



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 045 631  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RASTA TERRASSE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 24.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 990045631

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 184 609	2 903 592
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 184 609</b>	<b>2 903 592</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		2 071 130	2 028 732
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 265 100</b>	<b>2 222 702</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>919 508</b>	<b>680 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 012	23 739
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 012</b>	<b>23 739</b>
Annen finanskostnad		430 000	447 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>430 000</b>	<b>447 902</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-406 988</b>	<b>-424 163</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>512 520</b>	<b>256 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>512 520</b>	<b>256 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>512 520</b>	<b>256 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 520	256 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>512 520</b>	<b>256 727</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		33 495	8 731
Andre fordringer		192 735	165 903
Sum fordringer		226 230	174 634
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 163	1 131 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 163	1 131 219
Sum omløpsmidler		1 771 393	1 305 853
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 771 393</b>	<b>1 305 853</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 313 238	4 825 758
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 313 238</b>	<b>-4 825 758</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 313 238</b>	<b>-4 825 758</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 942 905	6 028 538
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 942 905</b>	<b>6 028 538</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 942 905</b>	<b>6 028 538</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 224	2 431
Leverandørgjeld		50 867	70 067
Annen kortsiktig gjeld		88 636	30 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 726</b>	<b>103 073</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 084 631</b>	<b>6 131 611</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 771 393</b>	<b>1 305 853</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364111

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 990 045 631  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RASTA TERRASSE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 990 045 631  
SAMEIET RASTA TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 184 609	2 903 592
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 184 609</b>	<b>2 903 592</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		2 071 130	2 028 732
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 265 100</b>	<b>2 222 702</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>919 508</b>	<b>680 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 012	23 739
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 012</b>	<b>23 739</b>
Annen finanskostnad		430 000	447 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>430 000</b>	<b>447 902</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-406 988</b>	<b>-424 163</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>512 520</b>	<b>256 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>512 520</b>	<b>256 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>512 520</b>	<b>256 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 520	256 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>512 520</b>	<b>256 727</b>



Organisasjonsnr: 990 045 631  
SAMEIET RASTA TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		33 495	8 731
Andre fordringer		192 735	165 903
Sum fordringer		226 230	174 634
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 163	1 131 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 163	1 131 219
Sum omløpsmidler		1 771 393	1 305 853
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 771 393</b>	<b>1 305 853</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 313 238	4 825 758
Sum opptjent egenkapital		-4 313 238	-4 825 758



Sum egenkapital	-4 313 238	-4 825 758
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 942 905	6 028 538
Sum annen langsiktig gjeld	5 942 905	6 028 538
Sum langsiktig gjeld	5 942 905	6 028 538
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 224	2 431
Leverandørgjeld	50 867	70 067
Annen kortsiktig gjeld	88 636	30 575
Sum kortsiktig gjeld	141 726	103 073
Sum gjeld	6 084 631	6 131 611
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 771 393</b>	<b>1 305 853</b>



Organisasjonsnr: 990 045 631  
SAMEIET RASTA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7653

SAMEIET RASTA TERRASSE



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET RASTA TERRASSE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 12:00 og lukker 24. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7653>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET RASTA TERRASSE



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  
Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Erik Trygve Hulback og Rolf Eriksen er valgt.

Sak 3

### **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 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7653 Årsregnskap 2025.pdf

2. Revisjonsberetning 7653 Sameiet Rasta Terrasse.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 6

### Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Endringer i

Par. 13: Gjelder Renovasjon

Par. 19: Gjelder Utleie

Par. 22: Endret valg til 2 år, for Styreleder

Par. 22.3 Habilitet

#### Styrets innstilling

Styrets forslag

#### Forslag til vedtak

Stemmes for



**Vedlegg**

3. Vedtekter.2026.pdf

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem og Styreleder er på valg

**Innstilling**

Hele styret tar gjenvalg

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lasse Hasselgreen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rolf Eriksen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Wencke Thoren



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT 2025

#### Styremøter:

Det er avholdt 8 styremøter. Foruten disse benyttes elektronisk informasjon mellom medlemmene i styret.

