



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 822 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 341 335	3 295 359
Sum inntekter		4 341 335	3 295 359
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 544 876	1 881 876
Sum kostnader		2 681 796	2 018 796
Driftsresultat		1 659 539	1 276 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 244	8 330
Sum finansinntekter		6 244	8 330
Annen finanskostnad		247 969	296 904
Sum finanskostnader		247 969	296 904
Netto finans		-241 725	-288 574
Ordinært resultat før skattekostnad		1 417 813	987 989
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 417 813	987 989
Årsresultat		1 417 813	987 989
Totalresultat		1 417 813	987 989
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 417 813	987 989
Sum overføringer og disponeringer		1 417 813	987 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 879	16 880
Andre fordringer		118 727	221 248
Sum fordringer		120 606	238 128
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		976 023	1 149 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		976 023	1 149 982
Sum omløpsmidler		1 096 629	1 388 110
SUM EIENDELER		1 096 629	1 388 110

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 031 554	6 449 368
Sum opptjent egenkapital		-5 031 554	-6 449 368
Sum egenkapital		-5 031 554	-6 449 368
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 746 920	7 253 962
Øvrig langsiktig gjeld		21 750	21 750
Sum annen langsiktig gjeld		5 768 670	7 275 712
Sum langsiktig gjeld		5 768 670	7 275 712
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 860	65 809
Leverandørgjeld		204 228	379 766
Annen kortsiktig gjeld		102 425	116 190
Sum kortsiktig gjeld		359 513	561 765
Sum gjeld		6 128 183	7 837 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 096 629	1 388 110



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536627

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 822 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 976 822 226
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 341 335	3 295 359
Sum inntekter		4 341 335	3 295 359
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 544 876	1 881 876
Sum kostnader		2 681 796	2 018 796
Driftsresultat		1 659 539	1 276 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 244	8 330
Sum finansinntekter		6 244	8 330
Annen finanskostnad		247 969	296 904
Sum finanskostnader		247 969	296 904
Netto finans		-241 725	-288 574
Ordinært resultat før skattekostnad		1 417 813	987 989
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 417 813	987 989
Årsresultat		1 417 813	987 989
Totalresultat		1 417 813	987 989
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 417 813	987 989
Sum overføringer og disponeringer		1 417 813	987 989



Organisasjonsnr: 976 822 226
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 1 879 16 880
Andre fordringer 118 727 221 248
Sum fordringer 120 606 238 128

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 976 023 1 149 982
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 976 023 1 149 982

Sum omløpsmidler 1 096 629 1 388 110

SUM EIENDELER 1 096 629 1 388 110

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Udekket tap 5 031 554 6 449 368
Sum opptjent egenkapital -5 031 554 -6 449 368



Sum egenkapital	-5 031 554	-6 449 368
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 746 920	7 253 962
Øvrig langsiktig gjeld	21 750	21 750
Sum annen langsiktig gjeld	5 768 670	7 275 712
Sum langsiktig gjeld	5 768 670	7 275 712
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	52 860	65 809
Leverandørgjeld	204 228	379 766
Annen kortsiktig gjeld	102 425	116 190
Sum kortsiktig gjeld	359 513	561 765
Sum gjeld	6 128 183	7 837 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 096 629	1 388 110



Organisasjonsnr: 976 822 226
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 1. juni 2021 kl. 1800 i Sinsen kirke, menighetssalen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rødstuveien 2/14 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte 2

Ordinært årsmøte i Rødstuveien 2/14 Boligsameie
avholdes tirsdag 1. juni 2021 kl. 1800 i Sinsen kirke, menighetssalen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak 1-7 forslagstiller Ahmet Ademi
- B) Sak 8 Forslag til vedtektsendring
Forslagsstiller: Styret etter anbefaling fra forretningsfører Obos.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 5.mai .2021

Styret i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Espen Gjertsen Ernst Jan Halsne Stine Rygg Fjørstad Torun Fretheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Gjertsen	Radka Toneffs Vei 9
Nestleder	Ernst Jan Halsne	Rødstuveien 4
Styremedlem	Stine Rygg Fjørstad	Rødstuveien 10
Styremedlem	Torun Fretheim	Rødstuveien 8
Varamedlem	Lhakpa Dhondup	Røatoppen 4 D

Valgkomiteen

Stine Rygg Fjørstad	Rødstuveien 10
Elisabeth Andersen Werenskiold	Rødstuveien 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

Sameiet består av 94 seksjoner.

SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976822226, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Rødstuveien 2
Rødstuveien 4
Rødstuveien 6
Rødstuveien 8
Rødstuveien 10
Rødstuveien 12
Rødstuveien 14

Gårds- og bruksnummer :
83 250

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14 har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Årsrapport fra styret i Sameiet Rødstuveien 2-14.

Siden siste årsmøte i august 2020 har det vært avholdt 7 styremøter.

Styret har ivaretatt den daglige drift relatert til bla. vedlikeholdsoppfølging, behandling av klager, vaskekort, parkeringsplasser og forsikringsskader.

Styret opplever en økning i antall naboklager, vesentlig relatert til generende støy i sene kvelds og nattetimer samt ved oppussinger. Styret henstiller til utleierye å gjennomgå husordensreglene

med sine leietagere, samt at beboere/eiere viser hensyn og varsler naboer ved byggearbeider.

Det har vært noe problematikk men duer på balkongene. Styret oppfordrer alle til å ha en ryddig balkong, samt sette opp dueavvisere der det er påkrevet.

Vi setter også pris på om beboere samarbeider best mulig før saker eventuelt tas opp med styret.

Ellers har perioden vært preget av god aktivitet, styret fungerer godt sammen og har opparbeidet god erfaring i driften av sameiet:

-Hagedugnad ble gjennomført i oktober, med nedklipping av busker og trær rundt sittegruppa på nedsiden av blokka. Grunnet coronasituasjon ble det ikke kalt inn til fellesdugnad, men ble utført av styret sammen med vaktmester.

-Søppelrommene ble malt og røykfrie uteområder ble merket.

-Ekstra hovedrengjøring av oppgangene ble gjort før jul.

-Fyrrommet har blitt tømt for gamle sykler og skrot som har blitt akumulert gjennom flere år.

-For Ista energigjævningsavtalen som er vedtatt avsluttet, ble de elementene som var mulig å terminere avsluttet. Dette var vedlikehold, innsamling av data og avregning/fakturering fra Obos. Dette utgjorde over halve kostnaden med energigjævning. Avtalen vil endelig bli avsluttet ved utløp av kontraktstiden med Ista i 2022.

-Fellesgjelden har blitt redusert med 1 million kroner ved en ekstraordinær innbetaling.

-Vaktmestertjeneste:

Vår vaktmester gjennom mange år – Espen Klakeg – har avsluttet sitt engasjement med oss.

Takk til Espen.

Etter anbudsrunde ble firmaet COOR valgt som ny leverandør fra 1. mars. Dette er også firmaet som har

vaktmestertjenesten og plenklippingen for blokka nedenfor oss. Gro Wangberg er vår nye vaktmester.

Vaktmester har to besøksrunder i uka, mandag og fredager.

For å optimalisere driftsstabiliteten på infrastrukturen i sameiet, spesielt vaskeriene, har det i tillegg blitt inngått vedlikeholdsavtaler med følgende leverandører.

-Vaskeri, JAKO:

Jako vil nå foreta halvårlig servicevedlikehold av vaskekortsystem, vaskemaskiner og tørketromler.



Dette vil innbefatte rengjøring av maskinene samt utskifting av slitedeler.

Første servicerunde blir i Juni.

-Lås/nøkler, DORMAKABA:

Dormakaba er vår leverandør av elektronisk nøkkelsystem. De vil nå foreta et årlig servicevedlikehold av dører og dørlåser med utskifting av eventuelle dårlige komponenter. Det er nå også de som vil produsere og sende ut bestilte erstatningsbrikker.

Angående ventilasjon:

Styret har begynt å vurdert saken og også sett på alternativ for vindvifte uten at det ble sett som aktuelt.

Innhentede tilbud var i området 1-2,5 millioner, noe styret anser som relativt kostbart.

Det er også uklart om virkning av mekanisk ventilasjon, da noe av problemet kan være tetting av ventilasjonsluker i leilighetene.

Vedlikehold Vann og Avløp:

Det er igangsatt et arbeid med å avdekke vedlikeholdsbehov på vann og avløp.

Vi har et etterslep.

Mindre tiltak utføres straks, men større tiltak vil bli utredet og kostnadsoverslag innhentes.

Styret takker for godt samarbeid med beboere og seksjonseiere i sameiet.

Vi vil også takke av vår vaktmester Espen Klakeg for den jobben han har gjort i mange år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten 14 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 341 335,-. Dette er kr 1 089 335,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at varmeregnskap og avtale med ista er avsluttet og dermed er inntekter og kostnader er tatt med i resultatregnskapet fra i år.

Andre inntekter består i hovedsak av nettinnbetalinger, nøkler og korrigeringer på reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 681 796,-. Dette er kr 565 026,- høyere enn budsjettert og skyldes at varmeregnskapet og avtale med ista er avsluttet og dermed er inntekter og kostnader tatt med i resultatregnskapet fra i år.

Resultat

Årets resultat på kr 1 417 813,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 737 116,-, den er grei med tanke på et ordinært driftsår.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent de samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr.4153,- Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14 .

