



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 180 182  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RUDSHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 02.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 420 808	2 762 581
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 420 808</b>	<b>2 762 581</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		604 593	502 917
<b>Sum kostnader</b>		<b>670 653</b>	<b>571 377</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 750 155</b>	<b>2 191 204</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 441	3 206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 441</b>	<b>3 206</b>
Annen finanskostnad		497 491	541 794
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>497 491</b>	<b>541 794</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-496 050</b>	<b>-538 588</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 254 105</b>	<b>1 652 616</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 254 105</b>	<b>1 652 616</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 254 105</b>	<b>1 652 616</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 254 105</b>	<b>1 652 616</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 254 105	1 652 616
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 254 105</b>	<b>1 652 616</b>



### Balanse

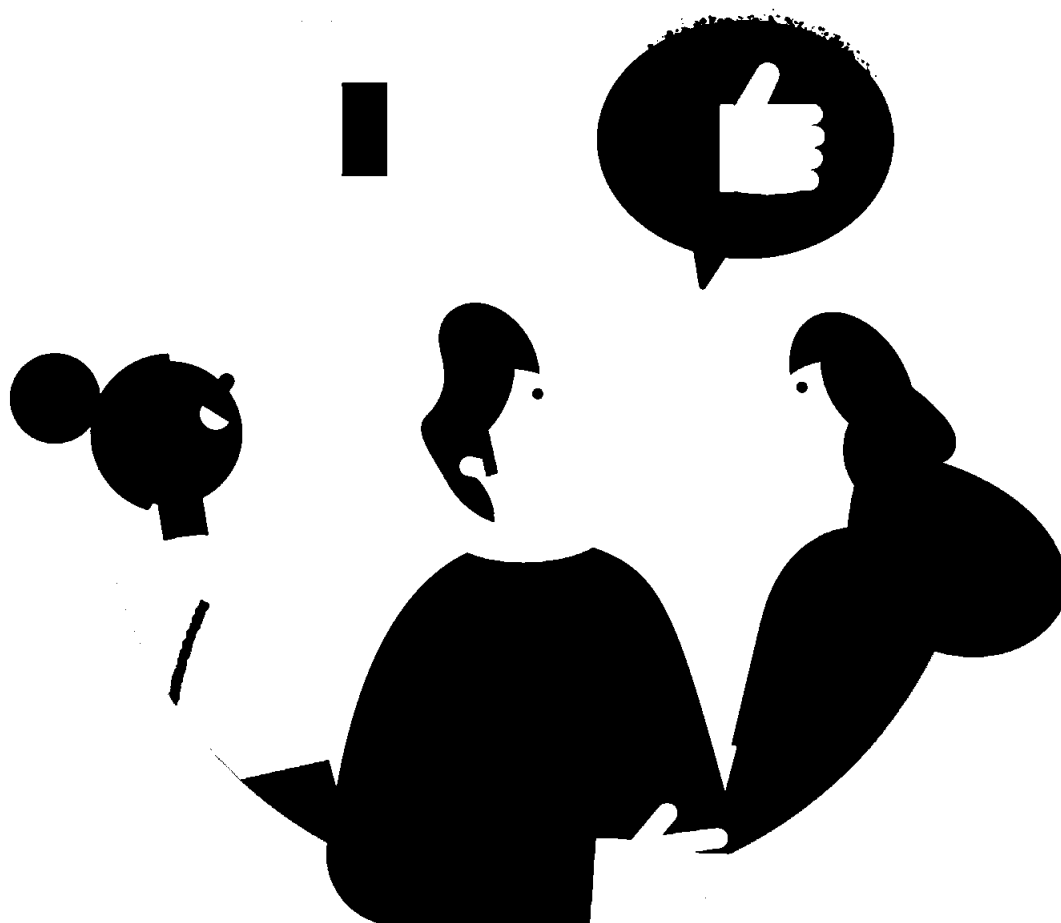
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 880 000	66 880 000
Sum varige driftsmidler		66 880 000	66 880 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 880 000	66 880 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		24 170	101 824
Sum fordringer		24 170	101 824
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 050 687	724 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 050 687	724 882
Sum omløpsmidler		1 074 856	826 706
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 954 856</b>	<b>67 706 706</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 000</b>	<b>85 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 670 330	8 416 225
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 670 330</b>	<b>8 416 225</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 755 330</b>	<b>8 501 225</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 309 784	32 224 014
Øvrig langsiktig gjeld		26 752 000	26 752 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 061 784</b>	<b>58 976 014</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 061 784</b>	<b>58 976 014</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		117 795	145 920
Leverandørgjeld		19 947	83 547
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>137 743</b>	<b>229 467</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 199 527</b>	<b>59 205 481</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 954 856</b>	<b>67 706 706</b>