#### Arbeid utført:

Det er fjernet 6 trær i vestlig retning.

Det er avholdt dugnad.

Heiser har gjennomgått periodisk kontroll iht. avtale.

Loftsvifter har periodisk kontroll og blir skiftet ved behov.

Ventilasjonsanlegg blir regelmessig fulgt opp.

HMS rutiner følges opp av alle i styret og avvik rapporteres.

De fleste av vedlikeholdsavtalene er gjennomgått og noen er sagt opp. Andre er reforhandlet.

Låssystemer skal følges opp av vaktmester.

Gasspeiser har hatt årlig service.

Det er utført lovpålagt kontroll av gass anlegget. 6 utvalgte leiligheter, skap og domer. Peis, Gasstopp, rørledninger, merking av rør og tetthetskontroll. Visuell kontroll av fordelingsskap, gassdamer, utluftingsventiler til peis m.m. ble utført 4 ganger i 2025.

#### Økonomi:

Sameiet har en negativ egenkapital belagt i lån for utbedring av balkonger

Styret har besluttet en strategi for å nedbetale dette raskere enn intensjonen

ved inngåelse. Dette oppnås ved å kutte i kostnader belagt i avtaler som

reforhandles eller blir terminert uten at det går utover HMS og nødvendig

vedlikehold.

#### Planlagte aktiviteter 2026.

Styret vil søke bedre betingelser for lånet i andre finans institusjoner enn OBOS

da disse har en høy utlånsrente.

Det er ikke planlagt noe større utbedringsarbeider. Arbeid med ringeanlegget

pågår.



## SAMEIET RASTA TERRASSE ORG.NR. 990045631, KLIENTNR. 7653

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 174 063	2 903 592	3 156 000	3 305 899
Ladeinntekter elbil		10 546	0	0	0
Andre inntekter		0	0	32 000	32 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 184 609</b>	<b>2 903 592</b>	<b>3 188 000</b>	<b>3 337 899</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-23 970	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	4	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	5	-11 205	-9 804	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-85 055	-81 170	-84 000	-87 780
Konsulenthonorar		-7 024	-10 915	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-235 340	-331 186	-367 000	-369 280
Forsikringer		-244 218	-211 173	-246 000	-275 520
Kommunale avgifter	7	-742 668	-747 082	-744 000	-781 620
Energi/fyring	8	-67 461	-54 609	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 173	-323 355	-332 000	-385 100
Andre driftskostnader	9	-333 986	-259 438	-393 700	-399 940
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 265 100</b>	<b>-2 222 702</b>	<b>-2 464 700</b>	<b>-2 597 660</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>919 508</b>	<b>680 890</b>	<b>723 300</b>	<b>740 239</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	23 012	23 739	0	0
Finanskostnader	11	-430 000	-447 902	-443 000	-443 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-406 988</b>	<b>-424 163</b>	<b>-443 000</b>	<b>-443 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>512 520</b>	<b>256 727</b>	<b>280 300</b>	<b>297 239</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		512 520	256 727		



**SAMEIET RASTA TERRASSE**  
**ORG.NR. 990045631, KLIENTNR. 7653**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 495	8 731
Forskuddsbetalte kostnader		192 735	165 903
Driftskonto OBOS-banken		950 661	556 754
Sparekonto OBOS-banken		594 502	574 465
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 771 393</b>	<b>1 305 853</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 771 393</b>	<b>1 305 853</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-4 313 238	-4 825 758
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 313 238</b>	<b>-4 825 758</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 942 905	6 028 538
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 942 905</b>	<b>6 028 538</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 385	30 575
Leverandørgjeld		50 867	70 067
Påløpte renter		2 224	2 431
Annen kortsiktig gjeld	14	33 251	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>141 726</b>	<b>103 073</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 771 393</b>	<b>1 305 853</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 16.02.2026  
Styret i Sameiet Rasta Terrasse

