de elementene som var mulig å terminere avsluttet i 2021. (vedlikehold, innsamling av data og avregning/fakturering fra Obos). Dette utgjorde over halve kostnaden med energiavlesning. Avtalen vil endelig bli avsluttet ved utløp av kontraktstiden med Ista i Juli 2022.

-Vaktmestertjeneste:

Firmaet COOR tok over som ny leverandør fra 1. mars 2021

Gro Wangberg er vår vaktmester.

Vaktmester har to besøkssunder i uka, mandag og fredager.

Løpende vedlikehold:

-Koster og bøtter med strøsand er satt ut i hver oppgang i vinterhalvåret.

-Vaskeri, JAKO:

Det er tegnet serviceavtale med firmaet Jako som nå foretar halvårlig servicevedlikehold av vaskekortsystem, vaskemaskiner og tørketromler.





Dette vil innbefatte rengjøring av maskinene samt utskifting av slitedeler.

-Vi har vedlikeholdsavtale på brannvarslingsanlegget fra firmaet Elmann.

-Lås/nøkler, DORMAKABA:

Dormakaba er vår leverandør av elektronisk nøkkelsystem. De foretar et årlig servicevedlikehold av dører og dørlåser med utskifting av eventuelle dårlige komponenter. Det er nå også de som produserer og sender ut bestilte erstatningsbrikker.

Angående ventilasjon:

Styret har begynt å vurdert saken og også sett på alternativ for vindvifte uten at det ble sett som aktuelt.

Innhentede tilbud var i området 1-2,5 millioner, noe styret anser som relativt kostbart.

Det er også uklart om virkning av mekanisk ventilasjon, da noe av problemet kan være tetting av ventilasjonsluker i leilighetene.

Styret har innhentet tilbud på rens av ventilasjonskanaler samt montering av pipehatter for å bedre trekk, og vil arbeide videre med dette alternativet.

Styret takker for godt samarbeid med beboere og seksjonseiere i sameiet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 324 895. Andre inntekter er nettinnbetalinger for vaskekort og nøkkelbrikker.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 750 429. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak regnskapskonto energi og fyring som var for lavt budsjettet. I tillegg under konto VVS kostnader for vanninnlegg og høyere kostnader for diverse reparasjoner på vaskemasin som ikke var budsjettet. Hovedinntakskran og reduksjonsventil ble også skiftet.



**Resultat**

Årets resultat på kr 396 624 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 607 991.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 395 000 til ordinært vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med lavere energikostnader enn som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 857. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rødstuveien 2/14 Boligsameie.

**Lån**

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har lån i Handelsbanken.

Det er et annuitetslån med flytende rente og forventes å være nedbetalt 2031.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.



Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rødstuveien 2-14

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rødstuveien 2-14.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 75DZC-BECYC-Z55O2-CSEMZ-D8MOX-J76PK



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-08 10:30:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 75DZC-BECYC-Z55O2-CSEMZ-D8MOX-J76PK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 299 495	4 316 141	4 309 000	4 309 000
Andre inntekter	3	25 400	25 194	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 324 895</b>	<b>4 341 335</b>	<b>4 339 000</b>	<b>4 339 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 664	-11 330	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-145 013	-140 995	-145 100	-149 200
Konsulenthonorar	7	-42 834	-16 116	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-325 182	-158 817	-195 000	-395 000
Forsikringer		-111 823	-107 670	-116 300	-116 300
Kommunale avgifter	9	-660 033	-632 480	-637 207	-672 207
Energi/fyring	10	-1 509 957	-671 734	-1 060 000	-960 000
TV-anlegg/bredbånd		-446 372	-438 533	-453 900	-250 000
Andre driftskostnader	11	-362 632	-367 201	-372 200	-362 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 750 429</b>	<b>-2 681 796</b>	<b>-3 148 627</b>	<b>-3 094 327</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>574 466</b>	<b>1 659 539</b>	<b>1 190 373</b>	<b>1 244 673</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 840	6 244	12 500	10 000
Finanskostnader	13	-180 682	-247 969	-215 000	-165 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-177 842</b>	<b>-241 725</b>	<b>-202 500</b>	<b>-155 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>396 624</b>	<b>1 417 813</b>	<b>987 873</b>	<b>1 089 673</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		396 624	1 417 813		

