



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 429 741  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 521 236	2 245 874
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 521 236</b>	<b>2 245 874</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 142	85 052
Annen driftskostnad		2 073 408	5 624 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 161 550</b>	<b>5 709 862</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 359 686</b>	<b>-3 463 987</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		791	1 917
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>791</b>	<b>1 917</b>
Annen finanskostnad		56 152	69 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 152</b>	<b>69 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-55 361</b>	<b>-67 868</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 304 325	-3 531 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 904
Andre fordringer		334 014	178 222
Sum fordringer		334 014	187 126
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		492 647	1 137 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		492 647	1 137 155
Sum omløpsmidler		826 661	1 324 281
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>826 661</b>	<b>1 324 281</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		49 582	1 353 907
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-49 582</b>	<b>-1 353 907</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-49 582</b>	<b>-1 353 907</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		367 258	1 748 436
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>367 258</b>	<b>1 748 436</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>367 258</b>	<b>1 748 436</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81	367
Leverandørgjeld		444 456	885 409
Annen kortsiktig gjeld		64 448	43 976
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>508 985</b>	<b>929 752</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>876 243</b>	<b>2 678 188</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>826 661</b>	<b>1 324 281</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234796

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 429 741  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 975 429 741  
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 521 236	2 245 874
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 521 236</b>	<b>2 245 874</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 142	85 052
Annen driftskostnad		2 073 408	5 624 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 161 550</b>	<b>5 709 862</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 359 686</b>	<b>-3 463 987</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		791	1 917
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>791</b>	<b>1 917</b>
Annen finanskostnad		56 152	69 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 152</b>	<b>69 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-55 361</b>	<b>-67 868</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 304 325	-3 531 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>



Organisasjonsnr: 975 429 741  
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 904
Andre fordringer		334 014	178 222
Sum fordringer		334 014	187 126
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		492 647	1 137 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		492 647	1 137 155
Sum omløpsmidler		826 661	1 324 281
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>826 661</b>	<b>1 324 281</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		49 582	1 353 907
Sum opptjent egenkapital		-49 582	-1 353 907



Sum egenkapital	-49 582	-1 353 907
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	367 258	1 748 436
Sum annen langsiktig gjeld	367 258	1 748 436
Sum langsiktig gjeld	367 258	1 748 436
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	81	367
Leverandørgjeld	444 456	885 409
Annen kortsiktig gjeld	64 448	43 976
Sum kortsiktig gjeld	508 985	929 752
Sum gjeld	876 243	2 678 188
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>826 661</b>	<b>1 324 281</b>



Organisasjonsnr: 975 429 741  
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5359 Ryghsvei 5-7 Boligsameie





## Til seksjonseierne i Ryggsvei 5-7 Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 25. april 2022 kl. 18 Ready-huset, Gressbanen**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ryggsvei 5-7 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Ryggsvei 5-7 Boligsameie  
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 18 Ready-huset, Gressbanen**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Reviderte vedtekter
  - B) Reviderte husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år, Kirsti Behrens er foreslått
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, Anne Cathrine Petersen og Harald Gjein er foreslått.
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år, Egil Nordlien er foreslått
- D) Valg av valgkomité, Egil Nordlien og Berit Stenli er foreslått.

Oslo, 23/4-2022  
Styret i Ryggsvei 5-7 Boligsameie

Kirsti Behrens/s/      Harald Johannes Gjein/s/      Bjørn Åge Sveum/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kirsti Behrens	Ryggs Vei 5 B
Styremedlem	Harald Johannes Gjein	Ryggs Vei 5 B
Styremedlem	Bjørn Åge Sveum	Ryggs Vei 7 A
Varamedlem	Anne Cathrine S Petersen	Ryggs Vei 7 C

### Valgkomiteen

Egil Nordlien	Ryggs Vei 7 C
Berit Stenli	Ryggs Vei 7 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Ryggsvei 5-7 Boligsameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Ryggsvei 5-7 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975429741, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Ryggs Vei 5 - 7

Gårds- og bruksnummer:

33 2219

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

Ryggsvei 5-7 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

## **Styrets arbeid**

Styrets arbeid fra 1.april 2021 til 15. mars 2022

### **Økonomi**

Likviditeten var dårlig ved årsskiftet pga store kostnader som sameiet har forskuttert, men har fått tilbakebetalt av forsikringsselskapet i 2022. De største utgiftspostene var tre lekkasjesaker og varmekabler i takrenner ferdigstilt i 2021.