Lasse Hasselgreen

Rolf Eriksen

Erik Trygve Hulback



## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Elbillading	47 859
Felleskostnader	2 788 104
TV og Internett	338 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 174 063</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 970</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 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-170 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-170 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-966

## NOTE 5



## REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 205
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-11 205</b>

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 133
Drift/vedlikehold elektro	-3 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 167
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 353
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 935
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 021
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 755
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 845
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 606
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-235 340</b>

## NOTE 7

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-455 737
Feie- og tilsynsgebyr	-10 454
Renovasjonsgebyr	-276 477
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-742 668</b>

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 461
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-67 461</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 893
Annen leiekostnad	-47 859
Vaktmestertjenester	-44 850
Renhold ved firmaer	-130 905
Snørydding	-50 079
Gressklipping	-39 400
Andre driftskostnader	-1 702
Kontor- og datarekvisita	-1 887
Trykksaker	-2 976
Andre kostnader tillitsvalgte	-966
Porto	-1 595
Bank- og kortgebyr	-3 178
Øreavrunding	-37
Velferdskostnader	-1 660
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-333 986</b>



## NOTE 10

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 643
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 037
Andre renteinntekter	332
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 012</b>

## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-430 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-430 000</b>

## 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.

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

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

## NOTE 13

### OBOS-banken AS

#### Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,83 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-6 493 147
Nedbetalt tidligere	464 609
Nedbetalt i år	85 633
	-5 942 905

### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-5 942 905**

## NOTE 14

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-33 251
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-33 251</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RASTA TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-19 12:53:27 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller appen Rasta Terrasse.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 25

Penneo Dokumentnr økkel: XF10M-LV3KE-C85IJ-DL8IC-MCESK-6TGKX



## SAMEIET RASTA TERRASSE- Org.nr. 990 045 631 GNR 99, BNR 661, I LØRENSKOG KOMMUNE VEDTEKTER

Vedtatt på årsmøte den XX. mars XXX, og  
erstatter tidligere vedtekter.

### 1- Navn og opprettelse.

Sameiets navn er Sameiet Rasta terrasse. Eierseksjonssameiet er et kombinert sameie hvor det er tilknyttet 50 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, til sammen 51 eierseksjoner.

### 2 - Hva sameiet omfatter.

Eiendommen gnr 99 bnr 661 i Lørenskog kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for personbil i garasjeanlegg i underetasjen eller utvendig parkering.

### 3 - Sameierbrøk.

Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameierbrøken bygger på hoveddelenes BRA areal.

Balkonger/terrasser/utearealer/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

### 4 - Formål.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

### 5 - Bruksrett.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for, eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene som er boligseksjoner, kan ikke nyttes til annet enn boligformål. Brukeren av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og trivselsregler som fastsettes av årsmøtet.



Næringsseksjonen må ikke brukes på en urimelig måte eller som medfører unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere, i strid med offentlige bestemmelser eller tinglyste eller vedtektsbestemte begrensninger.

## **6 - Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten.**

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som: a)  
inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen. Seksjonseier er likevel ansvarlig for ødelagte vindusruter.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseier er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner samt installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk. Ved endringer/utskiftninger i ventilasjonssystemet skal styret i sameiet kontaktes.

Seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av sin balkong/uteplass på bakkeplan. Det gjøres oppmerksom på at gjenstander ikke må settes inntil balkongglassene, slik at de kan bli skadet. Glassene, skinnprofilene m.m. rengjøres etter behov i henhold til vedlikeholdsanvisning fra GBS.

Balkonggulvet skal holdes rent og innvendig skader i gulv eller vegger skal utbedres. Til beising benyttes hvit oljedekkkbeis, fargenr. 0502-Y (Jotun), lys grå oljedekkkbeis, fargenr. 2502-Y (Jotun). Kostnadene for vedlikeholdet belastes seksjonseier.

**Balkongfronter:** Ved eventuelle skader på glass, skinnprofil eller aluminium skal styret kontaktes umiddelbart. Det er sameiet som er ansvarlig for reparasjon/utskifting av balkongfrontene og at arbeidet utføres av autoriserte fagpersoner. Kostnader knyttet til reparasjon/utskifting belastes seksjonseier, så sant skaden ikke blir dekket av garantien på 5 år.