## BALANSE





	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 125	7 134
Kundefordringer		0	1 879
Forskuddsbetalte kostnader		115 730	111 593
Driftskonto OBOS-banken		488 160	166 181
Sparekonto OBOS-banken		596 185	809 842
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 203 200</b>	<b>1 096 629</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 203 200</b>	<b>1 096 629</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-4 634 930	-5 031 554
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 634 930</b>	<b>-5 031 554</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 284 171	5 746 920
Annen langsiktig gjeld	16	21 750	21 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 305 921</b>	<b>5 768 670</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 997	102 425
Leverandørgjeld		16 834	204 228
Påløpte renter		15 734	15 424
Påløpte avdrag		38 442	37 436
Annen kortsiktig gjeld	17	360 202	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>532 209</b>	<b>359 513</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 203 200</b>	<b>1 096 629</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.4.2022  
Styret i Sameiet Rødstuveien 2-14

Espen Gjertsen /s/

Stine Rygg Fjørstad /s/

Oda Loe /s/

Ernst Jan Halsne /s/



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	4 166 508
Parkering	86 400
Dugnad	56 400
Dugnadsrefusjon	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 308 108</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-8 613
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 299 495</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	24 600
Nøkler	800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>25 400</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -16 920

**SUM PERSONALKOSTNADER -16 920**

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 664.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 709

Andre konsulentonorarer -35 125

**SUM KONSULENTHONORAR -42 834**

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

Drift/vedlikehold bygninger -65 297

Drift/vedlikehold VVS -128 775

Drift/vedlikehold elektro -45 641

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -27 491

Drift/vedlikehold brannsikring -13 684

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -44 294

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -325 182**

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

Vann- og avløpsavgift -338 692

Feieavgift -214

Renovasjonsavgift -321 127

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -660 033**

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

Elektrisk energi -84 116

Fjernvarme -1 425 841

**SUM ENERGI / FYRING -1 509 957**

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 717
Lyspærer og sikringer	-2 200
Vaktmestertjenester	-111 976
Renhold ved firmaer	-179 996
Snørydding	-34 468
Gressklipping	-13 352
Andre fremmede tjenester	-443
Kontor- og datarekvisita	-600
Trykksaker	-2 858
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 947
Porto	-6 004
Bank	-3 570
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-362 632</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 343
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	363
Andre renteinntekter	1 134
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 840</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-180 610
Andre rentekostnader	-72
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-180 682</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**



Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,44 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015

-11 000 000

Nedbetalt tidligere

5 253 080

Nedbetalt i år

462 749

-5 284 171

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-5 284 171**

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum

-21 750

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-21 750**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-360 202

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-360 202**





## 5. [INNKOMNE FORSLAG]

### Sak 1: Forslag:

I fakturaen for fellesutgifter som sendes ut hver måned skal det vises en linje med et A-konto beløp for oppvarming / energi som er basert på energi-budsjettet for sameiet.

Forslagsstiller: Madam Eiendom AS v/ Mohandas Olav de Leon.

Saksinformasjon: Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Vedtas som beskrevet.

### Styrets innstilling:

Styret har undersøkt mulighetene for å gjøre dette, men av fakturatekniske/layoutmessige årsaker er det ikke teknisk mulig å oppdatere fakturaene som ønsket iflg forretningsfører Obos. Det er for få tekstposisjoner tilgjengelig på fakturaen.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.





## **Forslag som ønskes behandlet av årsmøte 2. mai 2022**

Til: Sameiet Rødstuveien 2/14

Fra: MADAM EIENDOM AS

Dato: 6. mars 2022

### **Vedr: Synliggjøring av oppvarmings-kostnader**

Fakturene som sendes ut hver måned for fellesutgifter viser ikke noe beløp / A-konto beløp for oppvarmings / energi-kostnader. Selv om vårt sameie ikke har målere i de enkelte leiligheter har styret et budsjett for oppvarming for hele sameiet. På samme måte som øvrige kostnader fordeles etter leilighetens størrelse (brøk), kan energi-kostnaden også fremkomme i fakturaen hver måned basert på sameiets energi-budsjett og leilighetens størrelse.

Med dagens svært høye energipriser som ifølge ekspertene, har kommet for å bli, mener jeg at synliggjøring av energikostnader i fakturaen hver måned kan bidra til energi- sparing i sameiet. Når man selv se og minnes om hver måned, hva man må betale for energien blir man mer forsiktig. Dette vil spesielt gjelde de som har åpne vinduer i mange timer midt på vinteren.