Lån

SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14 har ett lån i Handelsbanken, lånenummer er 94927022863 og det er et annuitetslån med månedlig forfall og 3,25 % flytende. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rødstuveien 2-14

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rødstuveien 2-14.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnrøkket: FNOLJ-PBIUI-VUBEE-C3HEN-HMSTIW-PUXVW



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-06 21:35:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: FNOLJ-PBUIJ-VUBEE-C3HEN-HMSTW-PUXVW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 316 141	3 239 600	3 252 000	4 309 000
Andre inntekter	3	25 194	55 759	0	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 341 335	3 295 359	3 252 000	4 339 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 330	-11 143	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-140 995	-137 023	-141 000	-145 100
Konsulenthonorar	7	-16 116	-41 967	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-158 817	-131 407	-190 000	-195 000
Forsikringer		-107 670	-99 682	-104 600	-116 300
Kommunale avgifter	9	-632 480	-582 801	-626 050	-637 207
Energi/fyring	10	-671 734	-68 479	-60 000	-1 060 000
TV-anlegg/bredbånd		-438 533	-430 253	-444 000	-453 900
Andre driftskostnader	11	-367 201	-379 122	-382 200	-372 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 681 796	-2 018 796	-2 116 770	-3 148 627
DRIFTSRESULTAT		1 659 539	1 276 563	1 135 230	1 190 373
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 244	8 330	13 000	12 500
Finanskostnader	13	-247 969	-296 904	-279 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-241 725	-288 574	-266 000	-202 500
ÅRSRESULTAT		1 417 813	987 989	869 230	987 873
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 417 813	987 989		



10

SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 134	3 945
Kundefordringer		1 879	16 880
Forskuddsbetalte kostnader		111 593	217 303
Driftskonto OBOS-banken		166 181	94 226
Sparekonto OBOS-banken		809 842	1 030 110
Innestående i andre banker		0	25 646
SUM OMLØPSMIDLER		1 096 629	1 388 110
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 096 629	1 388 110
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 031 554	-6 449 368
SUM EGENKAPITAL		-5 031 554	-6 449 368
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 746 920	7 253 962
Annen langsiktig gjeld	16	21 750	21 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 768 670	7 275 712
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 425	93 626
Leverandørgjeld		204 228	379 766
Påløpte renter		15 424	25 709
Påløpte avdrag		37 436	40 100
Energiavregning		0	22 564
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 513	561 765
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 096 629	1 388 110
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5. mai.2021

Styret i Sameiet Rødstuveien 2-14

Espen Gjertsen /s/

Stine Rygg Fjørstad /s/

Torun Fretheim /s/

Ernst Jan Halsne /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 109 200
A konto oppvarming	1 079 928
Parkering	86 400
Dugnad	56 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 331 928

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-15 787
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 316 141

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	154
Nettinnbetalinger	20 400
Nøkler	4 640
SUM ANDRE INNETEKTER	25 194

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920
------------------------------	----------------

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 330.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 116
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-16 116
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 625
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-843
-----------------------	------

Drift/vedlikehold elektro	-33 331
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 673
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 580
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 315
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-12 788
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 663
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-158 817
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-314 276
-----------------------	----------

Feieavgift	-258
------------	------

Renovasjonsavgift	-317 947
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-632 480
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 084
------------------	---------

Fjernvarme	-625 651
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-671 734
----------------------------	-----------------

Varmeregnskap og avtale med ISTA er avsluttet og dermed er inntekter og kostnader tatt med i resultatregnskapet fra i år.

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 500
Container	-18 739
Driftsmateriell	-1 978
Lyspærer og sikringer	-6 739
Vaktmestertjenester	-92 186
Renhold ved firmaer	-194 801
Snørydding	-33 694
Trykksaker	-1 722
Andre kontorkostnader	-601
Porto	-6 492
Bankgebyr	-3 749
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-367 201

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	80
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 732
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	359
Andre renteinntekter	1 073
SUM FINANSINNTEKTER	6 244

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-247 969
SUM FINANSKOSTNADER	-247 969

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

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

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

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



14

SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,25 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015

-11 000 000

Nedbetalt tidligere

3 746 038

Nedbetalt i år

1 507 042

-5 746 920

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 746 920

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum

-21 750

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-21 750



5. INNKOMNE FORSLAG

Se vedlegg om sakene fra side 21

A) Ved fristens utløp for å melde saker til årsmøtet (10 april) har det kommet forslag fra en forslagstiller (Ahmet Ademi):

Sak 1: Undersøke muligheten til å flytte begge vaskeriene til fyringsrommet (forrommet) og gjøre om disse til leiligheter som sameiet kan selge.

Saksinfo (sendes etter).

Forslagsstillers forslag til vedtak: Godkjennes som foreslått.

Styrets vurdering: Et slikt tiltak lar seg ikke gjennomføre da det ikke kan settes inn vinduer/rømningsveier og endre fasade. Sameiet Rødstuveien 2-14 har blitt orientert av Oslo Plan og Bygningsetat (PBE) om midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering/omregulering, jf. plan og bygningslovens paragraf 13-1. Forbudet omfatter Sinsen Terrassen inkludert sameiet vårt i Rødstuveien og gjelder bl.a. utforming av vinduer og fasader. Vedtaket fra PBE ligger vedlagt (Vedlegg 1 – Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak).

Styrets anbefaling: Styret anbefaler at saken ikke blir vedtatt, ref. vedtak fra Oslo kommune.

Sak 2: Bygge nye boder i kjelleren. Selge evt leie disse.

Saksinfo ettersendes.

Forslagsstillers forslag til vedtak: Godkjennes som foreslått.

Styrets vurdering: Styret anser det som hensiktsmessig at vaktmester disponerer oppbevaringsplass. Det har også kommet forespørsel om å leie boder. Styret anser at eventuelle boder ikke kan selges, men kun leies ut.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber årsmøtet om godkjenning til å sette opp boder for utleie og oppbevaring.

Sak 3: Undersøke muligheten til utbygging av takterrassen.

Saksinfo ettersendes.

Forslagsstillers forslag til vedtak: Godkjennes som foreslått.

Styrets vurdering: Se vurdering under Sak 1, samt Vedlegg 1 – Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak.

Styrets anbefaling: Styret anbefaler at saken ikke blir vedtatt, ref. vedtak fra Oslo kommune.



Sak 4: Undersøke om OBOS og styreleder Espen Gjertsen, styremedlemmene Torunn Frethem, Ernst Jan Halsne og Stine Rygg Fjørstad har brutt loven ved å nekte meg å sende saksinfo ved mistillitsforslaget mot meg i 2020

Saksinfo ettersendes.

Forslagsstillers forslag til vedtak: Godkjennes som foreslått

Styrets vurdering: Styret kjenner seg ikke igjen i forslagsstillers fremstilling og kan ikke se at det er i sameiets interesse å bruke ressurser på denne saken. Se for øvrig vedlegg 3, 4 og 5.

Styrets forslag til vedtak: Saken avvises.

Sak 5: Undersøke om Obos har brutt loven ved å manipulere referater fra ekstraordinært og ordinært sameiermøte i 2021 (ved å ikke gjengi realiteten av møter).

Saksinfo ettersendes

Forslagsstillers forslag til vedtak: Godkjennes som foreslått.

Styrets vurdering: Styret kjenner seg ikke igjen i forslagsstillers fremstilling og kan ikke se at det er i sameiets interesse å bruke ressurser på denne saken. Se for øvrig vedlegg 3, 4 og 5.

Styrets forslag til vedtak: Saken avvises.

Sak 6: Undersøke om styreleder Espen Gjertsen, styremedlemmene Torunn Frethem, Ernst Jan Halsne, Stine Rygg Fjørstad har brutt loven ved å manipulere referater fra styremøter ved å ikke gjengi realiteten.

Saksinfo ettersendes.

Forslagsstillers forslag til vedtak: Godkjennes som foreslått.

Styrets vurdering: Styret kjenner seg ikke igjen i forslagsstillers fremstilling og kan ikke se at det er i sameiets interesse å bruke ressurser på denne saken. Se for øvrig vedlegg 3, 4 og 5.

Styrets forslag til vedtak: Saken avvises.

Sak 7: Mistillitsforslag mot hele styret.

Saksinfo ettersendes

Forslagsstillers forslag til vedtak: Godkjennes som foreslått.



Styrets vurdering: Hele styret er på valg, så tillit til styret vil bli behandlet i godkjenning av innkallingen, samt ved valget.

B) Sak 8: Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret etter anbefaling fra forretningsfører Obos.

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er uforanderlig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 3 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:
«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:
«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 3. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i henhold til foreslått tekst.
Styrets innstilling: Styret anbefaler at dette vedtas.



5725 Rødstuveien 2/14 Boligsameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Espen Gjertsen..... Adresse: Radka Toneffs Vei 9.....
E-postadresse: espengjertsen@hotmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ernst Jan Halsne Adresse: Rødstuveien 4.....
E-postadresse: ehalsne@nlm.no
Navn: Stine Rygg Fjørstad Adresse: Rødstuveien 10.....
E-postadresse: stinerfjorstad@gmail.com
Navn: Oda Loe..... Adresse: Rødstuveien 6.....
E-postadresse: oloe@mil.no.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Torun Fretheim Adresse: Rødstuveien 8.....
E-postadresse: torun.fretheim@gmail.com
2. Navn: Espen Klakeg..... Adresse: Rødstuveien 6.....
E-postadresse: espen.klakeg@gmail.com
3. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Stine Rygg Fjørstad..... Adresse: Rødstuveien 10.....
E-postadresse: stinerfjorstad@gmail.com
Navn: Elisabeth Werenskiold..... Adresse: Rødstuveien 4.....
E-postadresse: werenskiold93@hotmail.com

E. Andre utvalg

Navn:..... Adresse.....
Navn:..... Adresse.....

Dato 16.04.2021 I valgkomiteen for Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Stine Rygg Fjørstad..... Elisabeth Werenskiold.....

.....