Andre store utgiftsposter har vært reparasjon av de elektriske anlegget utvendig

### **Endring av leverandøravtaler**

Styret har signert ny avtale med firmaet «En hjelpende hånd», Lillevannsveien, om vaktmestertjenester fra 01.01. Firmaet skal ha faste runder i sameiet hver 14.dag, skifte lyspærer, sjekke dører mm. På sommeren har de ansvar for plenklipping, inkludert kantklipping. De kom med det beste tilbudet i høst når vi innhentet anbud.

Vi har også skiftet strømleverandør til Entelios (Agder Energi) som OBOS har en gunstig avtale med. 0.5 øre påslag på spottpris, ingen faste månedlige fastbeløp og ingen faktureringskostnader.

### **Tvangssalg**

Ved at saksøkte sameier aksepterte å selge den siste av sine to leiligheter ble det inngått forlik høsten 2021. Leiligheten er nå solgt og overtatt av nye eiere.

### **Vedlikehold**

#### **Renovering av terrassene**

Ettårskontrollen ble gjennomført i juni 2021 og avvik registrert. På grunn av Corona pandemien var det en akutt mangel på håndverkere sommer og tidlig høst. Styret måtte derfor prioritere akutte oppgaver så oppfølging av avvikene ble forsinket. Oppfølging av avvikene vil bli gjennomført etter at frosten er gått våren 2022.

Oppkobling av varmekablene i nedløpsrørne ble avsluttet sommeren 2021. Erfaringen i vinter er at de virker tilfredsstillende.

#### **Vannskader**

Vannskadene i 7C viste seg å være to lekkasjer. Den ene var utett vegg mellom 7B og 7C. Den andre skyltes utett terrasse. Skadene er utbedret.

I sommer oppsto det en stor vannskade i 5A. Årsaken var tett sluk på en terrasse.

Skadene er utbedret. Styret minner om at ansvaret for å holde sluk og avløp åpne ligger hos den enkelte sameier. Se vedtektene.

#### **Sameiers ansvar for vedlikehold**

Styret vil minne om seksjonseier er ansvarlig for skader som kan henføres til forhold som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsansvar (både utvendig og innvendig). Styret minner om at vedlikeholdsplikten også innebærer maling av dør og vinduer på terrassen. Dersom sameier ikke greier dette vedlikeholdet selv, kan styret hjelpe til med å skaffe håndverker.

#### **Takvinduer**

Det er skiftet to takvinduer. Dette er de to siste originale vinduene fra byggeåret.



## **Siderekkverk i loftsleiligheten over garasjen i 5A**

Siderekkverket var råttent. Nye byggeforskrifter gjorde at det ikke kunne erstattes slik det opprinnelig var. Det ble derfor erstattet med glassrekkverk i forskriftsmessig høyde.

## **Merking av stoppekraner for vanntilførsel til seksjonene (i Garasjen)**

Merking av kranene med navn og seksjonsnummer er gjennomført i nr. 5 og planlagt i nr. 7.

## **Lading for elbiler i garasjen**

Det er lagt opp infrastruktur til el-bil lading i begge garasjene. Meld fra til styret hvis du ønsker montert el-bil lader på din parkeringsplass.

## **Dugnad**

Takk for innsatsen under dugnaden i høst. Det var meget positivt at så mange møtte opp, og vi fikk gjort veldig mye. Dette holder felleskostnadene nede, samtidig som vi holder sameiet pent og ryddig.