Når energi-budsjettet må økes i sameiet kan A-konto oppvarming i fakturaen også økes slik at sameierne blir klar over situasjonen. Dette vil også være bra for de som leier ut sine leiligheter da eiere vil få anledning til å justere A-konto beløpet ovenfor sine leietakere, noe som vil også påvirke leietakere til å unngå sløsing med varmen.

Dette er sannsynligvis en relativ enkel ting for regnskapsføreren og styret å innføre og det kan ha gode resultater for sameiet og for samfunnet for øvrig.

**Følgende forslag ønskes behandlet av årsmøtet 2022:**

***I fakturaen for fellesutgifter som sendes ut hver måned skal det vises en linje med et A-konto beløp for oppvarming / energi som er basert på energi-budsjettet for sameiet.***

Med vennlig hilsen

MADAM EIENDOM AS



Styreleder Espen Gjertsen ønsker å trekke seg fra styret grunnet høyt tidspress privat og at det velges en ny styreleder

5725 Rødstuveien 2/14 Boligsameie

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Ernst Jan Halsne ..... Adresse Rødstuveien 4.....  
E-postadresse: ehalsne@nlm.no

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Stine Rygg Fjørstad..... Adresse: Rødstuveien 10.....  
E-postadresse: stinerfjorstad@gmail.com  
Navn:..... Adresse: .....  
E-postadresse:.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Stine Havenstrøm..... Adresse: Rødstuveien 4.....  
E-postadresse: stinehav@gmail.com  
Navn: Kristoffer Aune Kostveit ..... Adresse: Rødstuveien 2.....  
E-postadresse: kristoffer.akostveit@gmail.com

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Thale Henden..... Adresse: Rødstuveien 4.....  
E-postadresse: hthale@gmail.com  
2. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
3. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
4. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....  
Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse:.....  
Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**E. Andre utvalg**

Navn:..... Adresse.....  
Navn:..... Adresse.....  
Navn:..... Adresse.....

Dato: 06.04.2022..... I valgkomiteen for Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Stine Rygg Fjørstad /s Elisabeth Andersen Werenskiold /s/

**Annen informasjon om sameiet****Vaktmester**

Sameiet har en vaktmesteravtale med COOR eiendomsdrift som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til arbeidsbeskrivelse.

**Parkering**

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

**Nøkler/skilt**

Nøkler og skilt kan bestilles hos styret.

**Vaskeri**

Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskekort kjøpes via hjemmesidene våre, [www.rodstuveien.no](http://www.rodstuveien.no)

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10605. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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 sameiet 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.

**Kabel-TV**

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 92 40 50 50, eller deres hjemmeside <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg (lys i oppganger, kjeller, utelys) og fellesvaskeri fra Gudbrandsdals Energi med abonnementsstype Markedskraft.

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Nytt callinganlegg
2015	Installasjon av brannvarslingsanlegg
2013 - 2014	Rehabilitering av balkonger og fasade.

Arbeidet med rehabilitering av balkonger og fasade er nå avsluttet. Det gjenstår mindre opprettinger/reklamasjoner som tas våren 2015 bl.a. ekstra avløp fra balkonger i 1 etg. Vi var klar over at balkongene var i svært dårlig stand, men tilstanden på fasaden var mye verre enn vi ante, spesielt fasaden mot Rødstuveien. Murverket over de fleste vinduene mot Rødstuveien var helt løs og måtte bygges opp på nytt. Vi har vært heldige at puss og mursteiner ikke har falt ned og skadet personer på gata nedenfor. Men nå skal alt være orden. På resten av blokka var det bedre, men her var det også mye skader over vinduene. Gesimsbeslagene har også blitt forlenget på undersiden. Dette for å hindre inntrengning av vann i konstruksjonen. Etersom styret har hatt nødvendig kompetanse bygningsmessig, kontraktsforhold og prosjektgjennomføring, valgte styret å gjennomføre balkong/fasade rehabiliteringen uten



2011 - 2012	Rehabilitering av vann og avløp	å engasjere ekstern konsulent for dette arbeidet. Dette for å sikre best mulig gjennomføring av prosjektene teknisk og økonomisk. Sameiet har også stått for innkjøp av materiell, mens entreprenør for selve arbeidet. Dette har også gitt oss en økonomisk gevinst og samtidig kontroll med at riktig materiell har blitt benyttet. Imidlertid har dette ført til mye ekstraarbeid for styret. Dette arbeidet omfattet rehabilitering av avløpsrør og utskifting av stigeledninger for varmt og kaldt vann fram til hver leilighet.
2009	Oppussing av oppganger og kjellerlokaler	





5725 Rødstuveien 2/14 Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.