EA Werenskiold



Annen informasjon om sameiet

Vaktmester

Sameiet hadde en vaktmesteravtale med Espen Klakeg som ivaretok den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til arbeidsbeskrivelse.

Dette arbeidet ble overtatt av firmaet COOR 1 Mars 2021.

Parkering

Sameiet har 18 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskekort kjøpes via hjemmesidene våre, www.rodstuveien.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10605. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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



Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg (lys i oppganger, kjeller, utelys) og fellesvaskeri fra Gudbrandsdals Energi med abonnementsstype Markedskraft.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Nytt callinganlegg
2015	Installasjon av brannvarslingsanlegg
2013-2014	Reparasjon og oppussing av balkonger, og fasade
2012	Rehabilitering av vann og avløp
2009	Oppussing av oppganger og kjeller



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 1

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Dato: **10 DES. 2018**
Arkivkode: 537

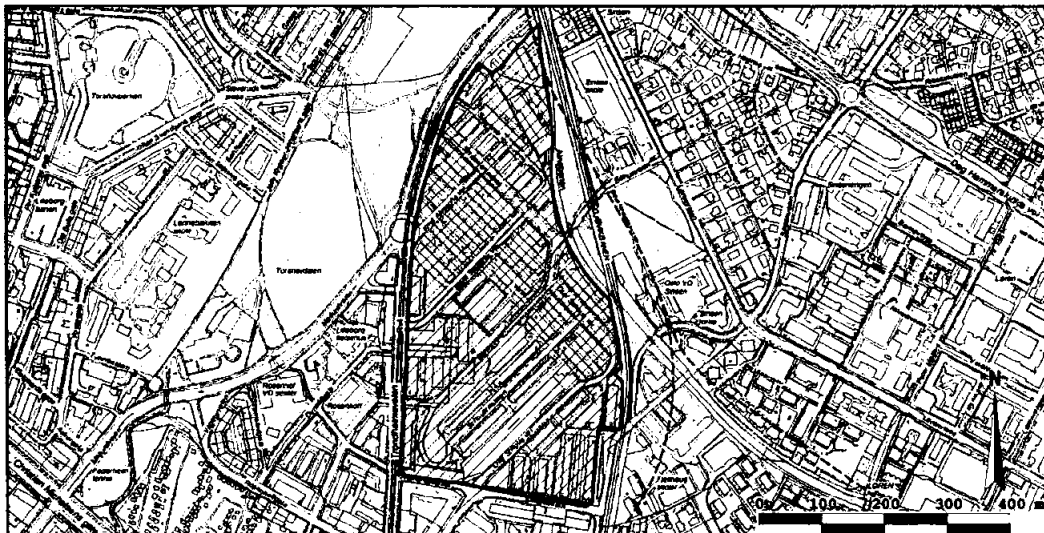
Deres ref.: 201807260-3 Vår ref.: 201813816-9 Saksbeh.: Maiken Maria Solberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: SINSENTERRASSEN Eiendom: 83/136/0/0
Tiltakshaver: Adresse:
Søker: Adresse:
Tiltakstype: Tiltaksart:

Vedtak om midl. forbud mot tiltak - Sinsenterrassen

Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering/omregulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Ansvarlig søker Absolutt Arkitektur har på vegne av tiltakshaver Sameiet Sinsenterrassen 11 – 21 har 3.9.2018 sendt inn søknad om utskiftning av vinduer. Men Plan- og bygningsetaten har etter anmodning fra Byantikvaren besluttet at hele området nedlegges midlertidig forbud mot tiltak på bakgrunn av en stadig økende takt av endringstiltak i området. Forbudet har ikke som hensikt å motsette seg rehabiliteringer og mindre tiltak som er i tråd med byantikvarens føringer.



www.oslo.kommune.no/pbe
posimottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Bakgrunn

Forslag om vedtak om midlertidig forbud mot tiltak ble utløst som følge av søknad om utskiftning av vinduer i Sinsenterrassen 11-21, mottatt den 3.9.2018 (vårt saksnr. 201812025). Bygget er på gul liste og i et område med nasjonale kulturminneinteresser. Saken ble oversendt til Byantikvaren etter at det på samråd ble anmodet om oversendelse for å kunne gi en grundigere uttalelse. I uttalelse av 25.9.2018 fraråder byantikvaren tiltaket sterkt, og ber om at det blir nedlagt midlertidig forbud mot tiltak, dersom ikke søknaden trekkes eller endres, for å omregulere bygningen med hensynssone H570 – bevaring, kulturmiljø, med dertil hørende reguleringsbestemmelser, av hensyn til nasjonale kulturminneinteresser.

Ansvarlig søker endret søknaden etter at plan- og bygningsetaten varslet midlertidig forbud mot tiltak. Det endrete forslaget ble oversendt til Byantikvaren for ny uttalelse, der byantikvaren i tillegg til å kommentere omsøkt og endrede tiltak også utdypet uttalelsen sin i forhold til det kulturhistoriske miljøet i Sinsenbyen. De skriver at de senere års stadig økende takt av ulike endringstiltak, med ulikt uttrykk og materialitet, truer miljøets enhetlige karakter. Plan- og bygningsetaten er derfor av den oppfatning av at det ikke nødvendigvis er omsøkt tiltak i seg selv om er ene og alene årsak for forbudet, men det er den samlede vurderingen av flere tiltak som er blitt gjort i området over tid. Forbudet vil ikke motsette seg tiltak i tråd med byantikvarens føringer.

Området som omfattes av midlertidig forbud mot tiltak

Området ligger i bydel Grunerløkka. Området danner det helhetlige byplangrepet for Sinsenplatået, med variasjoner over det samme arkitektoniske uttrykket. Store deler av områdets bebyggelse er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger, og som en del av Sinsen er hoveddelen av området avmerket med nasjonale kulturminneinteresser i kommuneplanen for Oslo. Hoveddelen av området omfattes også av Riksantikvarens NB!-register over kulturmiljøer i by med nasjonale interesser.

Uttalelse fra Byantikvaren

Uttalelse fra byantikvaren datert 24.09.2018

Byantikvaren har uttalt seg til søknad om utskiftning av vinduer i saksnr. 201812025, i brev datert 24.9.2018. Her følger Byantikvarens uttalelse:

Sinsenterrassen 11-21 er en funksjonalistisk lamellbygning i fire etasjer og sokkeletasje, oppført i 1936-37 etter tegninger av arkitektene Kristofer Lange og Th. Chr. Hauff. Den inngår som en del av det helhetlige byplangrepet for Sinsenplatået, med variasjoner over det samme arkitektoniske uttrykket. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger, og som en del av Sinsen er den i kommuneplanen for Oslo avmerket med nasjonale kulturminneinteresser. Sinsenbyen omfattes også av Riksantikvarens NB!-register over kulturmiljøer i by med nasjonale interesser.

Tiltak

Tiltaket gjelder vindusutskiftning. Bygningen har bevart enkelte originale to- og trefagsvinduer, men har ellers varierende nye vindustyper. Den dominerende typen er i følge søker topphengslede, todelte vinduer montert i ny karm festet i den opprinnelige karmen. Det framgår ikke om inndelingen er i form av gjennomgående "midtpost" (sprosse) festet i over- og underrammen, eller om det er utenpåliggende sprosser.

Slik vi oppfatter søknaden, ønskes alle dagens vinduer – også de originale – utskiftet med topphengslede, to- og tredelte vinduer. Den innsendte dokumentasjonen synes ikke å gi svar på hvordan vinduene skal deles opp, med hensyn til gjennomgående eller utenpåliggende sprusser. Vindusrammene kles med aluminium utvendig.

Byantikvarens vurdering

Bygningsmiljøet på Sinsen er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse som et av de største og viktigste helhelte bymiljøer hvor både områdeplan og enkelbygninger er utpreget funksjonalistiske. Denne arkitekturen er renskåret og med knapp dekor, og de få bygningsdetaljene utgjør derfor særlig viktige elementer for opplevelsen av bygningen og miljøet. Tiltaket innebærer både utskifning av originalvinduer, og en større endring fra dagens øvrige uttrykk og materialitet. Når søker skriver at man ønsker å "tilføre bebyggelsen ytterligere varig kvalitet ved at vinduene utføres med aluminiumskledning utvendig", så faller dette på sin egen urimelighet: I tillegg til å utgjøre en vesentlig endring, vitner nødvendigheten av aluminiumskledningen om at selve vinduskonstruksjonen og materiale har svært lav kvalitet.

Vindusutskifningen er verken en tilbakeføring, eller utskifning av dagens vinduer likt mot likt. Byantikvaren vurderer forslaget som en vesentlig estetisk og materiell svekkelse av bygningen, og utskifningen går på tvers av alle antikvariske prinsipper som bør ligge til grunn. Byantikvaren fraråder tiltaket sterkt. Dersom ikke søknaden trekkes eller endres, ber Byantikvaren om at Plan- og bygningssetaten nedlegger midlertidig forbud mot tiltak for å omregulere bygningen med hensynssone H570 – bevaring, kulturmiljø, med dertil hørende reguleringsbestemmelser, av hensyn til nasjonale kulturminneinteresser. Alle opprinnelige vinduer bør bevares, og utbedres med antikvariske metoder. Nye vinduer anbefales utført som best mulig kopier av de opprinnelige vinduene, jmfør Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier.