## Årsmøte 2021

Rudshagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 27. mars 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Rudshagen Borettslag. Avstemningen åpner 24. mars kl. 18:00 og lukker 27. mars kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/669>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Husordensregler: Endring av tittel i §1
6. Husordensregler: Endring av tittel i § 2
7. Husordensregler: Tillegg i § 2
8. Husordensregler: Tillegg i § 2
9. Husordensregler: Tillegg i § 2
10. Husordensregler: Endring av tittel i § 3
11. Husordensregler: Endring av § 3
12. Husordensregler: Endring av tittel i § 4
13. Husordensregler: Endring av § 4
14. Husordensregler: Endring av tittel i § 5
15. Husordensregler: Endring av § 5
16. Husordensregler: Endring av § 5
17. Husordensregler: Endring av § 6
18. Husordensregler: Endring av tittel i § 7
19. Husordensregler: Endring av § 7 (første avsnitt)
20. Husordensregler: Endring av § 7 (tredje avsnitt)
21. Husordensregler: Endring av § 7 (nytt avsnitt)
22. Husordensregler: Endring av § 7 (ny setning)
23. Husordensregler: Endring av § 8
24. Husordensregler: Endring av § 9
25. Husordensregler: Endring av § 10
26. Vedtekter: Endring av § 2-1 (6)
27. Vedtekter: Endring av § 3
28. Vedtekter: Tillegg til § 4-1 (2)
29. Vedtekter: Endring av § 4-1 (3)



- 30. Vedtekter: Tillegg til § 4-2 (4)
- 31. Vedtekter: Endring av § 4-3 (2)
- 32. Vedtekter: Endringer i § 5-1 (1)
- 33. Vedtekter: Endringer i § 5-1 (2)
- 34. Vedtekter: Endringer i § 5-1 (3)
- 35. Vedtekter: Tillegg i § 5-1 (5)
- 36. Vedtekter: Endring i § 5-2 (1)
- 37. Valg av tillitsvalgte
- 38. Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling
- 39. Valgkomité

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Rudshagen Borettslag**

Turid Strand

Henning Olsen

Lillian Bøkestad



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

Petter Teigen og Josephine Wernborg er foreslått.

**Forslag til vedtak**

Petter Teigen og Josephine Wernborg er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Styrets innstilling**

Godkjennes

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 0669 - Årsrapport komplett.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Turid Strand	Marta Steinsviks vei 16 A
Nestleder	Henning Olsen	Marta Steinsviks vei 16 B
Styremedlem	Lillian Bøkestad	Marta Steinsviks vei 2 E
Varamedlem	Kjell Ove Røte	Marta Steinsviks vei 2 B
Varamedlem	Morten Ruud	Marta Steinsviks vei 4 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Turid Strand Marta Steinsviks vei 16 A

##### Varadelegert

Henning Olsen Marta Steinsviks vei 16 B

#### Valgkomiteen

Erik Andre Hvidsten Marta Steinsviks vei 2 C  
Anne Tangen Ianni Marta Steinsviks vei 10 E

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og en mann. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Rudshagen borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter. Rudshagen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996180182, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Marta Steinsviks vei 2 A-E  
Marta Steinsviks vei 4 A-B  
Marta Steinsviks vei 10 A-F  
Marta Steinsviks vei 16 A-D

Gårds- og bruksnummer :  
180 599

Første innflytting skjedde i 2011. Tomten ble kjøpt i 2011. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Rudshagen borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 712 252. Dette er kr 221 252 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere kapitalkostnader og økning i felleskostnadene. Andre inntekter består av kr 150 000 fra forlik med OBOS Nye Hjem i forbindelse med feil på altanene.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 670 653. Dette er omtrent som budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 4 254 105 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 708 556 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 545 549.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 937 113 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av altaner.



## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 84 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rudshagen borettslag.

## Lån

Rudshagen Borettslag har lån i Husbanken. Gjenværende hovedstol er 28,4 millioner, og den flytende renten 0,79 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 utgjør kr 37 564 inkl. mva.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.21.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rudshagen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Rudshagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Rudshagen Borettslag



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

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

---

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

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 9. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RUDSHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 180 182, KUNDENR. 669

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>597 239</b>	<b>358 978</b>	<b>597 239</b>	<b>937 114</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 254 105	1 652 616	1 341 000	458 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 205 674	-1 134 355	-1 133 000	-1 301 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 708 556	-280 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>339 875</b>	<b>238 261</b>	<b>208 000</b>	<b>-843 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>937 113</b>	<b>597 239</b>	<b>805 239</b>	<b>94 114</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 074 856	826 706		
Kortsiktig gjeld		-137 743	-229 467		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>937 113</b>	<b>597 239</b>		



## RUDSHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 180 182, KUNDENR. 669

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 703 165	1 676 149	1 685 568	1 545 012
Innkrevde felleskostnader	2	859 087	806 432	805 432	879 988
Andre inntekter	3	150 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 712 252</b>	<b>2 482 581</b>	<b>2 491 000</b>	<b>2 425 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 000	-14 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-3 750	-3 750	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-36 650	-35 720	-38 000	-38 000
Konsulenthonorar	7	-78 809	-2 390	-10 000	-55 000
Kontingenter		-3 400	-3 400	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-60 679	-91 301	-97 000	-1 067 000
Forsikringer		-78 566	-65 180	-78 000	-84 000
Kommunale avgifter	9	-172 022	-157 832	-168 000	-170 000
Energi/fyring		-4 179	-4 679	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 955	-89 555	-95 000	-95 000
Andre driftskostnader	10	-73 584	-49 111	-54 000	-85 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-670 653</b>	<b>-571 377</b>	<b>-622 000</b>	<b>-1 722 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 041 599</b>	<b>1 911 204</b>	<b>1 869 000</b>	<b>703 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 708 556	280 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 750 155</b>	<b>2 191 204</b>	<b>1 869 000</b>	<b>703 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 441	3 206	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-497 491	-541 794	-529 000	-246 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-496 050</b>	<b>-538 588</b>	<b>-528 000</b>	<b>-245 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 254 105</b>	<b>1 652 616</b>	<b>1 341 000</b>	<b>458 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 254 105	1 652 616		



**RUDSHAGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 996 180 182, KUNDENR. 669**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	64 377 600	64 377 600
Tomt		2 502 400	2 502 400
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>66 880 000</b>	<b>66 880 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		23 919	100 955
Andre kortsiktige fordringer	14	251	869
Driftskonto OBOS-banken		832 558	507 798
Sparekonto OBOS-banken		218 129	217 084
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 074 856</b>	<b>826 706</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 954 856</b>	<b>67 706 706</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 5000		85 000	85 000
Annen egenkapital	15	12 670 330	8 416 225
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 755 330</b>	<b>8 501 225</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 309 784	32 224 014
Borettsinnskudd	17	26 752 000	26 752 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>55 061 784</b>	<b>58 976 014</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		19 947	83 547
Påløpte renter		19 142	51 904
Påløpte avdrag		98 653	94 016
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>137 743</b>	<b>229 467</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 954 856</b>	<b>67 706 706</b>
Pantstillelse	18	66 880 000	66 880 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021  
Styret i Rudshagen Borettslag

Turid Strand /s/ Lillian Bøkestad /s/ Henning Olsen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	775 200
Serviceavtale varmpumpe/tak ventilasjon	81 144
Eiendomsskatt	2 844
Leie tidl.år	-101
Kapitalkostnader på IN-lån	1 693 219
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 946
Overført til kapitalkostnader	-1 703 165
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>859 087</b>

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

Førløik	150 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>150 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 060</b>

Det har verken vørt 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 2019/2020, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

