



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 800 433
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 536 858	1 572 844
Sum inntekter		1 536 858	1 572 844
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		986 333	2 590 630
Sum kostnader		1 054 793	2 647 680
Driftsresultat		482 065	-1 074 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 431	542
Sum finansinntekter		1 431	542
Annen finanskostnad		66 274	47 831
Sum finanskostnader		66 274	47 831
Netto finans		-64 843	-47 289
Ordinært resultat før skattekostnad		417 222	-1 122 124
Ordinært resultat etter skattekostnad		417 222	-1 122 124
Årsresultat		417 222	-1 122 124
Totalresultat		417 222	-1 122 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		417 222	-1 122 124
Sum overføringer og disponeringer		417 222	-1 122 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 110
Andre fordringer		82 541	64 142
Sum fordringer		82 541	66 252
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		355 237	263 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		355 237	263 579
Sum omløpsmidler		437 778	329 831
SUM EIENDELER		437 778	329 831

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		679 850	1 097 072
Sum opptjent egenkapital		-679 850	-1 097 072
Sum egenkapital		-679 850	-1 097 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 070 690	1 360 133
Sum annen langsiktig gjeld		1 070 690	1 360 133
Sum langsiktig gjeld		1 070 690	1 360 133
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		367	298
Leverandørgjeld		17 074	19 507
Annen kortsiktig gjeld		29 497	46 965
Sum kortsiktig gjeld		46 938	66 770
Sum gjeld		1 117 628	1 426 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		437 778	329 831



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357817

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 800 433
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 918 800 433
BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 536 858	1 572 844
Sum inntekter		1 536 858	1 572 844
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		986 333	2 590 630
Sum kostnader		1 054 793	2 647 680
Driftsresultat		482 065	-1 074 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 431	542
Sum finansinntekter		1 431	542
Annen finanskostnad		66 274	47 831
Sum finanskostnader		66 274	47 831
Netto finans		-64 843	-47 289
Ordinært resultat før skattekostnad		417 222	-1 122 124
Ordinært resultat etter skattekostnad		417 222	-1 122 124
Årsresultat		417 222	-1 122 124
Totalresultat		417 222	-1 122 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		417 222	-1 122 124
Sum overføringer og disponeringer		417 222	-1 122 124



Organisasjonsnr: 918 800 433
BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 2 110
Andre fordringer 82 541 64 142
Sum fordringer 82 541 66 252

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 355 237 263 579
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 355 237 263 579

Sum omløpsmidler 437 778 329 831

SUM EIENDELER 437 778 329 831

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Udekket tap 679 850 1 097 072
Sum opptjent egenkapital -679 850 -1 097 072



Sum egenkapital	-679 850	-1 097 072
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 070 690	1 360 133
Sum annen langsiktig gjeld	1 070 690	1 360 133
Sum langsiktig gjeld	1 070 690	1 360 133
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	367	298
Leverandørgjeld	17 074	19 507
Annen kortsiktig gjeld	29 497	46 965
Sum kortsiktig gjeld	46 938	66 770
Sum gjeld	1 117 628	1 426 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	437 778	329 831



Organisasjonsnr: 918 800 433
BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Boligsameiet Rødsåslia

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 20. mars 2023

Selskapsnummer: 7745





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Rødsåslia

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. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7745>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Analoge stemmesedler leveres i styreleders postkasse.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder og protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Vedtektsendring av § 21
7. Vedtektsendring av § 25
8. Endring av vedtektene § 4 Parkering

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Rødsåslia



Sak 1

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 2

Valg av møteleder og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder og to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt som møteleder. Ragnhild Fuglevik og Siri Lunde Rivenes er valgt som protokollvitner.

