



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 530 335
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK II SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 837 284	3 496 236
Sum inntekter		3 837 284	3 496 236
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 458
Annen driftskostnad		4 167 252	2 832 372
Sum kostnader		4 326 992	2 991 830
Driftsresultat		-489 708	504 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 755	18 602
Sum finansinntekter		21 755	18 602
Annen finanskostnad		143 352	155 749
Sum finanskostnader		143 352	155 749
Netto finans		-121 597	-137 147
Resultat før skattekostnad		-611 305	367 259
Årsresultat		-611 305	367 259
Totalresultat		-611 305	367 259
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-611 305	367 259
Sum overføringer og disponeringer		-611 305	367 259



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 572 803	361
Andre fordringer		79 349	189 182
Sum fordringer		1 652 152	189 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		535 730	752 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		535 730	752 352
Sum omløpsmidler		2 187 882	941 896
SUM EIENDELER		2 187 882	941 896

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 718 435	1 107 130
Sum opptjent egenkapital		-1 718 435	-1 107 130
Sum egenkapital		-1 718 435	-1 107 130
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 750 508	1 926 618
Sum annen langsiktig gjeld		1 750 508	1 926 618
Sum langsiktig gjeld		1 750 508	1 926 618
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 482	1 605
Leverandørgjeld		326 436	90 251
Annen kortsiktig gjeld		1 827 891	30 552
Sum kortsiktig gjeld		2 155 809	122 408
Sum gjeld		3 906 317	2 049 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 187 882	941 896



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406183

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 530 335
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK II SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 990 530 335
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 837 284	3 496 236
Sum inntekter		3 837 284	3 496 236
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 458
Annen driftskostnad		4 167 252	2 832 372
Sum kostnader		4 326 992	2 991 830
Driftsresultat		-489 708	504 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 755	18 602
Sum finansinntekter		21 755	18 602
Annen finanskostnad		143 352	155 749
Sum finanskostnader		143 352	155 749
Netto finans		-121 597	-137 147
Resultat før skattekostnad		-611 305	367 259
Årsresultat		-611 305	367 259
Totalresultat		-611 305	367 259
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-611 305	367 259
Sum overføringer og disponeringer		-611 305	367 259



Organisasjonsnr: 990 530 335
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Sum varige driftsmidler	0	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	1 572 803	361
Andre fordringer	79 349	189 182
Sum fordringer	1 652 152	189 543
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	535 730	752 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	535 730	752 352
Sum omløpsmidler	2 187 882	941 896
SUM EIENDELER	2 187 882	941 896

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 718 435	1 107 130
Sum opptjent egenkapital	-1 718 435	-1 107 130



Sum egenkapital	-1 718 435	-1 107 130
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 750 508	1 926 618
Sum annen langsiktig gjeld	1 750 508	1 926 618
Sum langsiktig gjeld	1 750 508	1 926 618
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 482	1 605
Leverandørgjeld	326 436	90 251
Annen kortsiktig gjeld	1 827 891	30 552
Sum kortsiktig gjeld	2 155 809	122 408
Sum gjeld	3 906 317	2 049 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 187 882	941 896



Organisasjonsnr: 990 530 335
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5647

ROLVSRUD PARK II SAMEIE



Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD PARK II SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Nitors lokaler i Kjønnveien 153, Lørenskog.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: §8-1 Styrets - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
8. Vedtektsendring: § 9-4 Saker årsmøtet ska behandle
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ROLVSRUD PARK II SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder, Torunn Synøve Raths er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lars-Wiggo Stokke foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 2024 Årsberetning.pdf
- 2. 5647.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.



Sak 7

Vedtektsendring: §8-1 Styrets - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende: Styret skal ha et styret. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer. Fortrinnsvis fordelt på de tre blokkene.

Nytt forslag: Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer fordelt på de tre blokkene. Fortrinnsvis fordelt på de tre blokkene.

Styrets innstilling

Det er forventet at alle 6 medlemmene stiller på styremøtene og bidrar aktivt i styrearbeid. Det er innarbeidet god praksis i fordeling av ansvarsoppgavene mellom medlemmene. Det er derfor naturlig at styremedlemmene har samme status. Vedtak om fordeling av honorar fattes av styret.

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst i vedtektenes §8-1 Styrets - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag godkjennes. Ny ordlyd blir derfor: "Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer fordelt på de tre blokkene. Fortrinnsvis fordelt på de tre blokkene."