## **Vibbo**

Styret har i år startet å bruke Vibbo. Styret vil gradvis å legge ut mer informasjon på Vibbo. Vi oppfordrer seksjonseierne til å oppdatere sin personinformasjon der, slik at mailadresser, telefonnummer mm er korrekte. Der finner du også oppdaterte vedtekter og husordensregler.

## **Vedlikehold/påkostninger planlagt i 2022**

Vi ser en økning av prisene på energi og andre kostnadsfaktorer. Styret prøver derfor å utsette større prosjekter i 2022. Men hvis økonomien tillater prioriteres drenering foran 7C og branndører i tavlerommene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 521 236.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av ekstra kapital, se note 3.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 161 550.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til utbedring av vannlekkasje terrasser.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 304 325 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

I resultatet er ikke avdrag på langsiktig gjeld tatt hensyn til.

Det er foretatt innfrielse av lån kr 1 200 000 i tillegg til avdrag på løpende lån med kr 181 178

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 arbeidskapital på kr 317 676. Arbeidskapitalen fremkommer ved å trekke fra kortsiktig gjeld fra omløpsmidler.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi ser at kostnadene i 2022 blir høyere enn da budsjettet ble satt opp i oktober 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 4% i samsvar med indeksjustering på bygninger fra 1. januar.

### Lån

Rygghsvei 5-7 Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med 4,25% flytende rente. Lånet er nedbetalt 1.12.2023.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ryghsvei 5-7 Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ryghsvei 5-7 Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: 4ADDK-SE04A-0E8VA-HQ4YV-VF1AE-KG1G3



## RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 429 741, KUNDENR. 5359

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 177 172	2 178 672	2 177 000	2 351 000
Ladepunkt		19 299	0	0	0
Andre inntekter	3	1 324 765	67 202	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 521 236</b>	<b>2 245 874</b>	<b>2 177 000</b>	<b>2 351 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 892	-7 802	-10 900	-10 900
Styrehonorar	5	-77 250	-77 250	-77 250	-77 250
Revisjonshonorar	6	-11 294	-8 834	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-93 263	-90 680	-94 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-21 600	-655 881	-115 000	-115 000
Drift og vedlikehold	8	-997 436	-3 994 416	-819 000	-819 000
Forsikringer		-247 176	-230 484	-240 000	-255 000
Kommunale avgifter	9	-191 885	-167 002	-198 500	-210 500
Energi/fyring		-96 562	-63 839	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 244	-172 730	-161 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-243 949	-240 943	-277 090	-284 090
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 161 550</b>	<b>-5 709 862</b>	<b>-2 079 740</b>	<b>-2 129 740</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 359 686</b>	<b>-3 463 987</b>	<b>97 260</b>	<b>221 260</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	791	1 917	0	0
Finanskostnader	12	-56 152	-69 785	-99 000	-89 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-55 361</b>	<b>-67 868</b>	<b>-99 000</b>	<b>-89 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 304 325</b>	<b>-3 531 855</b>	<b>-1 740</b>	<b>132 260</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 177 948		
Udekket tap		0	-1 353 907		
Reduksjon udekket tap		1 304 325	0		



12

Ryghsvei 5-7 Boligsameie

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		107	5 617
Kundefordringer		0	8 904
Forskuddsbetalte kostnader		43 177	40 478
Andre kortsiktige fordringer	13	290 730	132 128
Driftskonto OBOS-banken		190 086	835 248
Sparekonto OBOS-banken		302 561	301 907
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>826 661</b>	<b>1 324 281</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>826 661</b>	<b>1 324 281</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-49 582	-1 353 907
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-49 582</b>	<b>-1 353 907</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	367 258	1 748 436
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>367 258</b>	<b>1 748 436</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 337	43 976
Leverandørgjeld		444 456	885 409
Påløpte renter		81	367
Annen kortsiktig gjeld	16	21 111	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>508 985</b>	<b>929 752</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>826 661</b>	<b>1 324 281</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.4.2022  
Styret i Ryghsvei 5-7 Boligsameie