Endret søknad

Plan- og bygningssetaten mottok den 25.10.2018 en endring av omsøkt tiltak der de skriver: Vinduer utføres med sidesvingte, utslående rammer. Midtre felt i trefagsvinduer utføres med toppsvingt, utslående ramme. Dette gir sikkert vedlikehold og renhold av vinduene. Tiltakshaver ønsker ikke fravik fra anbefalte retningslinjer for sikkert vedlikehold og renhold, da det handler om liv og helse. Dette forholdet gjelder også eksisterende vinduer, som ikke lar seg vedlikeholde og renholde på sikker måte. Det vurderes også slik at å beholde opprinnelige vinduer i enkelte leiligheter medfører en betydelig ulempe og ubehag for de det gjelder, uten at det kan hevdes at gevinsten for omgivelsene vil være særlig stor. Tiltakshaver ønsker å opprettholde løsningen med aluminiums beslått utside, og ønsker å benytte en profil med enkelt utførelse uten profileringer, som i uttrykket ligger veldig nær en tilsvarende profil utført i tre. Se vedlagte illustrasjon.

Ny utdypende uttalelse fra Byantikvaren 15.11.2018.

Plan- og bygningssetaten oversendte brev vedrørende endret løsning til Byantikvaren for ny uttalelse den 09.11.2018. Den 15.11.2018 mottok etaten en ny uttalelse fra Byantikvaren. I uttalelsen fremkommer det Byantikvarens vurdering i forhold til omsøkt tiltak, men også i forhold til den kulturhistoriske bebyggelsen i Sinsenbyen. Her følger Byantikvarens uttalelse:

Sinsenterrassen 11-21 er en funksjonalistisk lamellbygning i fire etasjer og sokkeletasje, oppført i 1936-37 etter tegninger av arkitektene Kristofer Lange og Th. Ch. Hauff. Den inngår

som en del av det helhetlige byplangrepet og blokkutbyggingen for Sinsenplatået, med variasjoner over det samme arkitektoniske uttrykket. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg, og som en del av Sinsen er den i kommuneplanen for Oslo avmerket med nasjonale kulturminneinteresser. Sinsenbyen omfattes også av Riksantikvarens NB!-register over kulturmiljøer i by med nasjonale interesser.

Kulturhistorisk bakgrunn og verneverdi

Den store utbyggingen av Oslo på 1930-tallet var preget av nye internasjonale arkitekturstrømninger, med utgangspunkt i geometrisk enkel utforming og funksjonsrettet ideologi. Byplangrep og bygningsorientering hadde samtidig visse klassiske strukturerende trekk. Sinsenbyen er mellomkrigstidens største private utbyggingsfelt, oppført som enhetlig funksjonalistisk blokkbebyggelse i 45 frittliggende lameller. Bebyggelsen ble oppført over en kort tidsperiode, i 1935-39, av entreprenørfirmaet Brødrene Johnsen, som hadde kjøpt området vest for Gjøvikbanen i 1934. Arkitektene Kristofer Lange og Th. Chr. Hauff stod for reguleringsplan for området (1935) og prosjektering av bebyggelsen. Bebyggelsen er hovedsakelig oppført i 4-5 etasjer, med fasader i upusset rød tegl. Enkelte bygninger har helt eller delvis pusset og malt fasade. Alle blokkene har flatt tak, og etasjeskiller i armert betong. Hovedsakelig bestod bebyggelsen av boliger, men det var også noe funksjonsblanding, med butikker, verksteder, bank, restaurant og kinolokale. Ved ferdigstilling av anlegget i 1939 omfattet bebyggelsen 2562 leiligheter, og om lag 10 000 mennesker flyttet inn, hovedsakelig fra østkantbydelene nede i byen. 1930-tallets nye boligideer innebar ikke bare en arkitektonisk stilmessig endring, men også helt nye tanker om et moderne levesett for beboerne, etter tidens idealer om lys, luft, renhet og sunnhet. Bygningene i Sinsenbyen er tidstypisk utformet, og leilighetene var for sin tid moderne, med elektriske komfyrer i alle kjøkken, badekar på badene og sentralvarme og varmtvann fra felles sentralanlegg. Leilighetene har tidstypisk planløsning med små kjøkken og bad for enkel rengjøring. Omkring bygningene ble terrenget opparbeidet parkmessig med flere lekeplasser, og i gatene ble det innført en ny type belysning med lyskastere ved husgesimsene.

Bebyggelsen er funksjonsmessig lite endret, og består fortsatt hovedsakelig av leiligheter. Eksteriøret har de senere år gjennomgått til dels omfattende vindus- og dørutskiftingser, men uttrykket er i hovedsak godt bevart fram til nå. Også balkonger/rømningsbalkonger er dels supplert og/eller utvidet, men opprinnelig arkitektur og struktur er i hovedsak fastholdt fram til nå. De senere års stadig økende takt av ulike endringstiltak med ulikt uttrykk og materialitet, truer samtidig miljøets enhetlige karakter. At fasadene har blitt bevart med sitt enhetlige og stramme uttrykk, er vesentlig for anleggets autentisitet og historiefortelling. Opprinnelige vinduer og dører bidrar til å styrke kvalitetene, også der få av disse er bevart. Sinsenbyen er et storslått eksempel på den funksjonalistiske ideologien i praksis, og på vektleggingen av å utvikle gode, attraktive boliger som svar på bolignøden i mellomkrigstiden. Bebyggelsen er kulturhistorisk viktig både i plan- og bygningssammenheng, og både lokalt for historien om Oslos utvikling, og nasjonalt som sentralt eksempel på den mer fremadskuende boligutbyggingen i mellomkrigstiden. Området har betydelige arkitektoniske og miljømessige kvaliteter, og har høy verneverdi.

Tiltak

Det søkes om utskifting av samtlige vinduer i Sinsenterrassen 11-21. Vinduene skal utføres med aluminiumsbeslått utside, med enkel profil uten profileringer. Vinduene skal utføres som

sidehengslede, utadslående rammer. For trefagsvinduene utføres midtre felt med topphengslet, utadslående ramme. Søknaden er vedlagt illustrasjoner av utførelse.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren uttalte seg til tiltaket 24.09.2018. Byantikvaren konkluderte da med en sterk fraråding av tiltaket, og skrev blant annet: «Vindusutskiftingen er verken en tilbakeføring, eller utskifting av dagens vinduer likt mot likt. Byantikvaren vurderer forslaget som en vesentlig estetisk og materiell svekkelse av bygningen, og utskiftingen går på tvers av alle antikvariske prinsipper som bør ligge til grunn.» Og videre: «Alle opprinnelige vinduer bør bevares, og utbedres med antikvariske metoder. Nye vinduer anbefales utført som best mulig kopier av de opprinnelige vinduene, jamfør Byantikvarens momentilister for gode vinduskopier». Det da omsøkte tiltaket innebar utskifting av samtlige vinduer til topphengslede vinduer i aluminium.

Byantikvaren anser det som positivt at søker nå i noen grad har imøtekommet Byantikvarens anbefalinger ved å endre søknaden til sidehengslet utførelse for tofagsvinduene og for trefagsvinduenes sidefelt. Midtre felt i trefagsvinduene skal imidlertid utføres som topphengslede, utadslående rammer, og søker begrunner dette med sikkerhet under rengjøring og vedlikehold. Vi kan ikke se at dette er et tungtveiende argument, og anbefaler at utførelse baseres på historisk dokumentasjon.

Tiltaket er ikke endret når det gjelder materialitet, og søker begrunner valg av aluminium med fremtidig vedlikeholdsbehov. Byantikvaren viser til at vinduer i tre av høy kvalitet kan ha lang holdbarhet ved riktig vedlikehold, og at et tenkt scenario med manglende fremtidig vedlikehold for enkelte vinduer ikke er holdbart som argument for utskifting av samtlige vinduer til materialitet som etter Byantikvarens syn vil forringe kulturminneverdiene. I sin merknad 22.10.2018 skriver søker videre at «flere av dagens vinduer ikke oppfyller kravene til rømningsvei». Byantikvaren stiller seg spørrende til søkers argumentasjon. Vi er ikke forelagt dokumentasjon som viser at noen av vinduene ikke tilfredsstiller krav til vindusstørrelse med tanke på rømning.

Søker viser til at det i Sinsenterrassen 11-21 har blitt skiftet ut vinduer i flere omganger i de senere år, og at det kun gjenstår et fåtall originale vinduer. Videre vises det til at det i løpet av de senere år har blitt gjennomført til dels omfattende utskiftninger av vinduer og dører i området. Selv om en del vinduer er skiftet anser ikke Byantikvaren dette som et argument for at samtlige vinduer bør skiftes. Tvert i mot bør de opprinnelige vinduene som står igjen bevares som referanse for nye vinduskopier, og vinduer av nyere dato skiftes til gode kopier av de originale vinduene. Når det gjelder utførte tiltak i området vil Byantikvaren bemerke at ikke alle har vært omsøkt. Dersom Byantikvaren hadde blitt forelagt de utførte tiltakene i området i dag, hadde vi, i tråd med Byantikvarens etablerte praksis, anbefalt utskifting til gode kopier av originale vinduer/dører, eventuelt bytte av likt mot likt.

Byantikvaren ser med bekymring på omfanget av utførte tiltak i området, og ser at den samlede kvaliteten for bebyggelsen er i ferd med å forringes. Byantikvaren finner at det aktuelle tiltaket, i likhet med ymse andre omsøkte eller gjennomførte fasadeendringer, underbygger at gjeldende regulering for miljøet ikke gir tilstrekkelig sikring av de historiske og arkitektoniske verdiene i området. I medhold også av prioriteringen i kommuneplanen bør det derfor nedlegges midlertidig forbud mot tiltak før miljøet svekkes ytterligere, i påvente av en bevaringsregulering for miljøet

som helhet. Forutsigbare og felles rammer for bevaring og endring av vinduer, dører, balkonger og andre tiltak vil da avklares i planen.

Etter Byantikvarens vurdering vil en utskifting til kopier av opprinnelige vinduer, eller vinduer som i uttrykk og materialitet samsvarer med opprinnelige vinduer, være en løsning som langt bedre ivaretar bygningens uttrykk og anlegget som helhet.