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

Juridisk bistand	-22 594
Andre konsulentonorarer	-56 215
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 809</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-25 969
Drift/vedlikehold elektro	-7 503
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 207
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-60 679</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 859
Vann- og avløpsavgift	-99 924
Renovasjonsavgift	-69 238
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-172 022</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 305
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 250
Snørydding	-42 449
Gressklipping	-11 094
Andre fremmede tjenester	-7 560
Andre kontorkostnader	-521
Porto	-341
Bank- og kortgebyr	-2 064
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-73 584</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 045
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 441</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-497 491
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-497 491</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris 2011/2012	66 880 000
Korrigerings	-2 502 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>64 377 600</b>

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.180/bnr.599

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne (avregning IN)	251
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>251</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 449 205
Egenkapital fra IN tidligere	5 446 859
Egenkapital fra IN 2020	2 708 556
Reduksjon EK fra IN	-934 290
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>12 670 330</b>

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2011	-40 128 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 457 127
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 205 674
Nedbetalt tidligere, IN	5 446 859
Nedbetalt i år, IN	2 708 556
	-28 309 784
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-28 309 784</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2011	-26 752 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-26 752 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 752 000
Pantelån	28 309 784
	98 653
Beregnete IN-forpliktelser	7 221 125
<b>TOTALT</b>	<b>62 381 562</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 377 600
Tomt	2 502 400
<b>TOTALT</b>	<b>66 880 000</b>



**5-36. Innkomne saker**

Alle sakene ligger på Vibbo.no

**37. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Som styreleder for 1 år foreslås:**

Turid Strand                      Marta Steinsviks vei 16A

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Terje Kluffen                      Marta Steinsviks vei 2A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Henning Olsen                      Marta Steinsviks vei 16B

**Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Vincenzo Ianni                      Marta Steinsviks vei 10E
2. Morten Ruud                      Marta Steinsviks vei 4B

**38.Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Turid Strand                      Marta Steinsviks vei 16A

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Henning Olsen                      Marta Steinsviks vei 16B

**39.Som valgkomité foreslås:**

Erik-André Hvidsten    Marta Steinsviks Vei 2 C  
Anne Tangen Ianni    Marta Steinsviks Vei 10 E

I valgkomiteen for Rudshagen Borettslag

Erik Andre Hvidsten /s/  
Anne Tangen Ianni /s/



## Styrets arbeid

Årsberetning 2020

### ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret har i 2020 bestått av Turid Strand (styreleder), Henning Olsen (nestleder) og Lillian Bøkestad. Det ble holdt 17 styremøter i 2020. Styreleder har i tillegg dialog med styreleder i Stenbråten brl. om felles anliggender og hovedansvar for å svare på henvendelser fra borettslagets andelseiere.

Styrets viktigste oppgave er å sørge for forsvarlig drift av borettslaget og forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse på best mulig måte. I 2020 har det vært mye arbeid på to felter: lading av el-bil og plan for nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Se under for detaljer.

Året kort oppsummert:

### OVERORDNET:

- Rutine for sikker lading av el-bil og instruks for installasjon av ladeboks ble vedtatt i februar. Det ble også inngått avtale med elektrikerfirma. Ved utgangen av året hadde ti av borettslagets 17 andelseiere installert ladeboks, og ytterligere to andelseiere ventet på installasjon.
- Ekstraordinær generalforsamling ble avviklet i oktober. Styret la frem forslag om vedtektsendringer for å kunne ha handlingsrom til å møte dagens tekniske krav. Endringsforslagene fikk ikke flertall og ble dermed avvist. Styret vil adressere saken igjen ved ordinær generalforsamling i 2021.

### VEDLIKEHOLD:

- Felles uteområder: Samarbeidsavtalen mellom Rudshagen brl./Stenbråten brl. og SUMO løper inntil videre. Ingen store saker i år.
- Varmepumper: Pga. pandemien utførte ikke ABK-Qviller vedlikehold i 2020. Styret vil organisere service så snart omstendighetene tillater det.
- Tak: Årlig takservice ble utført av Icopal tak i november. Ingen anmerkninger.
- Bygninger; altaner i 2. etg: Dårlige materialer på gulv og liggende lekter har resultert i styrebeslutning om sanering. Styret reklamerte til Obos Nye Hjem og inngikk forliksavtale i desember. Brl. får utbetalt NOK 150 000,- til saneringsarbeidet. Styret har inngått avtale med tømrer, og prosjektet skal gjennomføres våren 2021. Det vil bli utført annet nødvendig vedlikehold samtidig.
- Tilkomstveier: Stenbråten brl. har tatt initiativ til reasfaltering av enkelte partier på felles tilkomstveier. Arbeidet skal utføres våren 2021.