Kirsti Behrens/s/

Harald Johannes Gjein/s/

Bjørn Åge Sveum/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 177 172
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 177 172</b>

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

Kreditert faktura fra 2020	-7 280
Vidrefakt. Kostnad ventilasjon	4 550
Ekstra innbetaling for å nedbetale lån	1 199 995
Refusjon vedr. rettshjelp sak. 1903053	127 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 324 765</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 892
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 892</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 77 250.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 294.

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

Juridisk bistand	-14 250
OBOS Prosjekt AS	2 730
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 080
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 600</b>

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

Prosjektledelse, Obos prosjekt	-117 908
Con-rehab AS. Balkonger	-362 695
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-480 603</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-312 052
Drift/vedlikehold VVS	-34 804
Drift/vedlikehold elektro	-56 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 312
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 913
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 000
Egenandel forsikring	-90 126
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-997 436</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-112 168
Feieavgift	-6 840
Renovasjonsavgift	-72 877
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-191 885</b>

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

Container	-4 153
Verktøy og redskaper	-1 233
Lyspærer og sikringer	-2 780
Vaktmestertjenester	-63 125
Renhold ved firmaer	-53 055
Snørydding	-67 099
Gressklipping	-31 250
Andre fremmede tjenester	-2 025
Andre kontorkostnader	-1 439
Porto	-507
Bank- og kortgebyr	-2 858
Velferdskostnader	-545
Konstaterte tap	-13 881
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-243 949</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	654
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	137
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>791</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 411
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 741
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-56 152</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Retts hjelp	289 300
Lading av kjøretøy mm	1 430
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>290 730</b>

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

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

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018

-900 000

Nedbetalt tidligere

351 564

Nedbetalt i år

181 178

-367 258

Obos banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020

-1 200 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

1 200 000

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-367 258****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Tilbakeført faktura som gjelder 2022

1 320

Påløpte kostnader

-22 431

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-21 111**

**Sak 5 Innkomne forslag****Sak 5A: Reviderte vedtekter for Boligsameiet Ryghs vei 5-7**

Styret legger fram forslag til reviderte vedtekter. Revisjonen basert på endringen av eierseksjonsloven som trådte i kraft 01.01.2018. Vi har fått bistand fra advokat i Huseierne og fra vår forretningsfører i OBOS.

Ordlyden i vedtektene våre er nå justert slik at vedtektene er i tråd med loven. En av de viktigste endringene er begrensning av muligheten til korttidsutleie, se paragraf 5 om råderett:

Forslag fra Styret:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.»

Her er standard i loven satt til 90 døgn. Dette kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Styret foreslår her altså maks 60 dager i året som korttidsutleie.

Øvrige endringer i vedtektene fra de gjeldende vedtekter er bla presiseringer av ordlyden når det gjelder plikt til vedlikehold, muligheter for elektronisk årsmøte og el-bil ladning.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til endringer i vedtektene for Boligsameiet Ryghs vei 5-7.

**Sak 5B Reviderte husordensregler for Boligsameiet Ryghs vei 5-7**

Styret legger fram forslag til reviderte husordensregler. Det er bare gjort mindre endringer, bla presisert hovedregelen for alle som bor i sameiet i paragraf 1: *Som overordnet regel gjelder at leiligheten og fellesanlegget ikke må brukes slik at man generer sine naboer.*

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til endringer i husordensreglene for Boligsameiet Ryghs vei 5-7.



## VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIE RYGHS VEI 5-7

Revidert i henhold til eierseksjonsloven 16.6.2017 nr. 65 på årsmøtet 25.04.2022

### 1. Generelt

Ryghsvei 5-7, Oslo gnr. 33, bnr. 2219 er et sameie med 35 boligseksjoner med tilhørende garasje, boder, fellesrom og andre tilknyttede rettigheter.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.11.1982.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

### 2. Formål

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjon av de i sameiet bestående eierseksjoner, samt fellesareal som seksjonseierne har bruksrett til.