På bakgrunn av de høye verneverdiene og områdets tålegrense opprettholder Byantikvaren en sterk fraråding av tiltaket. Byantikvaren opprettholder anmodningen om å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak for å omregulere bygningen og det resterende miljøet rundt med hensynssone H570 – bevaring, kulturmiljø, med dertil hørende reguleringsbestemmelser, av hensyn til nasjonale kulturminneinteresser.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplanen 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.9.2015.

Eiendommen omfattes av områder med nasjonale kulturminneinteresser og ligger på gul liste.

Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Tiltakshaver/grunneier, naboer, gjenboere, byrådsavdeling for byutvikling og bydelsutvalget ble varslet om arbeidet med midlertidig forbud mot tiltak i brev 05.10.2018.

Bemerkninger til forslaget

Det kom den 11.10.2018 et spørsmål fra en eier vedrørende allerede godkjente, men ikke igangsatte tiltak, og om hvordan man stilte seg til disse.

Plan- og bygningsetaten mottok den 23.10.2018 merknader til varsel om midlertidig forbud mot tiltak fra styret i S/E Sinsenterrassen 11-21 (heretter sameiet). I brevet uttrykker sameiet at de er negative til midlertidig forbud mot tiltak slik det er varslet. Sameiet skriver i sin merknad til varsel om midlertidig forbud mot tiltak at Byantikvaren sin uttalelse inneholder svakheter og at et midlertidig forbud mot tiltak vil være svært uheldig da sameiets (og andre bygg i områdets) vinduer er overmodne for utskifting.

Vedrørende byantikvarens uttalelse presiserer sameiet at det er kun 13 vinduer som antas å være originale, mens de resterende 195 er skiftet ut i flere omganger med varierende utforming og utførelse. De viser også til at noen er svinghengslet og andre topphengslet, og at dette går igjen i flere andre boligblokker i Sinsenbyen.

Videre anfører sameiet at vinduene i liten grad består av utsmykning og dekor, og vil etter deres oppfatning ikke medføre «større endring fra dagens øvrige uttrykk og materialitet». Videre skriver de angående utskifting av vinduene til aluminiumskarmer, at materialet vil være veldig lite synlig på avstand. Sameiet stiller seg uforstående til Byantikvarens uttalelse om at kvaliteten på vinduene er av svært lav kvalitet, og mener Byantikvaren ikke har grunnlag til å uttale dette uten å ha mottatt ytterligere dokumentasjon. Sameiet opplyser om at grunnen til at de ønsker å benytte aluminiumsvinduer i stedet for vinduer av tre er blant annet på grunn av mindre vedlikeholdsbehov. De skriver «Ettersom løpende nødvendig vedlikehold av vinduer er den

enkelte seksjonseiers ansvar, jf. eierseksjonsloven § 32 annet ledd bokstav i), vil vanlig malt trekonstruksjon innebære at styret må holde løpende kontroll med at den enkelte seksjonseier overholder sine vedlikeholdsplikter. Det innebærer bl.a. en risiko for at vedlikeholdet som utføres blir mangelfullt utført, feil maling/farge anvendes, mv. Ved bruk av aluminiumsbekledning er risikoen for at enkelte seksjonseiere ikke overholder vedlikeholdsplikten mindre, ettersom løpende vedlikehold ikke er nødvendig».

Sameiet anfører i sin merknad at de, i motsetning til Byantikvaren, ikke synes det er vinduene og dørene som utgjør det bevaringsverdige, men det øvrige arkitektoniske uttrykket. Byantikvaren skriver at «Bebyggelsen er bevart med relativ høy grad av autentisitet, tross vindus- og dørutskiftninger», mens sameiet er uenig i dette og skriver at det er flere andre borettslags om har skriftet ut vinduene uten å søke, samt at det har blitt skiftet ut inngangsdører til aluminiumsdører med glass i stedet for de originale tredørene.

Avslutningsvis skriver sameiet at et midlertidig forbud mot tiltak vil medføre økte kostnader og vil vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold. Etter sameiets mening bør kommunen legge til rette for at vedlikehold av eldre bygninger kan skje mest mulig kostnadseffektivt. En fordyring av vedlikeholdet med antikvariske metoder og fordyrende søknadsprosesser vil legge demper på mulighetene de ulike sameiene har til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på bakgrunn av økonomi.

Videre skriver de «Av grunner som nevnt ovenfor mener sameiet at kommunen ikke bør vedta midlertidig forbud om tiltak slik det er varslet. Bakgrunnen for varselet, uttalelsen til Byantikvaren til en konkret søknad, er ikke tilstrekkelig godt begrunnet og er etter vår mening basert på uriktige faktiske forhold. Et vedtak om å ilegge midlertidig forbud anses uansett ikke tilstrekkelig godt nok opplyst, jf. forvaltningsloven § 17 første ledd. Sameiet vil uansett kunne være villig til kunne foreta endringer i søknaden slik at en søker å tilnærme seg Byantikvarens innstilling. Det vil bl.a. kunne ses på om det i stedet kan settes inn vinduer med sidehengsling, slik det er originalt, og se på vindusprofilens størrelse. Vi er også i en prosess for å finne vinduer med aluminiumskledning med glatt profil, helt uten profileringer».

Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger

Til spørsmål vedrørende gitte tillatelser svarte plan- og bygningsetaten den 16.10.2018 at «I saker hvor tillatelse allerede er gitt omfattes ikke av varsel om midlertidige forbud mot tiltak. Skjæringstidspunktet skjer ved rammetillatelse, altså dersom tiltaket allerede har fått godkjent en rammetillatelse vil ikke forbudet ha tilbakevirkende kraft».

Sameiet er uenig med Byantikvarens vurderinger angående det verneverdige miljøet rundt detaljering av vinduer (og dører) i området. Vi har forståelse for at sameiet ønsker å etablere vinduer krever mindre vedlikehold som resulterer i mindre kostnader for sameiet, men vurderer at dette ikke skal gå på bekostning av materialkvalitet, samt det verneverdige miljøet. Avslutningsvis viser sameiet til forvaltningsloven § 17 første ledd, og bemerker at de ikke føler seg tilstrekkelig opplyst og bakgrunnen for varselet er etter deres mening basert på uriktige forhold.

Politisk behandling

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak ble forelagt Byutviklingskomiteen i møte 31.10.2018 som orienteringssak; sak 170/18 – notat 270/2018.

Det var ingen spørsmål eller merknader til saken.

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon

Hoveddelen av bygningsmiljøet på Sinsen er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse som et av de største og viktigste helhetlige bymiljøer hvor både områdeplan og enkeltbygninger er utpreget funksjonalistiske.

Sinsenterrassen 11 – 21 inngår som en del av det helhetlige byplangrepet for Sinsenplatået, med variasjoner over det samme arkitektoniske uttrykket. Sinsenterrassen 11-21 er en funksjonalistisk lamellbygning i fire etasjer og sokkeletasje, som også andre deler av området består av. Bygget er oppført i 1936-37 etter tegninger av arkitektene Kristofer Lange og Th. Chr. Hauff.

Plan – og bygningsetaten støtter Byantikvarens vurdering, og vurderer på bakgrunn av tidligere saker at Byantikvarens fraråding om tiltak ikke har vært tungtveiende nok til å avslå søknad om utskifning av vinduer med hjemmel i pbl 29-2 og 31-1. Fylkesmannen skriver i liknende sak med saksnr. 201514196, der det først ble gitt avslag den 17.06.2016 med hjemmel i overnevnte lov som ble delvis opphevet: *«Fylkesmannen forstår det slik at materialvalg kan være avgjørende for om det foreligger søknadsplikt, forutsatt at det medfører en endring av bygningens karakter, jf. lovens ordlyd. De nye vinduene har, til tross for at de er i PVC, en tydelig trestruktur på karm og ramme. Derfor er det på selv på nært hold vanskelig å se at vinduene ikke er av tre. På en avstand der man kan ta hele eller større deler av bygningen i betraktning, er det Fylkesmannens oppfatning at man må ha spesiell kompetanse for å kunne fastslå at vinduene ikke er av det originale trematerialet. Den synlige endringen er etter Fylkesmannens oppfatning så minimal at det ikke kan sies at den endrer bygningens karakter. Pbl. § 20-5 første ledd bokstav f) er oppfylt, og vindusutskifningen er unntatt fra søknadsplikt»*. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning av at en regulert hjemmel vil sikre en enhetlig utvikling av det eksisterende kulturmiljøet i Sinsenbyen. En regulert bestemmelse skal ikke ha som hensikt å motsette seg oppgradering av eksisterende bebyggelse, men skal være med på å ta hensyn til byantikvarens føringer. En regulert hjemmel vil kunne sikre kommunen bedre fremtidig styring av området for å kunne ivareta de kulturhistoriske interessene. Forbudet har ikke som hensikt å motsette seg tiltak som er i tråd med byantikvarens føringer.

Hovedhensikten med vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er å hindre at eksisterende bebyggelse ombygges, endres eller rives slik at det mister sitt karakteristiske formspråk ved vesentlige endringer eller nybygg. Plan- og bygningsetaten ønsker at eiendommene omreguleres, og vurderer at et midlertidig forbud mot tiltak for å omregulere eiendommene som vist i kartet med hensynssone H570 – bevaring, kulturmiljø kan være med på å sikre at kulturmiljøet i området bevares og at eksisterende bebyggelse ikke mister sitt opprinnelige formspråk.

Byantikvaren fraråder tiltaket sterkt og anmoder om at det blir nedlagt midlertidig forbud mot tiltak for å omregulere eiendommene som vist i kartet med hensynssone H570 – bevaring, kulturmiljø, med dertil hørende reguleringsbestemmelser, av hensyn til nasjonale kulturminneinteresser.