Sak 8

Vedtektsendring: § 9-4 Saker årsmøtet ska behandle

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt - 5

"Årsmøte velger 3 medlemmer til valgkomité, fortrinnsvis et medlem fra hver blokk. Valgkomitéen har som oppgave å anbefale hvem som skal velges til styret og neste års valgkomité. Dette kalles valgkomitéens innstilling til årsmøte."

Forslag til vedtak

Vedtektsendring med nytt punkt 5 i vedtektenes § 9 godkjennes med følgende ordlyd: "Årsmøte velger 3 medlemmer til valgkomité, fortrinnsvis et medlem fra hver blokk. Valgkomitéen har som oppgave å anbefale hvem som skal velges til styret og neste års valgkomité. Dette kalles valgkomitéens innstilling til årsmøte."

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torunn Raths

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dagfinn Paulsberg
- Elin Bekkevoll
- Hans Stuvik
- Jon Øyvind Nordberg

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Karine Grøtterud
- Marit Sørhøy
- Rita Andresen

Vedlegg

1. Valg 2025 .pdf



Årsberetning 2024

Året har vært innholdsrikt og i perioder ganske travelt. Styret har hatt månedlige møter i tillegg til arbeidsgrupper og mange befaringer. Styret har i 2024 nytt godt av alle systemene som er blitt utarbeidet – og at ansvaret for oppfølging av de forskjellige områdene er blitt fordelt mellom styremedlemmene.

I alt har 2 leiligheter fått nye eiere i 2024 mot 6 i 2023, og de har fått hver sin velkomstmappe med nyttig informasjon. Totalt er det 9 utleieleiligheter (12 %) i sameiet som er det samme som i fjor.

Vannlekkasje:

Hovedfokus for styret har også i år vært vannlekkasjene som har sin opprinnelse helt fra oppsettingen av blokkene i 2005/ 2006. Det betyr at det ikke finnes garantier eller forsikring som dekker kostnadene ved utbedring. Dette arbeidet har vært svært kostbart, og vi har måtte bruke av oppsparte midler i 2024. Det var derfor nødvendig å be om ekstra innbetaling fra alle beboere for å kunne bekoste prosjekt 2 i Margarethas vei 31.

Årsakene er mange og sammensatte. I 2023 engasjerte vi blikkenslager for å utbedre manglende beslag, takrenner, dårlige skjøter, hull i takdekket mm.

Den mest omfattende vannlekkasjen er/ har vært i Margarethas vei 31. Årsaken er konstruksjonsfeil og dårlig håndverk fra entreprenør sin side.

OPAK har bidratt med sin faglige kompetanse. Det har vært gjennomført omfattende utbedring i leilighet 404 i M 31 der treveggene i boden var råtne og måtte rives og bygges opp på nytt. I tillegg var det kuldebro i tak/ yttervegg som forårsaket samling av is og vann som lekket inn.

På takterrassen i M31 var membran tildekket av et lag på 30 cm betong som måtte fjernes før ny membran og nytt flisbelegg kunne legges.

Arbeidet fortsatte høsten 2024, og da på den andre siden av taket i M 31. Flere leiligheter med fasaden mot svalgangene har vært plaget med vannlekkasjer og fuktighet. Dette har også vart i en årrekke fra bygget var forholdsvis nytt. En grundig befaring og analyse indikerer at takterrassen på 70 m2 har de samme feilsymptomene og må utbedres. Arbeidet med utbedring startet i januar 2025.

Ved å starte arbeidet på toppen i 5. etasje er det grunn til å tro – og håpe - at dette vil få positiv effekt på leilighetene nedover i etasjene.

Vedlikehold

Ut i fra erfaringene med vannlekkasjene har vi sett behovet for å fokusere på systematisk vedlikehold i et langsiktig perspektiv. Det er foretatt en helhetlig kartlegging av bygningsmassen, hva er blitt gjort, hva må gjøres og hvor ofte må det gjøres. Ut i fra denne kartleggingen lager vi en årlig vedlikeholdsplan med prioriterte tiltak og oppgaver. Det systematiske arbeidet inneholder flere elementer som f.eks. hvordan følge opp befaringer som gjennomføres etter henvendelse fra beboerne. Videre kommer styret til å gjennomføre et system for egenmelding fra alle seksjonseierne slik at utfordringer fanges opp på et tidlig tidspunkt.