### ØVRIG:

- Budsjett: Styret har godkjent budsjett for 2021 basert på innspill fra forretningsfører og egne planer om vedlikeholdsbehov fremover, inkl. sanering av altaner. Felleskostnadene ble besluttet økt med NOK 114,- fra 01.01.21 for å dekke inn KPI-justeringer og økning i kommunale avgifter.
- Det var ett eierskifte i borettslaget i 2020 (10B).



## 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Parkering

Borettslaget har tre gjesteparkeringsplasser til disposisjon.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656962. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Brannsikringsutstyr

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

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.



Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Forkjøpsrett**

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

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rudshagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

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

### **Bærekraft**

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap



Sak 5

**Husordensregler: Endring av tittel i §1**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Tittel foreslås endret til "Etterlevelse" ettersom det er punktets hensikt.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 6

**Husordensregler: Endring av tittel i § 2**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Tittel foreslås endret til "Ro og orden" ettersom punktet omhandler begge emner.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 7

**Husordensregler: Tillegg i § 2**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende tillegg foreslås tatt inn i andre avsnitt: For øvrig skal lov om helligdagsfred overholdes.

Tillegget tas inn for å understreke viktigheten av å holde ro iht. gjeldende lover.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 8

**Husordensregler: Tillegg i § 2**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende tillegg foreslås tatt inn som nytt avsnitt: Andelseiere kan, etter søknad til styret, få installere dør ved utvendig vindfang for å legge til rette for lagring uten innsyn.

Tillegget tas inn for å forhindre at oppsamling av ting, gjenstander og lignende tiltrekker seg uvedkommende og dyr/skadedyr.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 9

**Husordensregler: Tillegg i § 2**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende tillegg foreslås tatt inn som nytt avsnitt: Installasjon av utendørs videoovervåkning/kamera er ikke tillatt uten øvrige beboeres tilslutning. Et slikt tiltak må derfor legges frem for generalforsamling og vedtas med to tredelers flertall.

Tillegget tas inn for å sikre etterlevelse av Datatilsynets bestemmelser.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 10

**Husordensregler: Endring av tittel i § 3**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Tittel foreslås endret til "Bruk av egne områder."

Forbedret språk.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 11

## **Husordensregler: Endring av § 3**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende endring foreslås: Utepeis og/eller vedfyring er ikke tillatt. Det må vises hensyn ved bruk av grill. Alternative varmekilder som er beregnet for utebruk, men som ikke avgir røyk eller er en fast installasjon, f.eks. bærbare biopeiser, kan tillates.

Endringen gjøres for å dekke flere aktuelle områder i takt med utviklingen i samfunnet.

### **Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

### **Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 12

**Husordensregler: Endring av tittel i § 4**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Tittel foreslås endret til "Bygningsmessige arbeider".

Endringen gjøres for å dekke innholdet i punktet.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 13

### **Husordensregler: Endring av § 4**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende endring foreslås: Konstruksjoner og endringer/tilpasninger som berører utomhusarealer og/eller som omfatter feste til eller gjennom husvegg, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det samme gjelder øvrige endringer som kan påvirke husenes klassifisering som passivhus. Borettslagets til enhver tid gjeldende rutiner skal følges.

Endringen gjøres for å dekke flere aktuelle områder i takt med utviklingen i samfunnet, ref. saken om el-billadere.

#### **Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

#### **Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 14

**Husordensregler: Endring av tittel i § 5**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Tittel foreslås endret til "Vedlikehold av bygningsmassen".

Endringen gjøres for å dekke innholdet i punktet.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 15

**Husordensregler: Endring av § 5**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende endring foreslås i andre setning: Vedlikeholdsansvaret gjelder også altanrekkverket i andre etasje.

Setningen endres for å kunne gjøre endringer/utskiftinger/tilpassinger som forenkler vedlikeholdet.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 16

**Husordensregler: Endring av § 5**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende endring foreslås i andre avsnitt: Vedlikehold av verandagulv i andre etasje og carportvegger foretas av andelseier etter nærmere instruks definert i styrets gjeldende vedlikeholdsplan.