Sak 3

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. 7745 Boligsameiet Rødsåsli Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingar Rivenes

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fride Aasen
- Mateusz Marek Michalczyzyn
- Selma Byggstøyl

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Joakim Moen

Sak 6

Vedtektssending av § 21

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Dagens praksis i sameiet er at egenandelen ved bruk av sameiets husforsikring, belastes sameiet. Flere sameier har i vedtektene fastsatt at egenandelen for forsikring skal belastes seksjonseier, dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. I den forbindelse ønsker sameie og foreta en vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter § 21 tilføres følgende: "Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt jf. § 5"

Sak 7

Vedtektsendring av § 25

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Paragraf 25 i vedtektene inneholder bestemmelser for sameiet i byggetiden.

Styrets innstilling

Paragraf 25 fjernes fra vedtektene

Forslag til vedtak

Paragraf 25 fjernes fra vedtektene

Sak 8

Endring av vedtektene § 4 Parkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mener at regler for bruk av ekstra parkeringsplasser i sameiet bør klargjøres. Praksis til nå har vært at de ledige ekstraplassene som finnes, kan benyttes fritt uten noe form for betaling, eller avtale. Slik ønsker styret at det fortsatt skal være. Imidlertid er det ikke en ekstra parkeringsplass til alle, derfor mener styret at man bør utvide regelverket slik at det er klart hvilke biler som kan parkeres på sameiets område utenom den plassen man har i carport.



Forslag til vedtak

Vedtekter endres med nytt avsnitt i § 4 Parkering: "Parkering av campingvogner, campingbiler, hengere, samt biler utover normal personbilstørrelse kan ikke parkeres på sameiets område. Sameier kan skriftlig søke styret om kort dispensasjon fra reglene, men permanent tillatelse kan ikke påregnes."



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingar Rivenes	Rødsåslia 3
Styremedlem	Arnstein Øien	Rødsåslia 16
Styremedlem	Selma Byggstøyl	Rødsåslia 29
Styremedlem	Karen Mette Hennig	Rødsåslia 5

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post rodsaslia@styrommet.no. Se Boligsameiet Rødsåslias hjemmeside på www.vibbo.no/7745 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Rødsåslia

Sameiet består av 42 seksjoner.

Boligsameiet Rødsåslia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918800433, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 112

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

Boligsameiet Rødsåslia har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Sameiermøter, styremøter og styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter. Det har i tillegg vært fortløpende saksbehandling med betydelig e-post utveksling mellom styremedlemmene. Alle styremøter har i 2022 vært fysiske møter.

Hovedsaker styret har vært involvert i
Foruten den vanlige forretningsmessige drift som fakturabehandling, oppfølging av regnskap, mail- korrespondanse, samt styrebehandling av innkommende mail på styrerommet.no, har bl. annet følgende saker vært behandlet av styret.

- Innhenting av anbud for malerarbeid rekke 4, 5 og 6
- Oppfølging av avtaler for brøyting/strøing med Geir Gullbekk, samt Faye Transport.
- Kontakt med Trysilhus
- Gjennomføring av dugnader
- Behandling av saker fra beboere
- Arbeid med mulighet for alternative varmekilder
- Budsjett arbeid
- Vurdering av nettleverandør og evt. bytte
- Arbeid med vedtektsendringer

Felleskostnader

Felleskostnader har ikke vært endret i 2022. Imidlertid er det økte kostnader på nesten alle poster i budsjettet, samt at OBOS har påpekt at et sameie av vår størrelse bør ha mer midler tilgjengelig på konto. M.a.o ha bedre likviditet. Det ble derfor besluttet sent i 2022 at husleie skulle økes fra 1.1.2023, og at avsetning til sparekonto skulle økes. Styret har planlagt med økt låneopptak i fbm. maling av rekke 4, 5 og 6.

Arbeid i styret.

Mesteparten av anbudsarbeid i fbm. maling er gjennomført sent 2022 . Malingsarbeid som skal gjennomføres for rekkene 4, 5 og 6 er fasade, vindusomramming, vindskier, samt noe gjenstående maling av carporter

Styret er godt fornøyd med avtalen om brøyting og strøing med Geir Gullbekk. Styret er også godt fornøyd med avtalen vi har med Faye Transport i Rødsgrenda om mindre brøytearbeid, lyspæreskift, og gressklipping. Faye Transport gjorde også en omfattende klipping og rydding av ugress i skråninger og grøftekanter i juli 2022. Styret har besluttet å videreføre disse avtalene i 2023.