**Balkonggulv:** For å hindre at sameiet etter hvert påføres store unødvendige vedlikeholdsutgifter på grunn av den enkelte seksjonseiers manglende vedlikehold, er det nødvendig å påpeke en del punkter som hver enkelt seksjonseier må følge. Dette gjøres for å hindre fukt- og vannskader i betongen som igjen fører til korrosjon i balkongens bærende elementer.

For seksjonseiere som legger nye fliser/permanent underlag gjelder følgende: Alle balkonggulv skal ha membran som hindrer vanninntrenging i betongen før balkonggulvet flislegges eller det legges annet permanent underlag. Seksjonseier må bære kostnaden for påføring av membran samt flislegging. Arbeidet med påføring av membran og flislegging skal utføres av autoriserte håndverkere.

Trelemmegulv eller lignende skal minst en gang i året (uten unntak) fjernes, og underlaget rengjøres, tørkes og ettersees slik at fukt og mugg ikke skader betongen.

Seksjonseiere som har dreneringshull i balkonggulvet må påse at avløp ikke blokkeres, og sørge for at regn og avløpsvann har fri passasje.

Balkongene skal under ingen omstendighet brukes til oppbevaring av gjenstander som hører hjemme i kjellerboden.

**Solavskjerming:** Utvendig solavskjerming, markiser, utvendige persienner og annen avskjerming, skal være i markisestoff og ha farge lys grå. Markise: Fargenr. 727/15, utvendig persienne: Fargenr. 717 grå (Lady persienner).

**Gassinstallasjoner:** Seksjoner som har gassinstallasjoner – komfyr og/eller gasspeis, plikter å utføre årlige service på gassinstallasjonene av autorisert firma, på tidspunkt som fastsettes av styret for sameiet. Dersom service ikke blir utført i henhold til vedtektene, vil styret bestille dette for seksjonens regning.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre seksjonseiere, skal seksjonseier skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

## **7 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den



aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **8 - Brannsikring.**

I korridorer/ganger, trappeløp og garasje er det forbudt å oppbevare brennbare ting samt andre løse gjenstander som kan være til hinder for frie rømningsveier.

## **9 - Forsikring.**

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **10 - Garasjeanlegg.**

Garasjeanlegget er plassert i byggets kjellerplan og skal tjene seksjonseiernes felles bruk.

Følgende 41 leilighetsnummer har inkludert en fast parkeringsplass i garasjeanlegget Rastafaret 6: 011, 012, 013, 014, 015, 101, 102, 103, 104, 105, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 201, 202, 203, 204, 205, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 218, 301, 302, 303, 304, 305, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318.

De resterende leiligheter har inkludert en tinglyst parkeringsplass utendørs.

Jfr. Pkt. 11 – Tinglyste parkeringsrettigheter.

Den enkelte seksjonseiers garasjeplass er beregnet på motorkjøretøy.

Garasjeplassen er unndratt de andre seksjonseiernes bruk. Den enkelte garasjeplass skal ikke tjene som lagringsplass for gjenstander av noen art. Unntak: Dekk og sykler er tillatt. Gjenstander som hensettes på garasjeplassene kan styret kreve fjernet.

Etterkommes ikke dette av seksjonseier eller annen beboer som disponerer plassen, kan styret få dette fjernet for seksjonseiers regning.

## **11 - Tinglyste parkeringsrettigheter.**

De 51 tinglyste utvendige parkeringsplasser på naboeiendommen gnr 100 bnr 438 tilhører Rasta senter, som sameiet har rett til, skal tjene seksjonseiernes felles bruk.



12 av parkeringsplassene følger til enhver tid leilighetsnummer: 206, 207, 208, 209, 306, 307, 308, 309, 217, 105, 201, 216.

Plassering av de øvrige 39 tinglyste parkeringsrettigheter foretas i henhold til tinglyste dokumenter datert 22.12.2004 samt 14.12.2005, og de til enhver tids oppdaterte vedlegg.