Saksnr: 201813816-9

Side 9 av 16

Plan og bygningsetaten mener at forbudet skal ikke legge begrensning for at nødvendige reparasjoner, utskiftning eller endring av bygninger eller bygningsdeler kan gjennomføres, men slike tiltak må først forelegges byantikvaren for vurdering slik at kulturminneinteressene ivaretas tilstrekkelig, før tillatelse kan gis. Forbudet skal heller ikke begrense muligheten for å tilbakeføre bygninger eller bygningsdeler til det opprinnelige eller originale, eksempelvis ved bytter av dører eller vinduer som etter kommunens skjønn er gode kopier.

Plan- og bygningsetaten mener på bakgrunn av dette at oppgaven med å utarbeide en ny reguleringsplan for området tilfaller Byantikvaren.



Oversiktskart





Områdebilde: skråfoto.



Detaljebilde: Sinenterrassen 11-21

Detaljbilder



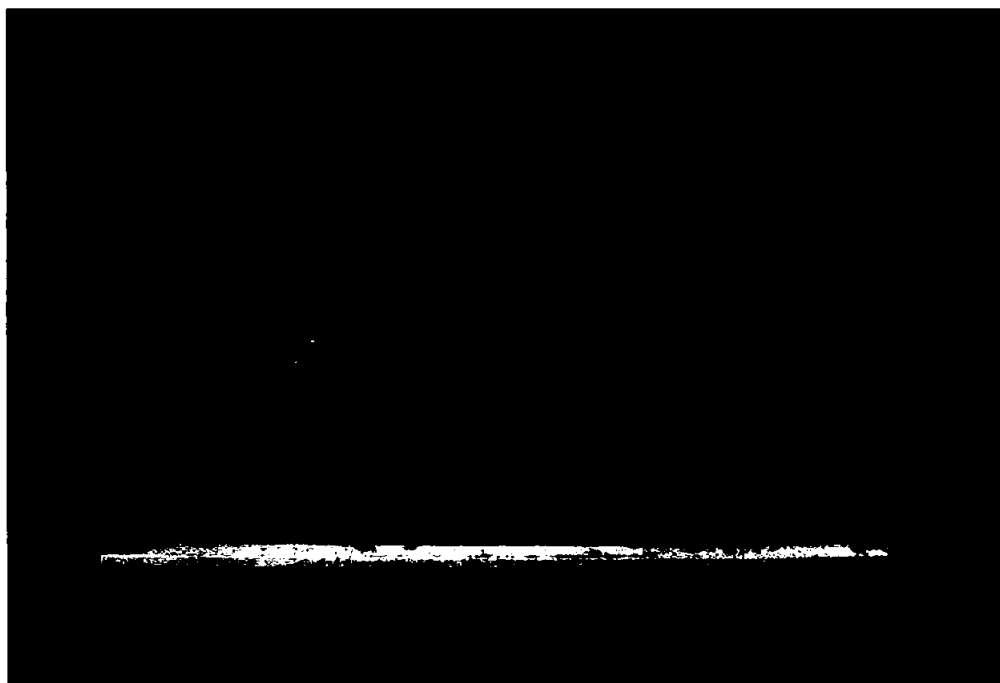
Foto av Sinsen. Wilse, 1937 (hentet fra Digitalt Museum).



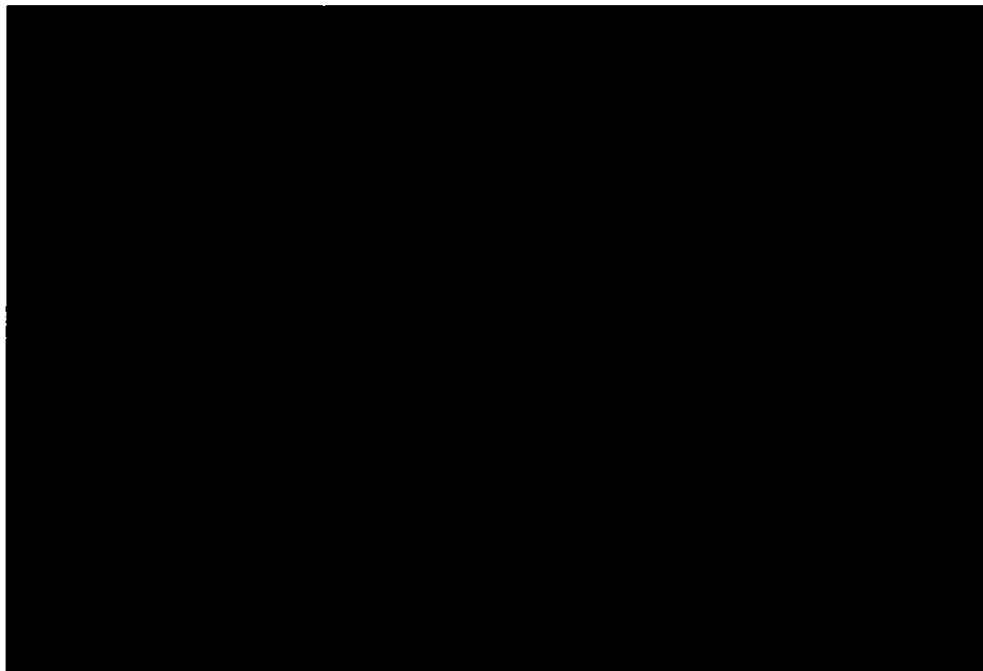
Foto miljø, 2018 (Byantikvaren, 2018)



Foto miljø, 2018 (Foto Byantikvaren, 2018)



Eldre trefagsvindu i Sinensterrassen 11-21, 2018 (Foto Byantikvaren, 2018)



Eksempel på bruk av forskjellige typer vinduer i Sinsenterrassen 11-21, de eldste øverst til høyre (Foto Byantikvaren 2018).



Fasade Sinsenterrassen 11-21, stor variasjon i vindusutforming (Foto Byantikvaren, 2018).



Fasade Sinsenterrassen 11-21 (Foto Byantikvaren, 2018).

Oppstart av arbeid med ny plan

Etter vedtak om midlertidig forbud mot tiltak vil det starte arbeid med ny plan for området/ eiendommen. Ny plan må vedtas senest innen 4 år, jf pbl. § 13-2.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Ellen S. de Vibe

etatsdirektør

Hanne Høybach

avdelingsdirektør



Saksnr: 201813816-9

Side 16 av 16

Kopi til:

BOLIGSAMEIET SINSENTERRASSEN 1-9, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,
styret@sinenterrassen1-9.no

Berørte hjemmelshavere

Vedlegg 2

Informasjon fra nåværende styre

Sommeren 2020 så dessverre styret i Sameiet Rødstuveien 2-14 seg nødt til å innkalle til ekstraordinært sameiemøte og reise mistillitsforslag mot daværende styreleder, Ahmet Ademi. Bakgrunnen for mistillitsforslaget ble redegjort for i innkallingen til møtet, men vi gjentar for ordens skyld at vår hovedbekymring var styreleder gjorde seg utilgjengelig for oss, og forhindre styret fra å kalle inn til sameiemøtet vi var pålagt å avholde innen utgangen av juni, jmfør eierseksjonslovens paragraf 41. Videre nektet styreleder å følge opp styrets arbeid med HMS og brannvern. At styreleder nektet å utbedre manglende branntetting mellom sin seksjon og kjeller, en mangel som ble påpekt i en brannteknisk tilstandsanalyse av november 2013, anså styret som svært alvorlig.

Vi har lagt saken bak oss, men i forbindelse med sameiemøtet som skal arrangeres i 2021 har Ademi på ny rettet en rekke alvorlige beskyldninger mot oss. Vi kjenner oss ikke igjen i Ademis fremstilling som dere kan lese i vedlegg 3, 4 og 5. Vi vil ikke diskutere hans påstander i detalj, men ser oss nødt til å adressere enkelte av dem.

I e-post av 16. april 2021 kl. 09:49, er Ademi kritisk til fristen han fikk for å ettersende ytterligere saksinformasjon i forbindelse med forslagene han ønsket å fremme på årsmøtet. Styret gjør oppmerksom på at varsel om årsmøtet og opprinnelig frist for å fremme saker (10. april) ble sendt ut så tidlig som 5. mars i år. Ademi har dermed hatt god tid til å forberede sine forslag, og fristen er satt på bakgrunn av at vi må ha tid til å behandle innkommende forslag, samt forberede og trykke sakspapirene før årsmøtet.

I epost av 16. april 2021 kl. 13:46, samt i et brev han ønsker distribuert til øvrige seksjonseiere, fremsetter Ademi en rekke påstander angående hvordan sameiets daværende vaktmester utførte sine arbeidsoppgaver. Vi er ikke enig i Ademis fremstilling av forholdene, men ønsker ikke å diskutere saken ytterligere da sameiet har byttet leverandør av vaktmestertjenester. Etter vår mening ble tidligere vaktmester utsatt for uberettiget kritikk mens han fremdeles jobbet for sameiet, og han bør slippe ytterligere diskusjon rundt dette temaet nå som saken ikke lenger er relevant for sameiets ve og vel. Styret anfører for øvrig at mye av uenighetene rundt hva som er sagt og gjort på tidligere styremøter skyldes manglende referatføring, et ansvar som lå hos Ademi under de første møtene i perioden.

I epost av 16. april 2021 kl. 13:46 hevder Ademi at sameiet har tapt leieinntekter pga manglende oppfølging fra parkeringsansvarlig. Styret bemerker at forespørslar angående parkering besvares fortløpende, og når plasser står ledig skyldes det mest sannsynlig at gateparkering er langt billigere enn våre plasser dersom man disponerer en el-bil slik mange gjør i dag.