Avtalen vi har med Toma om vaktmester, renhold, snømåking, gressklipping mm er revidert både med tanke på kvalitet på arbeidet og kostnader. Videre er vi opptatt av å knytte til oss gode håndverkere på områder hvor det er behov.



Brannforebygging

Tilsynsrapporter er fulgt opp og lukking av avvik fra 2019 i fht nødlys er gjennomført ved at batteripakke og utskiftning av 10 feilmonterte nødlysarmaturer ble montert våren 2024.

Firesafe fikk i oppdrag å gjennomføre tilsyn og kontroll av brannslukningsutstyret i alle leilighetene. Her var det mye gammelt som seksjonseierne har ansvar for å skifte ut. I tillegg monterte de nytt batteri i brannalarmene i alle leilighetene.

Sommeren 2024 var det lynnedslag i brannsentralen i inngangspartiet til M 31 og som derfor måtte skiftes ut. I ettertid viste det seg at det også hadde ført til skader i brannsentralene i både 29 og 27 – og hovedsentralen. Pga lang leveringstid tok det hele høsten før nye var på plass.

Elektroniske nøkkelsystemet og Obos-nøkkel

Nøkkelbrikker er omprogrammert slik at alle har tilgang til de tre blokker og de tekniske rommene. Samtidig er antall nøkkelbrikker kvalitetssikret slik at bortkomne brikker nå blir slettet for å unngå misbruk.

OBOS - nøkkel er også installert i mange av fellesdørene - det er nøkkelsystem som styres via mobilen. Den kan deles med håndverkere og familie som kan få tilgang uten at man må være tilstede for å åpne opp. Dette letter arbeidet for både styret og beboere generelt.

Elektro

Oppfølging av alle lyspunkter har ikke vært optimalt. Her har oppfølging av nødlysene vært prioritert (se under brannforebygging). Når en lampe ikke lyser i trappeoppgangene, på svalgangene, i heisene, garasjene, bodene eller ute, kan det være flere årsaker til det. Noen ganger er det enkelt å gjøre noe med, andre ganger må elektriker tilkalles. Viktig å finne en god balanse som også er økonomisk forsvarlig. Utskifting i forhold til LED har stoppet opp i 2024 pga økonomi.

Gass

Det har vært et omfattende arbeid med lukking av avvik fra 2021. Mange instanser har vært involvert med Nedre Romerikes brannstasjon som den øverste instans. De siste tiltakene for lukking av avvik skulle skje i forbindelse med service av Alfa Odis i november 2024 og januar i 2025. Endelig rapport foreligger per dags dato ikke.

Varmtvannsberedere

Pga en vannlekkasje fra en av varmtvannsberederne vinteren 2024 ble det avdekket en produksjonsfeil på en "tømmeventil" fra montering i 2005/ 2006. I og med at normal levealder for en varmtvannsbereder er ca 20 år, ble det anbefalt å skifte hele berederen og ikke bare ventilen. Styret forsøkte å få til en felles bestilling på arbeidet, men det ble dessverre for vanskelig. Et privat initiativ og samarbeid blant beboere spesielt i M 27, førte til at flere har fått byttet ut berederen. Dette er særlig viktig der berederne står på rom uten sluk.

Beising av grå panel

Våren 2024 ble det kjøpt inn grå beis slik at beboere selv kunne beise panel på sin veranda. Dette tiltaket fortsetter i 2025.

Revidert vedtekter og husordensregler



Nye vedtekter og husordensregler er utarbeidet og ble vedtatt på årsmøte i 2024.

Miljøgruppe

Miljøgruppa ble etablert i september 2022 med 8 personer. Nye engasjerte beboere har kommet til og består nå av 11 personer. Inntil videre ledes gruppa av styreleder. Målet er å jobbe for best mulig trivsel for alle i sameiet. Gruppen har ansvar for planting og stell av blomster på felles området, deltar i forberedelse og gjennomføring av dugnad og beboermøte med mer. Miljøgruppa møtes 4-5 ganger i året ved behov.

Sosiale møteplasser

I samarbeid med Lørenskog kommune, Mailand videregående og sameiet ble det arrangert “ Digivenn” for våre beboere. I utgangspunktet skulle vi møtes i styrerommet, men da både antall elever og seniorer økte, måtte vi flytte til Rolvsrudhjemmet. 4 onsdager i november 2024 møttes 10 seniorer og 7-8 elever fra Mailand med hver sin mobil. Her fikk seniorenene råd og veiledning på

hva de ønsket; ta, lagre og sende bilder, laste ned Apper, bruke kalenderen, sende sms osv - i tillegg ble det mye prat om alt mulig annet - på tvers av generasjoner. Håper at dette kan gjentas.