## **12 - Næringsseksjonen.**

Næringsseksjonen beliggende i byggets 1. etasje, skal ha vederlagsfri enerett til bruk av utearealet beliggende mellom sin eierseksjon og Rasta senter, for så vidt angår næringsvirksomheten og at det ikke er til hinder for felles behov.

Dette fellesarealet er unntatt felles bruk og skal nyttes av næringsseksjonen i den grad det er behov for det, og det ikke er i strid med lov, forskrifter eller kommunale vedtekter.

Næringsseksjonen skal selv sørge for snømåking og salting/sandstrøing av dette fortauet i den grad det måtte være behov for dette.

Skilting og reklame i forbindelse med næringsseksjonene må ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virke sjenerende. Dersom sameiet har innvendinger mot den foreliggende skilting og reklame, skal spørsmålet tas opp i årsmøtet. Ved simpelt flertall kan årsmøtet bestemme å foreligge spørsmål knyttet til skilting og reklame for Plan- og bygningssetaten i kommunen, som avgjør spørsmålet med bindende virkning for sameiet.

## **13 – Renovasjon**

Lørenskog Kommune har engasjert Romerike Avfallsforedling ROAF som ansvarlig for henting av avfall. ROAFs retningslinjer for avfallshåndtering skal følges.

Retningslinjene får du kjennskap til ved å laste ned ROAFID-appen, og gjennom oppslag i renovasjonshuset.

## **14 -Transformator.**

Transformatorene og området de står på disponeres vederlagsfritt alene av elektrisitetsverket eller den elektrisitetsverket måtte utpeke i sitt sted.

Elektrisitetsverket skal til enhver tid ha adgang til transformatorene. Sameiet må sørge for at elektrisitetsverkets adkomst ikke hindres. Om nødvendig forplikter sameiet seg til å medvirke til at elektrisitetsverkets rettigheter tinglyses på eiendommens grunnboksblad.

## **15 - Utvendige antenner.**

Ved anlegg av felles antenneopplegg skal det ikke monteres utvendige antenner.

Utvendige antenner så som parabolantenner kan i andre tilfelle ikke monteres uten årsmøtet / styrets samtykke og bestemmelse om og på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.



## 16 - Kjøretøy.

Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy på sameiets område. Sameiets vannkraner og utstyr tillates heller ikke brukt til dette formål. Sameiet har ikke «utslippstillatelse» for kjemikalier/såpe etc som brukes, og vannforbruk belastes felleskostnadene.

## 17 - Ladepunkt for elbil og ladebare hybrider.

Lading av elbil i sameiets garasje/faste parkeringsplasser tillates bare via felles infrastruktur for lading. Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres av firmaet som har ansvar for infrastrukturen. Drift, overvåkning og vedlikehold forestås av firmaet. Seksjonseiere/beboere som ønsker tilgang til lading, inngår avtale direkte med firmaet og betaler for eget bruk etter enhver tids gjeldene avtale. Fakturering foretas direkte fra firmaet til seksjonseier/beboer. Seksjonseiere/beboere som ikke ønsker å inngå avtale blir ikke belastet for kostnader. Styret skal informeres om alle som tilkobler seg til ladeanlegget.

## 18 - Rettslig disposisjonsrett.

Den enkelte seksjonseier disponerer over sin seksjon.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen m.m. jfg. Eierseksjonsloven § 22.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret. Faste parkeringsplasser i garasjeanlegget/uteområdet kan ikke leies ut til andre enn beboere og øvrige seksjonseiere.

Ved eierskifte og/eller utleie plikter nåværende eier å overlevere portåpner til garasjen i Rastafaret 6. Nåværende eier plikter også å gjennomgå trivselsregler og vedtekter med ny eier eller leietaker.

Seksjonseiere er ved utleie forpliktet til å bestille og bekoste navneskilt til postkasse som brukes av sameiet.