I sitt brev til seksjonseierne (vedlegg 5, side 2) påstår Ademi at vi har indikert at han er «*inhabil i alle saker*». Det eneste vi påpekte i møtet Ademi henviser til er at han var inhabil i behandlingen av en sak som gjaldt hans egen seksjon.

Til slutt vil vi på det sterkeste avvise Ademis beskyldinger om at noen av oss skal ha skjelt han ut eller drevet en form for mobbing under styremøtene i perioden vi fungerte sammen. Vår prioritering har hele tiden vært stabil drift av sameiet og god økonomistyring, og det stemmer at vi har vært uenige i enkelte av Ademis forslag – spesielt de mer vidløftige som å bygge om deler av kjelleren. Uenighet er likevel på ingen måte det samme som mobbing, og det må være lov å uttrykke uenighet i sak uten at Ademi skal tolke det som at «*at Espen, Torunn og Ernst Jan ikke liker meg og bruker enhver anledning til å motarbeide meg*» (Vedlegg 5, side 2).



4/30/2021

Gmail - Årsmøte S Rødstuveien 2-14

Vedlegg 3



Torun Fretheim <torun.fretheim@gmail.com>

Årsmøte S Rødstuveien 2-14

1 e-post

Norby Gata <norbygata@gmail.com>
Til: styret <styret@rodstuveien.no>

16. april 2021 kl. 09:49

Hei!

Med mindre jeg sender noe annet som saksopplysninger i fristen satt fra styret (som er i dag kl 14:00) ønsker jeg at følgende skal stå som saksopplysning i alle saker foreslått av meg og vedlagt skjermbilde av Espen Gjertsen skal legges ved.

"Pga av sykdom (befinner meg på rehabilitering på AiR Rauland hvor den urettferdige behandling fra styret og Obos har vært medvirkende til at min helsetilstand har blitt betraktelig forverret), har jeg bedt styret om å kunne ettersende saksopplysninger. Dette tillater loven (saksopplysninger kan sendes etterfrist).

I epost fra styreleder Espen Gjertsen fra 13.4.2021 kl 21:14 fikk jeg frist til 16.4.2021 kl 14:00 , mindre enn 65 timer fra hans epost (se vedlagt bilde av eposten)

Minner om at de samme personene stilte mistillitsforslag mot meg i fjor og satt munnkurv på meg (nektet Obos å distribuere mitt brev om saken).

Dette er selvforklarende. Den som mener å ha sitt på det rene er ikke redd for at motparten får forklare seg"

Mvh, Ahmet Ademi

16. apr 2021, 11:16 du har åpnet
Hei!
Med mindre jeg sender noe annet som saksopplysninger i fristen satt fra styret (som er i dag kl 14:00) ønsker jeg at følgende skal stå som saksopplysning i alle saker foreslått av meg og vedlagt skjermbilde av Espen Gjertsen skal legges ved.
"Pga av sykdom (befinner meg på rehabilitering på AiR Rauland hvor den urettferdige behandling fra styret og Obos har vært medvirkende til at min helsetilstand har blitt betraktelig forverret), har jeg bedt styret om å kunne ettersende saksopplysninger. Dette tillater loven (saksopplysninger kan sendes etterfrist).
I epost fra styreleder Espen Gjertsen fra 13.4.2021 kl 21:14 fikk jeg frist til 16.4.2021 kl 14:00 , mindre enn 65 timer fra hans epost (se vedlagt bilde av eposten)
Minner om at de samme personene stilte mistillitsforslag mot meg i fjor og satt munnkurv på meg (nektet Obos å distribuere mitt brev om saken).
Dette er selvforklarende. Den som mener å ha sitt på det rene er ikke redd for at motparten får forklare seg"
Mvh, Ahmet Ademi

Espen Gjertsen
Styreleder

Fra: Espen Gjertsen <espen.gjertsen@rodstuveien.no>
Sendt: lørdag 10. april 2021 20:50
Til: Ahmet Ademi <ahmet.ademi@rodstuveien.no>
Emne: Fors og til-saker

20210416_093359.jpg
114K



4/30/2021

Gmail - Saksinformasjon sak 6 +7 foreslått av meg til årsmøte S Rødstuveien 2-14

Vedlegg 4



Torun Fretheim <torun.fretheim@gmail.com>

Saksinformasjon sak 6 +7 foreslått av meg til årsmøte S Rødstuveien 2-14

1 e-post

Norby Gata <norbygata@gmail.com>
Til: styret <styret@rodstuveien.no>

16. april 2021 kl. 13:46

Hei!

Her er saksinfo m vedleg om sak 6 +7 (årsmøte) foreslått av meg (resten av sakene ber jeg at som saksinfo skal stå det jeg ba om ved forrige epost):

Pga sykdom (se saksinfo i sak nr 1,2 og 3) har jeg dessverre ikke kunnet forberede saken så godt som jeg ønsket) I tillegg til informasjonen som fremkommer fra mitt brev (se vedl) til sameierne som ble nektet distribuert fra styret og Obos ved mistillitsforslag mot meg nevner jeg noen eksempler på at styremedlemmer snakker usant og har brukt all energi på å motarbeide meg uansett om det er til sameiets beste :

På styremøte i september 2019 ble oppgavene delt.

Styremedlem Ernst Jan Halsne fikk som eneste oppgave parkeringsplasser sameiet leier ut til beboerne.

Jeg oppdaget at det var flere plasser som stod ledige og Ernst Jan ble bedt om å sette opp oppslag i alle oppganger om ledige plasser , da sameiet hadde allerede tapt en del inntekter ved at forrige styre ikke sørget for at plassene ble leid ut samtidig som det stod ledige plasser. Dette gjorde han ikke.

18.6.2020 skrev jeg epost til Ernst Jan, hvor jeg gjorde ham oppmerksom på at i tiden han har hatt denne oppgaven har det stått flere ledige plasser hver måned og henvist til inntektstapet dette har medført for sameiet.

Svaret jeg fikk var " jeg oppdaterer min oversikt ned dialog med C fra Obos", dvs han gjorde Obos medarbeider C medansvarlig. Hans svar ble videresendt til C fra OBOS som svarte følgende den 19.6.2020:

" Vi kan ikke stå ansvarlig for at plasser ikke leies ut. Dette er garasjeansvarlig sitt ansvar"

Ernst Jan Halsne var med i kopifeltet.

På ordinær generalforsamling i august 2020 opplyste styreleder Espen Gjertsen at styret har aldri mottatt klage om dårlig jobb fra vaktmester. Jeg visste at dette er usant og spurte resten av styret om de var enige i dette. Dette ble bekreftet fra Torunn hvorav jeg spurte resten av styret om de var enige i hennes bekreftelse. Dette ble bekreftet med hodenikking og jeg ba møteleder forretningsførerkonsulenten Minda Grodås Christiansen om at dette ble protokollført. Noe hun lot som om hun noterte men ble utelatt i distribuert referat.

Dette er Obos gjort oppmerksom, epost også til avdelingsleder Lillian Slåen som nektet å rette opp feilen

Kan også opplyse at Espen Gjertsen fikk i oppgave om å endre listen som henger ved callingsanlegget allerede i 2019, siden den var for komplisert og folk forvekslet leilighetsnummer med callingsnr og dermed ikke fikk ringt på. Dette brukte han over 1 år på å gjøre, samtidig som han hadde all tid til å motarbeide meg.

For øvrig kan jeg opplyse at referatene ble endret underveis for å tilpasses deres sannhet som f.e. referat om Trivsel i sameiet og manglende vaktmestertjenester (dvs ikke tilfredsstillende utført jobb av vaktmester hvor ingen i styret kunne si at (nå tidligere) vaktmesteren Espen Klakegg , sønn av tidligere styreleder utfører jobben tilfredsstillende).Jeg opplyste i tillegg (som jeg gjorde ved ordinært årsmøte) at vaktmester Espen Klakegg får nesten det dobbelte i lønn sammenlignet med gården nedenfor vårt sameie (S Sinsenveien 20-32). Gården er identisk og oppgavene var nærmest identisk. Vi fikk vesentlig dårligere vaktmestertjenester en nevnte sameie.

Jeg har i tillegg etterspurt styret hvilken av oppgavene fra kontrakten med vaktmester enkelte medlemmer mener at vaktmester oppfyller iht avtalen. Ikke en eneste punkt har de kunnet oppgi.

Og i epost fra 16.4.2020 skriver Torunn Fretheim følgende:

" Vaktmester:

Jeg foreslår at alt som har med vaktmester og gjøre slettes fra referatet fra forrige møtet"

Alle diskuterte saker skal protokollføres. Ved dissens skal dette opplyses om.

Summen av alt har ført til at jeg ble redd å ha fysiske styremøter uten opptak (video eller lydband) for å kunne dokumentere sannheten. Ellers ba jeg om at sakene skulle behandles på epost.

Dette ble styret informert om og de var ikke villige til å etterkomme min oppfordring eller ta mine bekymringer på alvor."

Mvh, Ahmet Ademi

Brev til sameiere S Rødstuveien.docx

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=1624147d8b&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1697197448380079457&simpl=msg-f%3A1697197...> 1/2



4/30/2021

Gmail - Saksinformasjon sak 6 +7 foreslått av meg til årsmøte S Rødstuveien 2-14

 19K

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=1624147d8b&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1697197448380079457&simpl=msg-f%3A1697197...> 2/2

Vedlegg 5

Hei!

Som du kanskje har lagt merke til har styremedlemene Torun, Espen, Jan Ernst har fremmet mistillitsforslag mot meg.