### 3. Styret

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av sameiet. Disponering av fellesrom og anlegg er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Styret har anledning til å ansette forretningsfører for sameiet.

### 4. Årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.



Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Med de unntak som følger av loven, treffes alle vedtak ved simpelt flertall. En seksjonseier kan være representant ved fullmektigsom har skriftlig og datert fullmakt.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets eventuelle årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- valg av styremedlemmer/varamedlemmer

## 5. Rådighetsrett

Seksjonseierne disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon. Ved salg eller utleie skal dette meddeles til sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

For bruken av seksjonen er den enkelte seksjonseier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet og de til enhver tid offentlige bestemmelser.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil i tilknytning til sameiets allerede eksisterende infrastruktur. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

## 6. Vedlikehold

Det påhviler seksjonseierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen og ytre rom, som er til eksklusiv bruk for den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal påse at vedlikeholdet holder slik standard at skader på andre seksjoner eller fellesarealene unngås.

Seksjonseier er ansvarlig for skade som kan henføres til seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Når sameiets forsikring anvendes dekkes egenandelen av den enkelte seksjonseier.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, bygningskropp, bunnledninger frem til forgrening av hovedledning, felles kabelanlegg samt utstyr og fellesrom, skal bekostes av sameiet.

Innvendig forandring er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å bygge nye takvinduer i loftsleilighetene. Når det gjelder takvinduer som seksjonseier selv har bygd tidligere, er det til enhver tid eieren av seksjonen som er ansvarlig for vedlikeholdet og utskifting, og for eventuelle skader som måtte oppstå. Sameiet har ansvar for vedlikehold og utskifting av de originale takvinduene.



## 7. Vedlikehold av terrassene

Seksjonseier har ansvaret for indre vedlikehold av terrassen. Vedlikeholdsansvaret omfatter indre overflater på terrassen inklusive gulvfliser. Seksjonseier er ansvarlig for normalt vedlikehold av vegger, terrassedør og vinduer ut mot terrassen, herunder nødvendig maling, snørydding og renhold.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde rister og avløp på terrassen rene og åpne, dette innbefatter staking, spyling og reparasjoner av rister og avløp.

Beplantning og vanning i blomsterkasser mv. skal ikke være av en slik art eller omfang at det medfører fare for skade på bygningskroppen eller på annet vis er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseier ønsker å installere innretninger på terrassen som kan få betydning for framtidig felles vedlikehold eller for den bygningsmessige konstruksjon skal styret godkjenne dette.

Seksjonseier har det fulle ansvar for alle installasjoner han selv har anbragt på terrassen, herunder markiser, varmekabler i terrassegulv m.v. Dersom slike må fjernes for å gjennomføre felles vedlikehold kan han ikke kreve kompensasjon fra sameiet for dette.

Seksjonseier er ansvarlig for skader som kan henføres til forhold som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Sameiet er ansvarlig for ytre vedlikehold av terrassene. Vedlikeholdsansvaret omfatter den del av terrassen som er å regne som en del av bygningskroppen så som selve betongkonstruksjonen, utvendige brystninger, nedløpsrør, skillevegger mellom terrassene inkl. teglforblending samt membraner i gulv. Sameiet har ansvar for å bytte ut vinduer mot terrassen og terrassedør dersom det ikke skyldes manglende normalt vedlikehold fra seksjonseier. Sameiet er ansvarlig for skade som kan henføres til forhold som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar.