Avsnittet tilpasses for å sikre fornuftig tilnærming til fremtidig vedlikeholdsbehov.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 17

**Husordensregler: Endring av § 6**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende tillegg foreslås: Det henvises til vedtektenes § 5 og til burettslagslova

§ 5-11 til 5-16.

Avsnittet tilpasses for å sikre etterlevelse av gjeldende lovverk.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 18

**Husordensregler: Endring av tittel i § 7**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Tittel foreslås endret til "Utomhusarealer og fellesområder".

Endringen gjøres for å dekke innholdet i punktet.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 19

## **Husordensregler: Endring av § 7 (første avsnitt)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende endring foreslås i første avsnitt: Borettslaget er ansvarlig for stell, klipping, snøbrøyting og vedlikehold av fellesområder. Beboerne er selv ansvarlige for stell av eget bruksområde i henhold til oppmerkede grenser. Beboere med grense ut mot vei/fortau er ansvarlige for stell ned til vei/fortau i de tilfeller dette er en del av eget bruksområde.

Avsnittet inneholder presiseringer.

### **Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

### **Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 20

**Husordensregler: Endring av § 7 (tredje avsnitt)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende endring foreslås i tredje avsnitt: Trær og hekker må beskjæres jevnlig og skal ikke skjerme for eller svekke gatebelysning eller hindre sikt for myke eller harde trafikanter.

Avsnittet inneholder presiseringer.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 21

**Husordensregler: Endring av § 7 (nytt avsnitt)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende tilleggsavsnitt foreslås: Hekker ut mot fellesområder/-veier skal ikke være høyere enn gjeldende bestemmelser tilsier.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 22

**Husordensregler: Endring av § 7 (ny setning)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende tillegg foreslås til slutt:

Det vises til nærmere informasjon om bruk av fellesområder på Vibbo.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 23

**Husordensregler: Endring av § 8**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende endring foreslås fra tredje setning: Husholdningsavfall (inkl. plast og papp/papir) sorteres iht. kommunens gjeldende retningslinjer og kastes i merkede beholdere i søppelskur. Alt annet (glass, farlig avfall, hageavfall m.v.) må kastes i egne containere på godkjente deponisteder i nabolaget eller tas med til gjenvinningsstasjon. Ingenting skal settes igjen utenfor våre beholdere.

Avsnittet inneholder presiseringer.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 24

**Husordensregler: Endring av § 9**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende endring foreslås i punkt 2: Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måltte etterlate seg.

"På eiendommen" er byttet ut med "seg".

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 25

**Husordensregler: Endring av § 10**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Følgende endring foreslås i punkt 2: Det er etablert tre parkeringsplasser for gjester mellom midtre og øvre tun.

Språklig forbedring.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 26

**Vedtekter: Endring av § 2-1 (6)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Punktet foreslås erstattet med følgende setning: Borettslagets vedtekter er tilgjengelige på Vibbo.

I tråd med teknologisk utvikling og tilgang til nye verktøy.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 27

**Vedtekter: Endring av § 3**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Hele paragrafen foreslås erstattet med følgende setning: Forkjøpsretten blir ivaretatt av OBOS. Spørsmål rundt dette rettes til forkjøpsavdelingen i OBOS.

Det er ikke styret i brl., men OBOS som håndterer alt rundt dette emnet.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 28

**Vedtekter: Tillegg til § 4-1 (2)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Tredje setning foreslås endret til: Innsynsskjerming mellom parsellene og/eller ut mot vei er søknadspliktig til styret.

Endres for å kunne ha handlingsrom til å vurdere løsninger utover hekk og flettverksgjerde i takt med introduksjon av nye produkter/løsninger på markedet.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 29

**Vedtekter: Endring av § 4-1 (3)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Første setning foreslås endret til: Eiendommene gnr 180 bnr 590 utgjør felles utomhusarealer og felles adkomstvei for Rudshagen borettslag og Stenbråten borettslag (gnr 180 bnr 587).