Høsten 2024 fikk vi tilbud om å delta i et samarbeidsprosjekt med Lørenskog kommune om å arrangere “ nabolagsmiddag” hvor elever på Løkenåsen ungdomsskole skulle stå for matlagingen Det har ført til tre invitasjoner våren 2025.

Informasjon til beboere

Informasjon til beboere er fortsatt prioritert. Den digitale plattformen Vibbo er en viktig informasjonskanal. I 2023 ble det jobbet aktivt for at alle leilighetene skulle ha minst en beboer som var logget på Vibbo. Flere pårørende er registrert slik at de også har tilgang til informasjon som legges ut.

I midlertid er det fortsatt utfordringer som det må jobbes med. Enkelte ganger deles det derfor fortsatt ut informasjonsskriv i postkassene, plakater henges opp på oppslagstavler eller i heisene. Vi fortsetter med 2 beboermøte i året; ett i forbindelse med årsmøte i april og ett i oktober/ november.

Dugnad

Dugnaden ble gjennomført som vanlig i mai og ble delt i 2 økter, én økt på formiddagen og én på ettermiddagen. Mange møtte også fram i år. Dugnad er god måte å bli kjent med naboene – og samtidig bidra til oppgaver blir gjort. Denne gangen hadde vi ikke fordelt oppgavene godt nok mellom første og siste økt.

Det ble også i år servert pølse og lompe. Kaffe og kake var tilgjengelig hele dagen.

Rolvsrud park huseierforening

Margarethas vei er en privat vei, og det har i flere år vært uklarhet og uenighet når det gjelder fordeling av ansvar og kostnader for drift av veien.

I alt er det 7 sameier/ borettslag med adkomst til og fra Margarethas vei som i flere år hatt et uformelt samarbeid om veien. Lørenskog kommune har ikke vært delaktig her til tross for at



kommunen er hovedbruker av veien. Både Rolvsrud sykehjem med omsorgsboliger, Rolvsrud barnehage og Rolvsrud Tannklinikk har dette som ankomstvei.

Det var derfor behov for å formalisere samarbeidet, og det ble tatt initiativ til å opprette en huseierforening. Imidlertid ble det avdekket at Rolvsrud huseierforening allerede ble etablert i 2005, men hadde ikke vært aktivitet siden 2015. Huseierforeningen ble derfor reetablert og vedtektene ble revidert.

Styret består av styreledere og kommunens faste representant. I 2024 ble det avholdt 5 styremøter. Viktig sak har vært å få på plass en endelig avklaring rundt kostnadsfordelingen ved etablering av flere kummer i 2023. Det er videre asfaltert og montert LED lys i portalen. Snømåking og feiing av Margarethas vei har vært og vil være en viktig sak for Huseierforeningen.



Årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjelder, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold. Den største kostnader er knyttet til utbedring av vannlekkasje i Margarethas vei 31 på ca 1,3 millioner inklusiv byggfaglig rådgiver ved OPAK.

Resultatet

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

Arbeidskapital

Selskapet arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr 31.12. Var kr 32 073

Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 2 618 000 til større vedlikehold som omfatter en fortsettelse av utbedring av vannlekkasjene i Margarethas vei 31.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkning på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnalet for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROLVSRUD PARK II SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ROLVSRUD PARK II SAMEIE
ORG.NR. 990 530 335, KUNDENR. 5647

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 827 784	3 479 736	3 828 000	5 628 000
Andre inntekter	3	9 500	16 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 837 284	3 496 236	3 828 000	5 628 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 458	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 660	-14 902	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-142 235	-135 265	-143 000	-150 000
Konsulthonorar	7	-297 952	-59 400	-40 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 681 771	-950 130	-907 000	-2 618 000
Forsikringer		-187 324	-140 546	-165 000	-198 000
Kommunale avgifter		-1 253 191	-985 564	-1 150 000	-1 322 000
Energi/fyring		-81 022	-106 598	-120 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-267 125	-254 630	-270 000	-281 000
Andre driftskostnader	9	-247 972	-185 336	-289 000	-312 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 326 992	-2 991 830	-3 261 740	-5 310 000
DRIFTSRESULTAT		-489 708	504 406	566 260	318 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 755	18 602	0	0
Finanskostnader	11	-143 352	-155 749	-165 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-121 597	-137 147	-165 000	-129 000
ÅRSRESULTAT		-611 305	367 259	401 260	189 000
Overføringer:					
Udekket tap		-611 305	0		
Reduksjon udekket tap		0	367 259		