Jeg håper du tar deg tiden til å lese dette da man tar de beste beslutninger når saken er best belyst jo større grunnlag for å ta riktig beslutning, da slik jeg ser det har ovennevnte medlemene både brutt sameiets vedtekter og dokumentloven.

Jeg ble overtalt til å overta ledervervet på ekstraordinært sameiemøte i oktober i fjor og gledet meg til å bidra til å løfte sameiet til et sted hvor beboerne trives å bo i. Jeg har bodd midt på Grønland siden 2004 og i den tiden har sameiet gått fra et sameie preget av forsøpling og støy til både dag og natt til å bli blitt til et av byens mest velholdte hvor beboerne stortrives i. Et av de viktigste og kanskje enkleste tiltakene, som øker trivsel i et sameie er en fungerende vaktmester.

Sameiet har hatt som vaktmester Espen Klakeg, sønnen til tidligere styreleder Jon Klakeg i 10 år. I snittet har han fått betalt I året. Misnøyen med vaktmester Espen Klakeg, sønn til tidligere styreleder Jon Klakeg blant sameierne har vært tilstede i mange år.

Som dere selv kan se i vedlagt oppgaveliste fra kontraktene sameiet har med vaktmester Espen Klakeg, utfører han ikke en brøkdel av oppgavene han får betalt for. Det er til og med en samlet styre enig i, da jeg ved flere anledninger har bedt styret om å besvare hvilken av oppgavene i avtalen de mener vaktmesteren oppfyller. Ikke en punkt i avtalen har de kunnet oppgi. Ikke en eneste en!

Likevel har de motarbeidet meg i mine forsøk å terminere avtalen med vaktmester. Mitt forslag var at vaktmester sies opp fortest mulig og det søkes bredt om ny en (oppslag i sameiets oppganger og legges ut på nettet, finn.no , mittoppdrag.no osv). Dette var de imot. Torunn ville til og med at oppgavelisten hans skulle reduseres / tilpasses ham!!

Men det som i begynnelsen kunne blitt oppfattet som uenighet om vaktmester (selv om det egentlig ikke var noe uenighet om at han ikke gjør jobben og sameiet ikke får tjenesten vi betaler for), viste seg

at hovedgrunnen er at Espen, Torunn og Ernst Jan ikke liker meg og bruker enhver anledning til å motarbeide meg og styremøtet i mars ble til rett og slett mobbing. Jeg blei begynnelsen av møtet / mer eller mindre nesten hilst med at jeg er inhabil i alle saker (med andre ord, hva har du her å gjøre). Til det ble jeg nødt til å finne habilitetsloven på nettet for å kunne bevise min rett til å delta på møtet.

Når dette ikke funka, ble jeg med jevne mellomrom skjelt ut av Ernst Jan fordi jeg sendte som sak til årsmøte det at vaktmesteren ikke gjør jobben sin og måtte flere ganger på selve møtet og etter det på epost, vise til sameielloven at det er enhver seksjonseier rett å sende forslag til sak for årsmøte og at styret ikke kan nekte noen det eller endre på ordlyden i forslaget og at det eneste styret skal gjøre er å komme med sin innstilling.

Jeg tok opp vaktmesterens dårlig jobb i alle møter (okt, des og mars). Saken ble både sendt som del av innkalling og ble diskutert på styremøter, men styremedlemene Torun, Ernst Jan, Espen og vara Stine ville ikke ha dette i referatene (fordi de er klar over at å beholde vaktmester Espen Klakeg ikke er til sameiets beste). De skrev selv referatene fra des 2019 og mars 2020, unnlot å ha saken med vaktmester, signert protokollene og har på tross av mine protester nektet å ha vaktmester saken / diskusjonen fra møtet på referatene. Hermed bryter de sameietsvedtekter (punkt..) og dokumentloven

Misnøyen med vaktmesteren har vart ganske lenge, for noen år tilbake ble det stilt mistillitsforslag på årsmøte. Vaktmester Espen Klakeg og faren hans Jon Klakeg, på daværende tidspunkt styreleder i sameiet stilte opp med såpass mange fullmakter at de hadde overmakt på årsmøtet. Bare et par år før dette ble vaktmesterens dårlig jobb tatt opp på årsmøtet som en spontansak og alle var enig i at sameiet ikke fikk det vi betalte for vaktmestertjeneste. På dette møte var til og med styret selv enig i at vaktmesteren gjorde en dårlig jobb og skulle ta dette opp med styreleder Jon Klakeg (som ikke deltok på dette årsmøte). Dessverre ble det ingen bedring og et par år senere ble det fremmet som sak i årsmøte. Vaktmester Espen



Klakeg og faren hans Jon Klakeg, på daværende tidspunkt styreleder i sameiet stilte opp med såpass mange fullmakter at de hadde overmakt på årsmøtet.

Sameierne kan ikke tillate at en vaktmester som får betalt for en jobb han ikke gjør (uansett hvem hans støttespillere er) fortsetter. Han har ikke viljen til å utføre jobben , jeg har måttet insistere overfor ham at han må gjøre jobben sin og likevel gjør han ikke dette. Som eksempel kan jeg nevne tagging utenfor nr 2 og rundt hjørnet mot Sinsenveien som har stått der i 1 år, på tross av at han er blitt bedt om å fjerne dette for mange måneder siden.

Jeg nevner noen av punktene som jeg mener han ikke utfører (for fullstendig liste se vedl)

1. Sjøpplromene skal spyles ukentlig. Jeg har holdt til i sameiet i alle år han har vært vaktmester. Som regel har han gjort dette på våren, som regel før årsmøtene og ellers aldri.
2. Kjelleren skal ryddes månedlig . Dette har heller aldri blitt gjort. Han har til og med på direkte oppfordring nektet å gjøre dette. Jeg har selv bært hensatt søppel fra kjelleren til fyringsrommet . Dette vet vaktmesteren godt.
3. Lyspærene skiftes ikke ut på mange uker og måneder før noen kontakter ham om dette.
4. Søppel i fellesområder kan stå ukesvis. På våren i år foretok Thale , Stine Fjorstad (vara) og jeg en liten vårdugnad, hvor varamedlem Stine samlet 6-7 poser med søppel. Det var mye mer søppel tilstede men vi bestemte oss til å la være å samle søppel under buskene da det ikke var tid til det. Samme varamedlem Stine er mot at vaktmester blir sagt opp på samme tid som hun på epost før denne minidugnaden skriver at det er mye søppel foran huset.

Men det er ikke bare vaktmester styremedlemmene er mot meg. Nedenfor kan du lese om noen eksempler som gjør meg trygg på at det er meg som person de er imot og forslagene fra meg skal nedstemmes uansett. Jeg vet ikke hva de har mot meg. Det eneste de vet om meg er at jeg heter Ahmet og er tannlege.



1. Foreslått kjøp av hagekvern. Opplyst at utgiftene vi har med dette blir trolig spart ila 2-3 år ved at sameiet slipper å betale for å bli kvitt den. Barken kunne vi selv brukt i stedet for å kjøpe og ikke minst miljøgevinsten. Dette ble nedstemt.
2. Foreslått å lage bod i kjelleren hvor hensatte gjenstander kan mellomlagres og ikke minst at den tunge gressklipperen ikke må transporteres 1 etasje opp og ned til fyringsrommet. Det ble nedstemt. Legg merke til at dette forslaget hadde ikke minst kommet vaktmester til gode. Samme vaktmester som styremedlemmene har beskyttet på tross av ikke oppfylt avtale. (senest her ble jeg overbevist er at hovedmotivasjonen til Torunn, Espen og Ernst Jan er å motarbeide meg)
3. Foresått å gjøre om 1 av tørkerommene, hvor i mange år de fleste tørkeskapene har vært i ustand, til et flerbruksrom for sameiet, bl.a. til å ha styremøtene i. Nedstemt
4. Ved nedstenging av samfunnet pga Covid 19, etter forespørsel fra en beboer foreslo jeg til styret at sameiet gjør det mulig for de som trenger det å utsette betaling av fellesutgifter med noen måneder, siden sameiet har bra økonomi. Svaret var nei. Jeg ga meg ikke med det samme og skrev tilsvarende hvor jeg mente at jeg ser ikke hvordan vi skal kunne begrunne dette da sameiet har ca 1 mill på bok og er tar inn årlig nærmere 1 million mer enn sameiets utgifter. Dette har i tidligere år blitt brukt til nedbetale ekstra i lån men i en slik situasjon som Covid 19 , hvor mange mennesker var usikker på sin inntekt synes jeg det er forkastelig å ikke ville komme sine beboere imot med hjelpende tiltak. Ikke minst når vi bevisst overbudsjetterer.
5. En beboer i sameiet hadde problemer overfor Plan og bygningsetaten (PBE) med å få skiftet ut gamle vinduer. Foreslo til styret at vi i styret skulle sende et skriv til PBE hvor vi støtter beboeren, da de nye vinduene som vedkommende allerede hadde kjøpt, er vinduer som de fleste seksjoner i sameiet har. Den store majoriteten av leilighetene har skiftet ut opprinnelige vinduer fra 1930 tallet, da huset ble bygget. Nedstemt!



Det er bare noen eksempler , ikke alle. Som du kan lese jeg er ikke skurken i denne sammenhengen og håper at du ser det som riktig å ikke støtte mistillitsforslaget mot meg , ikke støtte styremedlemmer som er villig å både bryte med sameiets vedtekter og norsk lov.

P.s. Om du holder det for riktig å fremme mistillitsforslag mot Torunn, Espen, Ernst Jan vennligst ta kontakt med meg på 90515827 eller norbygatamail.com. Vi trenger 10% av seksjonseiere, dvs 9-10 stk.

Mvh, Ahmet Ademi
Styreleder i S Rødstuveien 2-14