## 8. Fasadeendringer

Ved fasadeendringer i tråd med fasadeplan godkjent av årsmøtet skal seksjonseier sende skriftlig søknad til styret før arbeider igangsettes. Seksjonseier er ansvarlig for å innhente alle nødvendige offentlige tillatelser og forplikte seg skriftlig til å dekke alle kostnader, herunder kostnader som sameiet påføres som følge av fasadeendringsarbeidene før godkjenning kan gis. Styret kan stille krav om innbetaling av garantibeløp som sikkerhet for seksjonseiers forpliktelser samt undertegning av særskilt utbygningssavtale som vilkår for godkjenning.

Seksjonseier som selv bekoster utskifting av vinduer og bygningsdeler som er en del av felles vedlikeholdsansvar for sameiet, må fortsatt bære sin andel av kostnadene når sameiet som fellesskap må foreta nødvendig vedlikehold av disse i etterkant.

Inntil årsmøtet har godkjent fasadeplan, eller når seksjonseier ønsker fasadeendringer som ikke er i tråd med fasadeplan godkjent av årsmøtet, må saken fremlegges til behandling i årsmøtet for godkjenning. For mindre vesentlige endringer kreves kun simpelt flertall, mens øvrige endringer krever 2/3 flertall.

## 9. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.



Seksjonnr.	Sameiebrøk.	Seksjonnr.	Sameiebrøk.
1	103/3658	18	99/3658
2	104/3658	19	99/3658
3	93/3658	20	110/3658
4	108/3658	21	109/3658
5	290/3658	22	125/3658
6	125/3658	23	123/3658
7	133/3658	24	125/3658
8	117/3658	25	133/3658
9	110/3658	26	117/3658
10	70/3658	27	110/3658
11	70/3658	28	110/3658
12	67/3658	29	110/3658
13	70/3658	30	70/3658
14	103/3658	31	70/3658
15	104/3658	32	67/3658
16	103/3658	33	70/3658
17	104/3658	34	67/3658
		35	70/3658

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Alle kostnader som den enkelte seksjonseier vil pådra sameiet i form av bestilling av varer og tjenester i sameiets navn, skal på forhånd være skriftlig godkjent av styret før bestilling foretas.

De som har el-bil eller ladbar hybridbil og lader på sin parkeringsplass, skal betale for strømforbruket knyttet til lading basert på måling av faktisk forbruk og betale for øvrige kostnader med el-bil lading. Elbil lading skal kun foregå via godkjente ladekontakter og ikke vanlige stikk-kontakter.

## 10. Mislighold

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet et tinglyst pant i hver seksjon, stor kr 15.000, -. Panteretten skal nå som senere være uten opptrinnsrett.

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører Seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.



**11. Vedtektsendringer**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**12. Lov om eierseksjoner**

Forhold som ikke er nevnt i sameiets vedtekter reguleres av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

### RYGHS VEI 5 – 7

Revidert på årsmøtet 25.04.2022

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i sine hjem, er enhver ansvarlig for at nedenstående husordensregler overholdes. Se vedtektene for nærmere informasjon om seksjonseiers retter og plikter i forhold til sameiet.

#### 1. ALMINNELIG AKTSOMHET

1a *Som overordnet regel gjelder at leiligheten og fellesanlegget ikke må brukes slik at man generer sine naboer.*

Hver sameier skal behandle bygg/fellesanlegg som om det var ens eget, og er ansvarlig for det indre vedlikehold av sin seksjon. Man er også ansvarlig for eventuell skade påført naboeligheter som følge av uaktsomhet ved vannlekkasjer, tilstopping av avløpsrør etc. Kun toalettpapir skal kastes i klosettet, slik at tilstopping ikke oppstår. Springer et vannrør, og stoppekranen ikke kan stenges med det samme, kan et håndkle eller et annet tøyestykke surres rundt bruddstedet. En snipp av kledet skal henges ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp i denne. Videre er man ansvarlig for å holde ristene og avløpene på terrassene rene og åpne. Sameier skal varsle styret umiddelbart hvis man ikke greier å holde avløp åpent. Den enkelte sameier plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, leietakeren eller andre som han har gitt adgang til eiendommen. (se for øvrig vedtektene)

1b Av hensyn til naboene skal man ikke banke/riste teppe utover terrassekanten. Bruk av trekullgrill er ikke tillatt, da dette foruten å være brannfarlig, også kan medføre generende lukt for naboene. Grilling tillates når det kan skje uten sjenanse for naboer. Til grilling skal brukes gass eller elektrisk grill. Ved store snømengder påhviler det den enkelte sameier å sørge for at snøen blir fjernet fra terrassen.