Trysilhus Boligservice gjennomfører hvert år lovpålagt ettersyn av teknisk anlegg som sanitær, varme- og slukkeanlegg. Det er svært viktig at alle beboere får gjennomført dette hvert år. Ved manglende ettersyn f.eks pga ikke adkomst til bod, så vil beboere kunne stilles til ansvar dersom en brann skulle oppstå, og slukke anlegg ikke fungerte tilfredstillende.

Byggevirksomhet i umiddelbar nærhet av sameiet har vært utfordrende for de som bor i nærheten av prosjektet. Det har vært mye trafikk i fbm dette, kanskje spesielt av tyngre kjøretøy. Styret tok derfor kontakt med Asker kommune for om mulig å få til fartsdumper i gata. Det ble satt opp målere av kommunen, men pga av for lite trafikk i gata er søknaden om fartsdumper avvist .

Gavlvegger, vindskier og hjørnekasser på carportrekken mellom hus 4 og 5, ble malt av Meyer & Mørch.

Det har vært to vannskader i sameiet etter problem med avløpsrør fra kjøkkenvask. Styret innhentet ekstern rapport som påpeker at dette ikke er utført slik det bør være, uten at man kan si at det direkte feil fagmessig utført. Trysilhus avviser rapporten fra Bad og Våtromsgruppen AS, og mener at det i disse to tilfellene har vært ytre påvirkning av avløpsrør som har medført skade. Det har ikke vært flere vannskader enn disse to tilfellene. Dersom flere skader oppstår av samme grunn, vil styret vurdere å få gjennomført tiltak.

Det har fra en beboer vært meldt om råteskade på bjelke på kortenden av terrassen på inngangssiden i 1 etg. Trysilhus utbedret dette etter klage fra beboer. Styret har meldt dette som sak til Trysilhus og bedt om at det graves opp og legges drenerende stein, slik som rundt øvrige terrasser. Trysilhus har foreløpig ikke svart på sameiets klagesak, selv etter gjentatte purringer

Boddørene viser noen steder tegn til skade. Dørene er svært lavt montert, og takutspring over dørene beskytter ikke dørene i særlig grad. Dette er klagd på til Trysilhus, men de avviser klagen og henviser til reglene for universell utforming. Styret har innhentet FDV dokumentasjon for dørene fra produsent. De er klassifisert som ytterdører. Trysilhus påpeker også at dørene årlig skal vedlikeholdes slik beskrevet i dokumentasjon. De har avvist klage på lav montering av dører og øvrige skader på dørene.

Dugnad

De frittstående bodhusene utenfor hus 4 og 5 er vasket og malt på dugnad. Bakveggen på carportene mellom rekke 4 og 5 ble malt på dugnad. Det er gjennomført generell rydding luking på vårdugnad.

Det ble julen 2022 satt opp juletre ute, etter flott arbeid fra beboer.

Miljø og trivsel

Sittende styre vil arbeide for et så godt som mulig bomiljø

Fortsatt drift, likestilling, arbeidsmiljø, forurensing av ytre miljø mv
Virksomheten har både kvinner og menn i styret og tilstreber å fremme likestilling mellom kjønnene. Virksomheten har ingen ansatte.

Arbeidsmiljøet ansees som godt.

Virksomheten forurenses ikke det ytre miljø og styret tilstreber at sameierne følger reglene for søppelsortering og behandling av skadelige stoffer på en betryggende måte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter i forbindelse med lading av elbil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold, forsikringspremie og energikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 390 840.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 25 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Rødsåsli.

Lån

Boligsameiet Rødsåsli har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 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 2023.