## 19 - Utleie

Kortidsutleie kan kun skje i til sammen 60 dager pr. år

Ved utleie skal seksjonseier sammen med leietager og 1 representant fra styret være tilstede ved tidspunkt for innflytting. Dette for å sikre data fra seksjonseier og leietager, samt gjennomgang av vedtekter og trivselsregler. Seksjonseier plikter å informere styret om: Leietagers navn, tlf.nr. e-post adresse, antall beboere i enheten, eventuelle husdyr og navn på øvrige beboere. Mislighold av informasjonsplikten kan medføre nekt av videre utleie. Seksjonseier hefter økonomisk ansvar for skade påført eiendommen av leietager. Omkostninger for skade faktureres seksjonseier.

## 20- Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksrett, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.



Nettoareal fremkommer slik:

Andel 35/3955:	Seksjon nr.31, 32, 33, 34, 48, 49, 50, 51.
Andel 58/3955:	Seksjon nr. 24, 25, 41, 42.
Andel 62/3955:	Seksjon nr. 6.
Andel 63/3955:	Seksjon nr. 13.
Andel 78/3955:	Seksjon nr. 14, 27, 44.
Andel 80/3955:	Seksjon nr. 1, 7, 15, 16, 19, 28, 29, 36, 45, 46.
Andel 82/3955:	Seksjon nr. 2, 3, 8, 9, 20, 21, 37, 38.
Andel 94/3955:	Seksjon nr. 5, 11, 23, 40.
Andel 100/3955:	Seksjon nr. 4, 10, 22, 39.
Andel 102/3955:	Seksjon nr. 17, 30, 47
Andel 108/3955:	Seksjon nr. 18, 35.
Andel 109/3955:	Seksjon nr. 26, 43.
Andel 112/3955:	Seksjon nr. 12 (Næring)

For seksjonseierne forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende 2G ganger folketrygdens grunnbeløp. Panteretten kan gjøres gjeldene av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

## 21- Mislighold.

Dersom en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte seksjonseier, kan styret pålegge seksjonseier å selge seksjonen.

I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks - måneder fra pålegget er mottatt. Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker / bruker som ikke er seksjonseier.

## 22- Styringsorgan.

### 22.1 - Årsmøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



INTERN

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det vises til eierseksjonsloven § 50. iht. ny lov.

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Det er seksjonseiers ansvar å oppgi riktig e-post og mobilnummer til forretningsfører. Innkalling foretas av styret med minst 8 - åtte - dager og høyst - 20 - dagers varsel.

Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært årsmøte med minst - 3 - dagers varsel. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøte og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

På det årlige ordinære årsmøtet behandles de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Ordinært årsmøte skal alltid behandle følgende saker:

- a) Styrets årsberetning.
- b) Godkjenning av styrets årsregnskap.
- c) Valg av styremedlemmer og styrets leder.
- d) Behandle vederlag til styret



## 22.2 - Styret.

Sameiet skal ledes av et styre på totalt 3 – 5 styremedlemmer som skal velges av og blant seksjonseierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

- Styrets leder velges for 2 år
- Styremedlemmer velges for 2 år
- Vararepresentant velges for 2 år

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seksjonseierne med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiernes bekostning.

Styrets skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Sameiet har valgt OBOS Eiendomsforvaltning for regnskapsførsel, utarbeidelse av årsoppgjør og valg av revisor.

Styreleder innkaller til styremøte så ofte det trengs. Styreleder leder møtet. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## 22.3 - Inhabilitet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 23- Opplysnings og eierskiftegebyr.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid med eierskifte, samt et opplysningsgebyr i forbindelse med opplysninger til eiendomsmegler.

Gebyret godkjennes av styret.

## 24- Tvisteløsning.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.26

Selskapsnummer: 7653 Selskapsnavn: SAMEIET RASTA TERRASSE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Andreas Mossige er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Erik Trygve Hulback og Rolf Eriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

For

Mot

**Sak 6 Endring av vedtekter**

Stemmes for

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Lasse Hasselgreen

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Rolf Eriksen

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

Wencke Thoren



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim