



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 971 914	2 650 224
Sum inntekter		3 971 914	2 650 224
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		806 810	1 160 134
Sum kostnader		886 680	1 240 004
Driftsresultat		3 085 234	1 410 220
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 052	473
Sum finansinntekter		3 052	473
Annen finanskostnad		306 960	220 868
Sum finanskostnader		306 960	220 868
Netto finans		-303 908	-220 395
Ordinært resultat før skattekostnad		2 781 326	1 189 825
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 781 326	1 189 825
Årsresultat		2 781 326	1 189 825
Totalresultat		2 781 326	1 189 825
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 781 326	1 189 825
Sum overføringer og disponeringer		2 781 326	1 189 825



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 880 000	66 880 000
Sum varige driftsmidler		66 880 000	66 880 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 316	
Sum finansielle anleggsmidler		18 316	0
Sum anleggsmidler		66 898 316	66 880 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 448	25 902
Sum fordringer		25 448	25 902
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 375	705 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 375	705 079
Sum omløpsmidler		715 823	730 981
SUM EIENDELER		67 614 140	67 610 981

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 641 481	13 860 155
Sum opptjent egenkapital		16 641 481	13 860 155
Sum egenkapital		16 726 481	13 945 155
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 975 566	26 770 026
Øvrig langsiktig gjeld		26 770 225	26 752 000
Sum annen langsiktig gjeld		50 745 791	53 522 026
Sum langsiktig gjeld		50 745 791	53 522 026
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 201	115 380
Leverandørgjeld		16 315	23 805
Annen kortsiktig gjeld		14 352	4 615
Sum kortsiktig gjeld		141 867	143 800
Sum gjeld		50 887 659	53 665 826
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 614 140	67 610 981



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367523

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 996 180 182
RUDSHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 971 914	2 650 224
Sum inntekter		3 971 914	2 650 224
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		806 810	1 160 134
Sum kostnader		886 680	1 240 004
Driftsresultat		3 085 234	1 410 220
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 052	473
Sum finansinntekter		3 052	473
Annen finanskostnad		306 960	220 868
Sum finanskostnader		306 960	220 868
Netto finans		-303 908	-220 395
Ordinært resultat før skattekostnad		2 781 326	1 189 825
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 781 326	1 189 825
Årsresultat		2 781 326	1 189 825
Totalresultat		2 781 326	1 189 825
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 781 326	1 189 825
Sum overføringer og disponeringer		2 781 326	1 189 825



Organisasjonsnr: 996 180 182
RUDSHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 66 880 000 66 880 000
Sum varige driftsmidler 66 880 000 66 880 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 18 316
Sum finansielle
anleggsmidler 18 316 0

Sum anleggsmidler 66 898 316 66 880 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 25 448 25 902
Sum fordringer 25 448 25 902

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 690 375 705 079
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 690 375 705 079

Sum omløpsmidler 715 823 730 981

SUM EIENDELER 67 614 140 67 610 981

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 85 000 85 000
Sum innskutt egenkapital 85 000 85 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	16 641 481	13 860 155
Sum opptjent egenkapital	16 641 481	13 860 155
Sum egenkapital	16 726 481	13 945 155
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 975 566	26 770 026
Øvrig langsiktig gjeld	26 770 225	26 752 000
Sum annen langsiktig gjeld	50 745 791	53 522 026
Sum langsiktig gjeld	50 745 791	53 522 026
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	111 201	115 380
Leverandørgjeld	16 315	23 805
Annen kortsiktig gjeld	14 352	4 615
Sum kortsiktig gjeld	141 867	143 800
Sum gjeld	50 887 659	53 665 826
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 614 140	67 610 981



Organisasjonsnr: 996 180 182
RUDSHAGEN BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Rudshagen Borettslag

19. april 2023

Selskapsnummer: 669





Velkommen til årsmøte i Rudshagen Borettslag

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:

19. april 2023 kl. 18:00, Stenbråten skole personalrommet.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Nytt punkt under § 4 Bygningsmessige arbeider i husordensreglene
5. Nytt punkt under § 4 Bygningsmessige arbeider i husordensreglene
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rudshagen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 0669 Rudshagen borettslag.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økes fra 70 000,- til kr 80 000,-



Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrets godtgjørelse på grunn av den generelle prisstigningen, og økende mengde vedlikeholds arbeide grunnet eldre hus. Godtgjørelsen ble sist endret i 2020 fra 60 000,- til 70 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-

Sak 4

Nytt punkt under § 4 Bygningsmessige arbeider i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets hus har liten lager og bod plass, styret foreslår derfor at det gis mulighet for å etablere dette.

Styrets innstilling

Mulighet for etablering av utebod

Det foreslås at følgende innføres i husordensreglene under paragraf 4-1 Utebod:

Beboer kan etablere utebod på sin disponible del av utenomhusarealet med styrets godkjenning, dersom den er i samsvar med plan- og bygningsloven regelverk og annet regelverk. Beboer står selv ansvarlig for å undersøke dersom byggetillatelse fra Oslo kommune kreves. Uteboden kan ikke være til sjenanse for nabo og plassering må avklares med berørt nabo i forkant av søknad til styret. Ved uenighet mellom naboer avgjør styret plassering. Boden bør ikke være større enn ca 2x3 m, maks høyde 2,5m (utvendig). Materialer som kan brukes er liggende panel som i husene og i samme farge, og evt sprosser som i carport eller balkong. Tak med samme helning og takpapp som carport. Dører må være med sprosser som bod i carport, liggende panel eller med utforming og farge som inngangsdør. Glass i dørene kan godtas. Installerer det strøm i uteboden må det utføres jamfør gjeldene regelverk. Alt vedlikehold av uteboden er andelseiers ansvar.

Forslag til vedtak

Endringene i husordensregler § 4 godkjennes. Nytt punkt §4-1.

Sak 5

Nytt punkt under § 4 Bygningsmessige arbeider i husordensreglene

Forslag fremmet av:

Turid Strand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mulighet for etablering av pergola

I april/mai 2021 ble det gjennomført en høring i brl. om spilegjerder og pergolaer. Se konkrete kommentar og oppsummering/konklusjon under nyheter på Vibbo/fane 2021.

Det foreslås at følgende innføres i husordensreglene under paragraf 4-2:

Beboer kan etablere pergola på sin disponible del av utenomhusarealet med styrets godkjenning, dersom den er i samsvar med plan- og bygningslovens regelverk og annet regelverk. Utforming bør følge huset design for form og profil. Konstruksjonen må være selvbærende, men med mulighet for forankring i vegg. Ved forankring i husvegg må retningslinjer for dette følges. Frittstående pergola kan også tillates. Styret vil ikke tillate pergola som overstiger 25 kvm og en høyde på 2,2 meter. Beboer står selv ansvarlig for å undersøke dersom byggetillatelse fra Oslo Kommune kreves.

Det tillates pergola i to materialvalg:

Treverk med/uten tett tak og/eller levegg:

- Treverk likt spilene på altanene (kebony) som gråner naturlig
- Trykkimpregnert materiale (fargeløs olje eller fargeløs eller sort beis)
- Herdet glass (klar farge) eller polykarbonat (klar farge) – alternativt integrert persienneløsning som kan åpnes/lukkes manuelt eller automatisk
- Levegg/sidevegg i spiler i samme farge som reisverket

Pergola av pulverlakkert aluminium med/uten tett tak og/eller levegg:

- Lakkert aluminium i fargen sort
- Herdet glass (klar farge) eller polykarbonat (klar farge) – alternativt integrert persienneløsning som kan åpnes/lukkes manuelt eller automatisk
- Levegg/sidevegg i form av screen i passende farge, evt. lik eksisterende vindus-screens, alternativt integrert persienneløsning i farge som screens eller markiser på huset.



Eventuelle andre materialer kan vurderes.

For persienner/screens tillates samme farger som på hus (viser til Vibbo > Tema > Samleinformasjon). Tøybaserte løsninger som blir stående og blafre i vind må unngås av hensyn til støy for naboer. Vis også hensyn ved bruk av belysning, enten dette er frittstående eller integrert. All vedlikehold av pergola er andelseiers ansvar.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å godkjenne etablering av pergola i henhold til de foreslåtte rammer.

Forslag til vedtak

Endringene i husordensregler § 4 godkjennes. Nytt punkt §4-2.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ida Ingeberg Bancel
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Tønning Røyset
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Goldenheim
Innstilt av valgkomiteen
- Nina Boklund
Innstilt av valgkomiteen



Sak 7

Valgkomite

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

To medlemmer skal velges for 1 år. Valgkomiteen foreslår Turid Strand og Henning Olsen.

Styrets innstilling

Turid Strand og Henning Olsen velges.

Forslag til vedtak

Turid Strand og Henning Olsen velges.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ida Ingeberg Bancel
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjell-Ove Røte
Innstilt av valgkomiteen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Kluffen	Marta Steinsviks Vei 2 A
Styremedlem	Ida Ingeberg Bancel	Marta Steinsviks Vei 10 B
Styremedlem	Kjell Ove Røte	Marta Steinsviks Vei 2 B
Varamedlem	Nina Boklund	Marta Steinsviks Vei 10 D
Varamedlem	Vincenzo Ianni	Marta Steinsviks Vei 10 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Terje Kluffen Marta Steinsviks Vei 2 A

Varadelegert
Kjell Ove Røte Marta Steinsviks Vei 2 B

Valgkomiteen

Henning Olsen Marta Steinsviks Vei 16 B
Turid Strand Marta Steinsviks Vei 16 A

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Rudshagen Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Rudshagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996180182, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

180 599

Første innflytting skjedde i 2011. Tomten ble kjøpt i 2011.

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

Rudshagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret har i 2022 bestått av Terje Kluffen (styreleder), Kjell Ove Røte (fom april), Ida Bancel (fom april), Turid Strand og Henning Olsen frem til april.

Det ble holdt 13 styremøter dette året, 1 beboermøte, 1 oppmøtebasert- og 1 elektronisk ekstraordinære årsmøter. I tillegg ble det holdt et fellesmøte med styret i Stenbråten brl. om felles anliggender.

Styrets viktigste oppgave er å sørge for forsvarlig drift av borettslaget og forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse på best mulig måte. Videre utgjør oppfølging av henvendelser fra andelseiere og leverandører/avtaleparter en betydelig del av de daglige oppgavene.

Året oppsummert:

VEDLIKEHOLD:

- Vi rehabiliterte altanene i 2021 men 3 stykker gjenstod i tillegg til 4 toppbord, dette ble slutført i 2022.
- Armaturene i lysstolpene langs tunveiene ble avdekket med korrodering, og alle armaturene ble byttet ut sommeren 2022. I tillegg måtte vi bytte fundamentering på 3 av de grunnet rustet feste til armaturene.
- Årlig service fra ABK Qviller er ikke blitt gjennomført i 2022 grunnet kapasitets problemer hos ABK, det følges opp i 2023.
- Vi inngikk ny sommerdriftsavtale med Oslogartnerne siden SUMO sa opp avtalen de hadde med oss og Stenbråten brl.
- Ved taksering på et av husene ble det oppdaget et gjennomgående hull i veggen bak varmtvannsbereider på badet til teknisk rom. Dette medfører at kravene til "TEK 10" forskriften for badetrom/våtrom ikke tilfredsstilles. Det viste seg at alle husene har dette hullet. Det er antakelig etter en gammel rørføring som ble fjernet i forbindelse med utbedring av varme- og varmtvannsanlegget i 2014 i regi av OBOS, en garantisak. Vi er i dialog med prosjektleder fra 2014 som er i kontakt med entreprenør, men ingen konklusjon foreligger enda.

VARME- OG VARMTVANNSANLEGGET

- Varme- og varmtvannsanlegget i flere av husene våre har hatt feil, og vi har opplevd økende grad av innmeldte feil. I tillegg er det over 10 år siden de ble installert, og var den gang et utgående produkt. Et av husene har siden i sommer gått på strøm da feilen som er oppdaget antakelig skyldes feil på hovedkortet som er gått ut av produksjon. Vi har hatt utfordring med å få ABK Qviller til å følge opp dette, de har kapasitetsproblemer. Vi fikk en rapport fra de som anbefalt å bytte hele eller store deler av det aktuelle anlegget. Vi ønsket flere vurderinger og fikk engasjert firmaet 2Snømenn til å gjøre en vurdering, rapport kommer i 2023.
- Vedtektene våre sier at teknisk anlegg er andelseiers ansvar, men det var litt usikkerhet knyttet til om utedelen av anlegget var andelseieres eller borettslagets ansvar. På bakgrunn av dette ble det en spesifisering av vedtektene på ekstraordinært årsmøte at varme- og varmtvannsanlegget i sin helet er andelseiers ansvar.



- Styret jobber med å informere andelseierne for oppfølging av anlegget. Det viser seg å være vanskelig å få avtale med firma til å følge opp drift og reparasjoner. Styret jobber videre med det.

KARTLEGGING AV MULIG ENERGILTAK

- Vi søkte og fikk Enova-midler med bistand fra OBOS Prosjekt AS til “kartlegging av mulige energiltak”. Dette på bakgrunn av utfordringene med varme- og varmtvannsanlegget og et ønske om å kartlegge muligheten for å installere solcellepanel på takene.
- Rapporten fra OBOS Prosjekt AS mente det kunne svare seg økonomisk å investere i solcellepanel.
- Rapporten hadde ingen entydige og klare fremtidig anbefaling for varme- og varmtvannsanlegget. Noen anlegg kan være velfungerende i år fremover, men at vi også må være forberedt på at de kan slutte å fungere innen kort tid. I tillegg er det brukt en gass i anlegget som vil være forbudt fom 2025, det kan skape utfordringer ved reparasjoner.

SOLCELLEPANEL

- På bakgrunn av kartleggingen ønsket styret å gå videre med å se på mulighetene for å etablere solcellepanel på alle husene i regi av borettslaget. Vi arrangerte beboermøte som ga sin tilslutning. OBOS Prosjekt AS gjennomført anbudsrunde og styret landet på et anbud fra BlueTec. Vi arrangerte ekstraordinært årsmøte der det ble besluttet at alle hus skal ha solcellepanel, og de skal driftes og eies av borettslaget. Dette ble nedfelt i våre vedtekter. Styret signerte kontrakt med BlueTec i desember med mulig oppstart uke 5-2023. 35 % av kostnadene til solcellepanel investeringen har vi fått innvilget dekket av Oslo Kommune sine miljøtiltak.

ØVRIG

- Se nyheter og oppslag på Vibbo for saker som har engasjert gjennom året
- Budsjett: Styret har godkjent budsjett for 2023 basert på innspill fra forretningsfører og innmelding av planlagt vedlikehold. Vi økte husleien 11% for 2023 grunnet økt forsikringskostnader, økte kommunale kostnader og en generell prisstigning
- Det var 2 eierskifter (4b og 10c) i borettslaget i 2022



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettet.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar til OBOS prosjekt, samt noe høyere kostnader til drift/vedlikehold elektro (bytte av utebelysning).

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

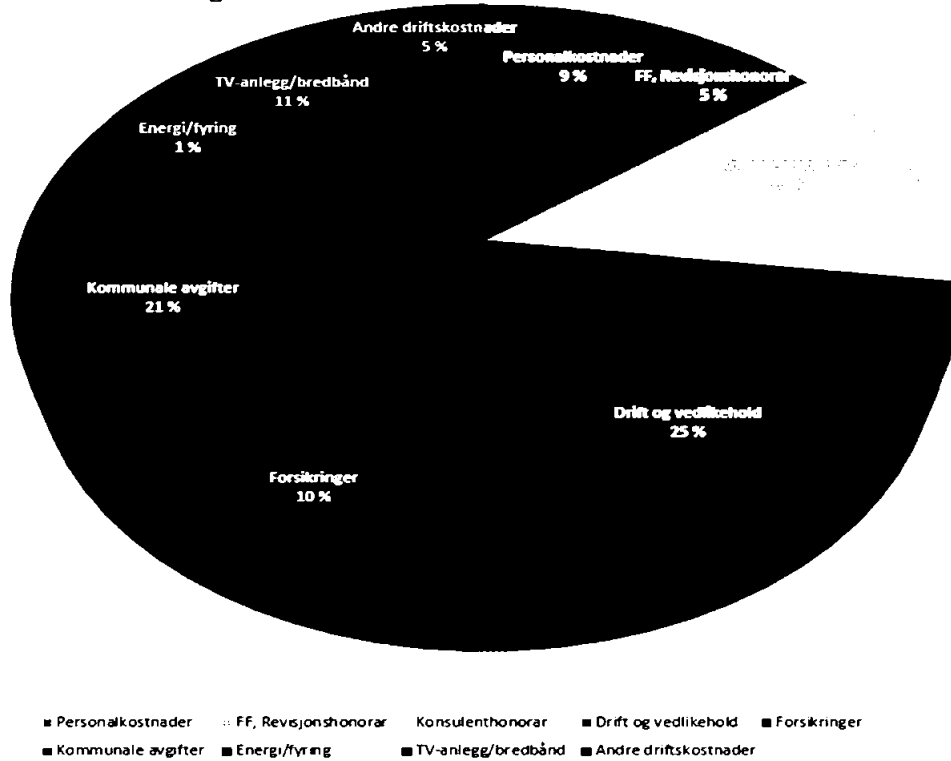
I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

Kostnadsfordeling 2022



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 130 000 til større generelt vedlikehold. I tillegg er det besluttet å installere solcellepanel på alle hus. Dette blir finansiert av den enkelte beboer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

**Forsikring**

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

Lån

Rudshagen borettslag har lån i Husbanken. Gjenværende hovedstol er ca. 24 millioner, og den flytende renten 2,4 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 utgjør kr 40 120 inkl. mva.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rudshagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rudshagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 009 Rudshagen borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	587 181	937 114	587 181	573 956
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 781 326	1 189 825	1 040 000	1 101 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -1 081 097	-1 189 758	-1 205 000	-1 078 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13 -1 713 363	-350 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-91	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-13 225	-349 933	-165 000	23 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	573 956	587 181	422 181	596 956
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	715 823	730 981		
Kortsiktig gjeld	-141 867	-143 800		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	573 956	587 181		

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 388 034	1 410 546	1 380 888	1 515 600
Innkrevde felleskostnader	2	853 764	885 028	849 112	990 400
Innbetalinger		16 753	4 650	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 258 551	2 300 224	2 230 000	2 506 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-17 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-4 500	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	0	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-38 505	-37 565	-39 000	-40 000
Konsulenthonorar	6	-115 323	-4 828	-15 000	-100 000
Kontingenter		-3 400	-3 400	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-218 333	-676 341	-177 000	-130 000
Forsikringer		-90 516	-84 427	-90 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-182 950	-176 822	-176 000	-213 000
Energi/fyring		-6 070	-5 837	-5 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 945	-97 886	-100 000	-102 000
Andre driftskostnader	9	-43 895	-68 529	-91 000	-61 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-886 680	-1 240 004	-782 000	-902 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 371 871	1 060 220	1 448 000	1 604 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 713 363	350 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 085 234	1 410 220	1 448 000	1 604 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 052	473	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-306 960	-220 868	-409 000	-504 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-303 908	-220 395	-408 000	-503 000
ÅRSRESULTAT		2 781 326	1 189 825	1 040 000	1 101 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 781 326	1 189 825		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	64 377 600	64 377 600
Tomt		2 502 400	2 502 400
Miljøbankkonto, øremerket		18 316	0
SUM ANLEGGSMIDLER		66 898 316	66 880 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		25 448	25 449
Andre kortsiktige fordringer		0	453
Driftskonto OBOS-banken		469 943	486 477
Sparekonto OBOS-banken		220 432	218 602
SUM OMLØPSMIDLER		715 823	730 981
SUM EIENDELER		67 614 140	67 610 981
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5000		85 000	85 000
Annen egenkapital	13	16 641 481	13 860 155
SUM EGENKAPITAL		16 726 481	13 945 155
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	23 975 566	26 770 026
Borettsinnskudd	15	26 752 000	26 752 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	18 225	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 745 791	53 522 026
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 315	23 805
Påløpte renter		35 379	16 407
Påløpte avdrag		75 822	98 973
Annen kortsiktig gjeld	17	14 352	4 615
SUM KORTSIKTIG GJELD		141 867	143 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 614 140	67 610 981



	12		Rudshagen Borettslag
Pantstillelse	18	66 880 000	66 880 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2023
Styret i Rudshagen Borettslag

Terje Klufte /s/ Ida Ingeberg Bancel /s/ Kjell Ove Røte /s/

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

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	849 456
Eiendomsskatt	4 308
Kapitalkostnader på IN-lån	1 423 931
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-35 897
Overført til kapitalkostnader	-1 388 034
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	853 764

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 167, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Obos	-7 500
OBOS Prosjekt AS	-93 155
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 668
SUM KONSULENTHONORAR	-115 323

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 500
Drift/vedlikehold elektro	-82 770
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 786
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg/varme vv	-13 017
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 260
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-218 333

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 312
Vann- og avløpsavgift	-108 008
Renovasjonsavgift	-70 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-182 950

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 940
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 608
Driftsmateriell	-513
Snørydding	-21 572
Andre fremmede tjenester	-7 211
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 167
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 895

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 131
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 921
SUM FINANSINTEKTER	3 052

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-306 937
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-306 960

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.180/bnr.599

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

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 449 995
Egenkapital fra IN tidligere	8 505 415
Egenkapital fra IN 2022	1 713 363
Reduksjon EK fra IN	-2 027 292
SUM ANNEN EGENKAPITAL	16 641 481

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2011	-40 128 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 852 559	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 081 097	
Nedbetalt tidligere, IN	8 505 415	
Nedbetalt i år, IN	1 713 363	
		-23 975 566
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-23 975 566

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2011 -26 752 000

SUM BORETTINNSKUDD -26 752 000**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -18 225

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -18 225**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån -14 352

Fakt.gebyr 94

Gebyrer -94

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -14 352**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 752 000
	23 975 566
Påløpte avdrag	75 822
Beregnete IN-forpliktelser	8 191 486
TOTALT	58 994 874

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 377 600
Tomt	2 502 400
TOTALT	66 880 000



Annen informasjon om borettslaget

Parkering

Borettslaget har tre gjesteparkeringsplasser til disposisjon.

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

Selskapsnummer: 669 **Selskapsnavn:** Rudshagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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