ROLVSRUD PARK II SAMEIE
ORG.NR. 990 530 335, KUNDENR. 5647

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 572 803	361
Forskuddsbetalte renter		8 190	69 429
Forskuddsbetalte kostnader		71 159	119 753
Driftskonto OBOS-banken		229 652	166 185
Sparekonto OBOS-banken		306 078	586 167
SUM OMLØPSMIDLER		2 187 882	941 896
SUM EIENDELER		2 187 882	941 896
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 718 435	-1 107 130
SUM EGENKAPITAL		-1 718 435	-1 107 130
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 750 508	1 926 618
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 750 508	1 926 618
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 887	30 552
Leverandørgjeld		326 436	90 251
Påløpte renter		1 482	1 605
Annen kortsiktig gjeld	15	1 800 004	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 155 809	122 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 187 882	941 896
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lørenskog, 13.03.2025			
Styret i Rolvsrud Park II Sameie			
Torunn Synøve Raths /s/	Dagfinn Paulsberg /s/	Lars-Wiggo Stokke /s/	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 827 784
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 827 784

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Filter	100
Nettinnbetalinger	5 700
Nøkler	3 700
SUM ANDRE INNETEKTER	9 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 2023/2024, og er på kr 140 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 660.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
Byggfaglig rådgivning, OPAK AS	-281 042
SUM KONSULENTHONORAR	-297 952

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 022 152
Drift/vedlikehold VVS	-27 027
Drift/vedlikehold elektro	-126 767
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 262
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 929
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 101
Drift/vedlikehold brannsikring	-261 584
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 455
Kostnader dugnader	-1 495
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 681 771

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Datautstyr	-2 529
Annet driftsmateriale	-52
Lyspærer og sikringer	-5 284
Vaktmestertjenester	-33 586
Renhold ved firmaer	-126 456
Snørydding	-43 172
Andre fremmede tjenester	-18 722
Kontor- og datarekvizita	-1 449
Trykksaker	-2 186
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-538
Andre kontorkostnader	-5 970
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 492
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-636
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 972

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter bank	21 488
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	267
SUM FINANSINNEKTER	21 755

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-143 352
SUM FINANSKOSTNADER	-143 352

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 13 år.	
Opprinnelig 2019	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	1 073 382
Nedbetalt i år	176 110
	-1 750 508
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 750 508

NOTE: 14**ENERGI AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-138 422
SUM INNTEKTER	-138 422

KOSTNADER

Gass	146 612
SUM KOSTNADER	146 612

SUM ENERGI AVREGNING	8 190
-----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kapitalinnkalling 2025	-1 800 004
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 800 004



Rolvstrud Park II Sameie – Valg

Årsmøte 3. april 2025

Valgkomiteen innstiller følgende personer

Styreleder – gjenvalg 2 år	Torunn Rath	Margarethasvei 31
Styremedlem – ikke på valg	Lars-Wiggo Stokke	Margarethasvei 27
Styremedlem – gjenvalg 2 år	Dagfinn Paulsberg	Margarethasvei 29
Styremedlem – valg for 2 år	Elin Bekkevoll	Margarethasvei 31
Styremedlem – valg for 2 år	Jon Øyvind Nordberg	Margarethasvei 29
Styremedlem – valg for 2 år	Hans Stuvik	Margarethasvei 27

På årsmøtet er det forslag om vedtektsendring slik at at styret kan bestå av inntil 6 medlemmer. I dag er Elin Bekkevoll, Jon Øyvind Nordberg og Hans Stuvik varamedlemmer til styret, og dette ønskes endret fra vara- til styremedlem på årets årsmøte. Valgkomiteen innstiller derfor disse som nye styremedlemmer.

Som valgkomite – 1 år – foreslås gjenvalgt:

Anne-Karine Grøtterud	Margarethasvei 29	Leder
Rita Andresen	Margarethasvei 31	
Marit Sørhøy	Margarethasvei 29	

Med hilsen

Valgkomiteen for Rolvstrud Park II Sameie

Mars 2025 – Anne-Karine Grøtterud, Rita Andresen og Marit Sørhøy



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 5647 Selskapsnavn: ROLVSRUD PARK II SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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