Budsjettet er basert på informasjonen gitt i varselbrev om økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Rødsåslia

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Rødsåslia som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 sameiet 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 inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



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 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, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
ORG.NR. 918 800 433, KUNDENR. 7745

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 499 076	1 557 017	1 499 000	1 659 000
Ladeinntekter EL-bil		37 782	15 828	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 536 858	1 572 845	1 529 000	1 689 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-7 050	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-5 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-91 445	-88 868	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-2 640	-9 123	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-314 258	-1 952 021	-203 000	-295 000
Forsikringer		-139 968	-125 552	-128 000	-154 000
Energi/fyring		-65 852	-37 331	-50 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 878	-183 957	-185 000	-205 000
Andre driftskostnader	8	-169 667	-188 529	-195 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 054 793	-2 647 680	-925 050	-1 089 500
DRIFTSRESULTAT		482 065	-1 074 835	603 950	599 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 431	542	0	0
Finanskostnader	10	-66 274	-47 831	-57 000	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 843	-47 289	-57 000	-64 000
ÅRSRESULTAT		417 222	-1 122 124	546 950	535 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-25 052		
Udekket tap		0	-1 097 072		
Reduksjon udekket tap		417 222	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 749	7 775
Kundefordringer		0	2 110
Forskuddsbetalte kostnader		75 792	56 367
Driftskonto OBOS-banken		254 686	263 579
Sparekonto OBOS-banken		100 551	0
SUM OMLØPSMIDLER		437 778	329 831
<hr/>			
SUM EIENDELER		437 778	329 831
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-679 850	-1 097 072
SUM EGENKAPITAL		-679 850	-1 097 072
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 070 690	1 360 133
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 070 690	1 360 133
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 497	46 965
Leverandørgjeld		17 074	19 507
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		367	298
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 938	66 770
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		437 778	329 831
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 23.02.2023
Styret i Boligsameiet Rødsåslia

Ingar Rivenes /s/

Arnstein Øien /s/

Selma Byggstøyl /s/

Karen Mette Hennig /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt	957 600
Lånekostnader	341 148
Felleskostnader brøk	200 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 499 076

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	-2 640

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-138 672
Drift/vedlikehold elektro	-8 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 951
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 750
Kostnader dugnader	-8 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-314 258

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 488
Lyspærer og sikringer	-304
Snørydding	-88 163
Gressklipping	-56 250
Andre fremmede tjenester	-927
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 005
Velferds kostnader	-5 484
Konstaterte tap	-4 396
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-169 667

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	479
Renter av sparekonto i OBOS-banken	555
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	397
SUM FINANSINTEKTER	1 431

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 274
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-66 274

**NOTE: 11****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 verdøkninger 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: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-1 550 000	
Nedbetalt tidligere	189 867	
Nedbetalt i år	289 443	
		-1 070 690
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 070 690



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1400914. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 Maling

Maling av 3 av rekkene.



VEDTEKTER

for Boligsameiet

Rødsåslia (leiligheter i hus 1-6)

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Endret på ordinært årsmøte 07. april 2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Rødsåslia (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 96, bnr. 112 i Asker kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 96, bnr. 112 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Hage med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.1



Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstavene e) og f) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde.
- b) Lys/oppvarming av fellesarealer.
- c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
- d) Serviceavtale
- e) Eiendomsforsikring, jf. § 21.
- f) Utvendig beising.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon,



jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se § 3a. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett til carport overdras til kjøper.

Tre av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse. HC-plassene skal tildeles de seksjonseiere som har dokumentert behov for HC-parkering for den tid dette behovet består.

Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for opptil 20% av plassene. Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for tilkobling av ladepunkt. Det vil bli tillegg i fellesutgifter for seksjonseiere med ladepunkt til el bil.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikehold som påhviler den enkelte sameier omfatter i tillegg: Terrassegulv inngangsside og stueside. Rekkverk på terrasse og veranda innvendig og utvendig. Utvendige trapper med håndløpere. Vinduskarmer utvendig. Skillevegger på stueside.

Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar for brannsikring, varmeløsning, øvrige tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ansvar for ytre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder, balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar. I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

Fellessarealer mv. jf. avsnittet ovenfor, skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.



§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.



Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Årlig vedlikeholdsprogram.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.



Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



§ 15 OM SAMEIERMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på sameiermøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer/oppdragstakere, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelser kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 19 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplattning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23 ANSVAR UTAD

For sameierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.



§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 25 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til siste bolig i det siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til §§ 1 - 24:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.
- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.
- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.
Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.
- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.
- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til ny eier.
- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon av utbygger for slike ulemper.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.
- Utbygger har rett til å være representert i styret i Sameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstilling av siste bolig i prosjektet.



10

- Styret og sameiet plikter å samtykke til fradeling av eiendommen dersom utbygger finner dette tjenlig.

Denne vedtektsbestemmelse (§ 25) kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.



VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA I ASKER

Snr 1	71
Snr 2	71
Snr 3	71
Snr 4	93
Snr 5	113
Snr 6	110
Snr 7	113
Snr 8	130
Snr 9	71
Snr 10	71
Snr 11	71
Snr 12	93
Snr 13	108
Snr 14	110
Snr 15	110
Snr 16	130
Snr 17	71
Snr 18	71
Snr 19	103
Snr 20	114
Snr 21	93
Snr 22	71
Snr 23	71
Snr 24	71
Snr 25	71
Snr 26	130
Snr 27	113
Snr 28	113
Snr 29	113
Snr 30	113
Snr 31	71
Snr 32	71
Snr 33	71
Snr 34	93
Snr 35	113
Snr 36	113
Snr 37	113
Snr 38	130
Snr 39	71
Snr 40	71
Snr 41	103
Snr 42	114
SUM	3988



BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA, HUS 1-6, HEGGEDAL

«Godt naboskap i vakker natur»

HUSORDENSREGLER

1. Generelt
2. Ro og orden
3. Leiligheter
4. Balkonger, terrasser og hager
5. Fellesområder
6. Parkering
7. Fasader
8. Dyrehold
9. Utleie

1. Generelt

1.1 Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og fremme godt naboskap. De inneholder regler om sameiets drift, samt sikring mot skader, tap og utgifter. Styret i sameiet er bemyndiget til å påse at husordensreglene blir overholdt. Husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. For forhold som ikke er særskilt regulert av husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som seksjonseierne plikter å forholde seg til. Dette gjelder også rundskriv, oppslag eller publiseringer på sameiets nettside.

2. Ro og orden

2.1 Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre. I tidsrommet 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret. Ved spesielle situasjoner (selskapsleiligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboer varsles om dette. Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer.

2.2 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt der det er minst mulig sjenerende for naboer. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over lengre tidsrom uten at naboer har godkjent dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet slik at ikke vann og avløp fryser.

3.2 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad skal holdes rene og i orden.

3.3 Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen leilighet.

4. Balkonger, terrasser og hager

4.1 Det er ikke tillatt å riste tepper, helle ut vann, kaste ting e.l fra balkongene.



4.2 Ha omtanke for naboen ved grilling. Det er ikke tillatt å benytte bålpanne, åpen ild eller kullgrill. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.3 Beboere og evt. gjester oppfordres til å vise hensyn og begrense sigarettøyking som medfører plagsom og helsefarlig lukt mot andres balkonger/terrasser, og inn i andre beboeres leiligheter. Sigarettneiper skal ikke kastes på sameiets fellesarealer.

4.4 Det er ikke tillatt å lagre diverse interiør, bygningsmateriell, avfall og lignende på balkonger og terrasser som vil være til sjenanse for naboer og forringe det generelle inntrykket av bygningene.

4.5 Alle endringer av balkonger og terrasser skal søkes skriftlig til styret, jmf. punkt 8.

4.6 Eiere av boligseksjoner i 1. etasje har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntarealet på balkongsidene i leilighetens bredde. Arealet gjelder for øvrig kun det areal som leveres som tilsådd plen fra utbygger.

4.7 Ved mislighold av seksjonens grøntareal, kan styret pålegge seksjonseier å rydde opp, og om nødvendig utføre manglende vedlikehold for seksjonseiers regning.

4.8 Det er ikke tillatt å plante inntil fasaden av hensyn til utvendig vedlikehold. Det er tillatt å plante på eget grøntareal med unntak av av alle typer trær.

4.9 Hekk langs fellesareal skal beskjæres samlet. Det er ikke tillatt å fjerne hekk inntil hver enkelt seksjon. Evt. endring/utfylling/reparasjon av eksisterende hekk foretas etter retningslinjer fra styret, som har ansvar for all beplantning på fellesarealer.

4.10 Trampoliner er tillatt etter godkjenning fra styret og de andre beboerne i huset.

4.11 Styret utarbeider en standard for gjerder som gjelder over hele sameiet.

4.12 Det er tillatt å plante hekk, makshøyde 150 cm.

5. Fellesområder

5.1 Enhver forsøpling/forurensning av fellesområder er forbudt. Forsøpler må betale for alle kostnader relatert til opprydning.

5.2 Det er ikke tillatt å hensette søppel ved avfallscontainerne. Større avfallsmengder, brennende eller farlig avfall må fraktes av ansvarlig beboer til kommunens avfallsanlegg.

5.3 Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealet. Ved ballspill må ballen ikke sparkes mot boligene slik at det oppstår ulempe eller skade.

5.4 Grøntarealet på forsiden av bygningene er fellesareal, og kan ikke beplantes av den enkelte seksjonseier uten en evt. samlet plan for bygningen og avtale med styret. Dette gjelder ikke blomsterpotter. Gresset vil bli klipt av vaktmesterfirma.

6. Parkering

6.1 Biler skal parkeres i carporten som tilhører hver seksjon.



6.2 Biler skal ikke vaskes på sameiets område.

6.3 Lading av el-biler skjer etter styrets retningslinjer. Hver enkelt seksjonseier må søke styret, og ta kostnadene knyttet til installasjon av lader.

6.4 Kjøring på gangveiene må skje i lav fart, og kun til av- og pålessing eller transport ved spesielle behov.

7. Fasader

7.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets og evt. kommunens tillatelse.

7.2 Markiser og annen utvendig solskjerming tillates etter retningslinjer utarbeidet av styret. Det er ikke tillatt å montere markiser utenom disse.

7.3 Bygging av platting og levegger, montering av markiser, utskiftning av hekk etc. er kun tillatt etter godkjenning fra styret, etter en utarbeidet samlet plan for bygningen, se vedtektene §20.

8. Dyrehold

8.1 Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Dyreeiere må unngå urimelig eller unødvendig sjenanse for andre beboere.

8.2 Hunder/katter må ikke bruke fellesområder/lekeplasser til avtrede.

8.3 På sameiets område er det båndtvang for hund hele året.

8.4 Beboere med hund plikter å fjerne dyrets ekskrementer omgående.

9. Utleie

9.1 Ved utleie av leiligheten er seksjonseier ansvarlig for at leietager får informasjon om ordensregler og bestemmelser, samt at leietagers navn og kontaktinformasjon oversendes styret for bruk av varsling og informasjon.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 15.03.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.23

Selskapsnummer: 7745 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Rødsåslia

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder og protokollvitner</p> <p>Andreas Mossige er valgt som møteleder. Ragnhild Fuglevik og Siri Lunde Rivenes er valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ingar Rivenes

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Fride Aasen
 Mateusz Marek Michalczyzyn
 Selma Byggstøyl

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Joakim Moen

Sak 6 Vedtektsendring av § 21

Sameiets vedtekter § 21 tilføres følgende: "Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsholdsplikt jf. § 5"

- For
 Mot

Sak 7 Vedtektsendring av § 25

Paragraf 25 fjernes fra vedtektene

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Endring av vedtektene § 4 Parkering

Vedtekter endres med nytt avsnitt i § 4 Parkering: "Parkering av campingvogner, campingbiler, hengere, samt biler utover normal personbilstørrelse kan ikke parkeres på sameiets område. Sameier kan skriftlig søke styret om kort dispensasjon fra reglene, men permanent tillatelse kan ikke påregnes."

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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