Korrigerings etter sjekk med Kartverket.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 30

**Vedtekter: Tillegg til § 4-2 (4)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Ny setning inn: I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

I tråd med nye regler i burettslagslova § 5-4, gjeldende fra 1. januar 2020.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 31

**Vedtakter: Endring av § 4-3 (2)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Alt fra andre setning og ut foreslås erstattet med: Konstruksjoner og endringer/tilpasninger som berører utomhusarealer og/eller som omfatter feste til eller gjennom husvegg, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det samme gjelder øvrige endringer som kan påvirke husenes klassifisering som passivhus. Borettslagets til enhver tid gjeldende rutiner skal følges.

Endringen gjøres for å dekke flere aktuelle områder i takt med utviklingen i samfunnet, ref. saken om el-billadere.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 32

**Vedtekter: Endringer i § 5-1 (1)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Punktet foreslås endret til: Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde det. Dette omfatter slikt som apparater og innvendige flater, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, ventilasjonsanlegg, styringsenheten til varmekablene, fancoil og øvrige komponenter i husets tekniske anlegg. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer ikke oppstår.

Presiseringer av komponenter/utstyr.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 33

## **Vedtekter: Endringer i § 5-1 (2)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Punktet foreslås endret til: Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, kjøkkenventilator, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

Presiseringer av komponenter/utstyr.

### **Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

### **Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 34

**Vedtøker: Endringer i § 5-1 (3)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Siste setning foreslås endret til: Andelseier skal også rense utvendige sluk.

Med tanke på evt. endringer i fremtiden; eksisterende og mulig fremtidige sluk.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 35

**Vedtekter: Tillegg i § 5-1 (5)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Ordet «imidlertid» tas inn i siste del av sist setning.

Styret ønsker å holdes orientert, men plikten til å ordne opp ligger fremdeles hos andelseier.

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 36

**Vedtekter: Endring i § 5-2 (1)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Eksisterende (1) og (3) foreslås slått sammen til: Vedlikeholdsplikten omfatter utvendig vedlikehold, reparasjon og evt. utskifting av altan, vinduer, ytterdører, bordkledning, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Presisering av borettslagets plikter

**Styrets innstilling**

Endres iht. styrets forslag

**Forslag til vedtak**

Endres iht. styrets forslag



Sak 37

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Her er innstillingen fra valgkomitéen i Rudshagen Borettslag

#### STYRET

Leder Turid Strand Marta Steinsviks Vei 16 A

Nestleder Henning Olsen Marta Steinsviks Vei 16 B

Styremedlem Terje Kluften Marta Steinsviks Vei 2 A

Varamedlem Vincenzo Ianni Marta Steinsviks Vei 10 E

Varamedlem Morten Ruud Marta Steinsviks Vei 4 B

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

##### Delegert

Turid Strand Marta Steinsviks Vei 16 A

##### Varadelegert

Henning Olsen Marta Steinsviks Vei 16 B

#### VALGKOMITEEN

Erik-André Hvidsten Marta Steinsviks Vei 2 C

Anne Tangen Ianni Marta Steinsviks Vei 10 E

Mvh

Anne Tangen Ianni /s/ og Erik-André Hvidsten /s/

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Turid Strand**

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

**Terje Kluften**

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



Vincenzo Ianni

Morten Ruud

**Vedlegg**

1. Innstilling fra valgkomiteen i Rudshagen Borettslag 2021.pdf



Her er innstillingen fra valgkomitéen i Rudshagen Borettslag

**STYRET**

Leder	Turid Strand	Marta Steinsviks Vei 16 A
Nestleder	Henning Olsen	Marta Steinsviks Vei 16 B
Styremedlem	Terje Kluffen	Marta Steinsviks Vei 2 A
Varamedlem	Vincenzo Ianni	Marta Steinsviks Vei 10 E
Varamedlem	Morten Ruud	Marta Steinsviks Vei 4 B

**DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS**

**Delegert**

Turid Strand Marta Steinsviks Vei 16 A

**Varadelegert**

Henning Olsen Marta Steinsviks Vei 16 B

**VALGKOMITEEN**

Erik-André Hvidsten Marta Steinsviks Vei 2 C  
Anne Tangen Ianni Marta Steinsviks Vei 10 E

Mvh

Anne Tangen Ianni og Erik-André Hvidsten



Sak 38

**Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Turid Strand**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Henning Olsen**



Sak 39

**Valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

Erik-André Hvidsten

Anne Tangen Ianni



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.