1c Dørene ved inngangene og fra garasjen skal holdes låst av sikkerhetshensyn. Lyset i den enkelte sameiers boder skal være slukket. Hvis lyset i garasjen tennes manuelt, må dette slukkes etter bruk.

1d Bruk av åpen ild på fellesanlegget er ikke tillatt.

#### 2. REGLER FOR BRUK AV FELLESROM/ANLEGG

2a Kun vanlig husholdningsavfall skal kastes i søppeldunkene. Annet avfall som større emballasje og særlig brannfarlige gjenstander, må kjøres bort for egen regning. Kartonger skal klemmes flate.

2b Sportsbodene skal kun brukes til å sette inn ski, sykler, barnevogner og lignende. De skal ikke benyttes til lagring av bildekk, ved sekker og andre uvedkommende gjenstander.

2c Hver sameier er ansvarlig for sin(e) garasjeplass(er). Bilen skal parkeres innenfor den tildelte plass og foruten vanlig bilutstyr som dekk, skistativ og lignende, skal ikke garasjen benyttes til hensetting av gamle møbler, pappesker, peisved etc. Dette er heller ikke tillatt av Brannvesenet.

2d Det er ikke tillatt å langtids parkere i innkjørsel eller på snuplass. Her er stopp bare tillatt for av- og påstigning og lasting/lossing, max 5 minutter. For gjesteparkering henvises til parkeringsplassene ved nr.

5



Disse plassene er reservert for gjester og for biler tilhørende folk med arbeidsoppdrag på eiendommen. De må ikke benyttes til langtidsparkering, (utover 15 minutter), av beboernes egne biler.

### 3. UTLEIE

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor Sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren. Ved utleie skal det meldes fra til Styret. (se vedtektene).

### 4. GENERELT

4a Hver seksjon er tilknyttet felles TV/radio-antenne. Det er ikke tillatt å sette opp egne antenner utendørs.

4b Hvis den enkelte Sameier ønsker å sette opp markise på sin terrasse, skal denne være i overensstemmelse med den av Sameiet vedtatt fargekombinasjon.

4c Alle sameiere skal benytte fastsatt tekst-type på skilt ved ringeapparat og postkasse.

4d Har en husstand flere biler enn garasjeplasser i garasjen, må plass til disse biler finnes utenfor området og ikke belastes gjesteplassene.

4e Ved benyttelse av taxi - eller egen/annen bil – skal man etter kl. 22.00 og før kl. 07.00, la bilen stoppe ved gjesteparkeringsplassen foran garasjeinngangsplassen til nr. 5. Dette for å unngå unødig rusing av motor, smelling av bildører og høylytt snakk etter sengetid, da soveværelsene vender inn mot oppkjørsel og snuplass.



**Valg av styre**

**Styreleder 1 år**

1 skal velges | 1 til valg

**Kirsti Behrens**



**Styremedlem 2 år**

2 skal velges | 2 til valg

**Anne Cathrine Petersen**



**Harald Johannes Gjein**



**Varamedlem 1 år**

1 skal velges | 1 til valg

**Egil Nordlien**



**Valgkomite 1 år**

2 skal velges | 2 til valg

**Berit Stenli**



**Egil Nordlien**





## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Vaktmester**

Ryghsvei 5-7 Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med 1 Hjelpende Hånd.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Det medfølger garasje plass til hver seksjon.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602064. 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 styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å påse at utstyret er på plass, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ryghsvei 5-7 Boligsameie 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



5359 Ryghsvei 5-7 Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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