



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 800 433
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 19.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 787 258	1 536 858
Sum inntekter		1 787 258	1 536 858
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 673 936	986 333
Sum kostnader		2 742 396	1 054 793
Driftsresultat		-955 138	482 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 358	1 431
Sum finansinntekter		8 358	1 431
Annen finanskostnad		134 265	66 274
Sum finanskostnader		134 265	66 274
Netto finans		-125 907	-64 843
Resultat før skattekostnad		-1 081 045	417 222
Årsresultat		-1 081 045	417 222
Totalresultat		-1 081 045	417 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 081 045	417 222
Sum overføringer og disponeringer		-1 081 045	417 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		35	
Andre fordringer		79 344	82 541
Sum fordringer		79 379	82 541
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		558 549	355 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 549	355 237
Sum omløpsmidler		637 927	437 778
SUM EIENDELER		637 927	437 778

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 760 894	679 850
Sum opptjent egenkapital		-1 760 894	-679 850
Sum egenkapital		-1 760 894	-679 850
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 152 302	1 070 690
Sum annen langsiktig gjeld		2 152 302	1 070 690
Sum langsiktig gjeld		2 152 302	1 070 690
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 522	367
Leverandørgjeld		178 548	17 074
Annen kortsiktig gjeld		35 450	29 497
Sum kortsiktig gjeld		246 520	46 938
Sum gjeld		2 398 822	1 117 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		637 927	437 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370598

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 800 433
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 918 800 433
BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 787 258	1 536 858
Sum inntekter		1 787 258	1 536 858
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 673 936	986 333
Sum kostnader		2 742 396	1 054 793
Driftsresultat		-955 138	482 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 358	1 431
Sum finansinntekter		8 358	1 431
Annen finanskostnad		134 265	66 274
Sum finanskostnader		134 265	66 274
Netto finans		-125 907	-64 843
Resultat før skattekostnad		-1 081 045	417 222
Årsresultat		-1 081 045	417 222
Totalresultat		-1 081 045	417 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 081 045	417 222
Sum overføringer og disponeringer		-1 081 045	417 222



Organisasjonsnr: 918 800 433
BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		35	
Andre fordringer		79 344	82 541
Sum fordringer		79 379	82 541
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		558 549	355 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 549	355 237
Sum omløpsmidler		637 927	437 778
SUM EIENDELER		637 927	437 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 760 894	679 850
Sum opptjent egenkapital		-1 760 894	-679 850



Sum egenkapital	-1 760 894	-679 850
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 152 302	1 070 690
Sum annen langsiktig gjeld	2 152 302	1 070 690
Sum langsiktig gjeld	2 152 302	1 070 690
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 522	367
Leverandørgjeld	178 548	17 074
Annen kortsiktig gjeld	35 450	29 497
Sum kortsiktig gjeld	246 520	46 938
Sum gjeld	2 398 822	1 117 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	637 927	437 778



Organisasjonsnr: 918 800 433
BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7745

Boligsameiet Rødsåsliå



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Rødsåslia

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. april kl. 09:50 og lukker 15. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7745>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Analoge stemmesedler legges i postkassen til Ingar Rivenes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Rødsåslia



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Ingar Rivenes og Fride Aasen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7745 Årsrapport.pdf

Sak 5

Nye vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet nye vedtekter, da de eksisterende vedtektene ikke tok hensyn til endringer i eierseksjonsloven, samt at hageområdet for seksjonene i 1 etasje faktisk er tinglyst som tilleggsdel. Dagens vedtekter inneholder også midlertidige bestemmelser i byggetiden som ikke lenger er relevante

Styrets innstilling

Vedtekter godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedtekter vedtas slik de er fremlagt for årsmøtet

Vedlegg

2. Vedtekter 2024.pdf

Sak 6

Nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fbm. utarbeidelse av nye vedtekter var det naturlig også og oppdatere husordensreglene. Spesielt var dette aktuelt siden hage arealet for seksjoner i 1. etasje er tinglyst som tilleggsdel, altså eies av beboer. Det er medfører at regler for hva som kan tillates utført av arbeider/tiltak er endret.

Styrets innstilling

Husordensreglene godkjennes



Forslag til vedtak

Husordensregler vedtas slik de er fremlagt for årsmøtet.

Vedlegg

3. Husordensregler 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kroner.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fride Aasen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne-Lise Sletaune
- Marianne Seromaa
- Mateusz Marek Michalczyzyn

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Joakim Moen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingar Rivenes	Rødsåslia 3
Styremedlem	Fride Aasen	Rødsåslia 9
Styremedlem	Selma Byggstøyl	Rødsåslia 29
Styremedlem	Mateusz Marek Michalczyzyn	Rødsåslia 32
Varamedlem	Joakim Moen	Rødsåslia 46

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes og e-post rodsaslia@styrerommet.no. Se Boligsameiet Rødsåslias hjemmeside på www.vibbo.no/7745 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Boligsameiet Rødsåslia

Sameiet består av 42 seksjoner.

Boligsameiet Rødsåslia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918800433, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 112

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

Boligsameiet Rødsåslia har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



STYRET ARBEID SAMEIET RØDSÅSLIA 2023

Sameiermøter, styremøter og styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 10 styremøter. Det har i tillegg vært fortløpende saksbehandling med betydelig e-post utveksling mellom styremedlemmene. Styremøter har i 2023 både vært fysiske møter og digitale møter.

Hovedsaker styret har vært involvert i

Foruten den vanlige forretningsmessige drift som fakturabehandling, oppfølging av regnskap, mail- korrespondanse, samt styrebehandling av innkommende saker på styrerommet.no, har bl. annet følgende saker vært behandlet av styret.

- Oppfølging av avtaler for brøyting/strøing med Geir Gullbekk, samt Faye Transport.
- Maling av siste del av sameiet rekke 4, 5 og 6 og gavlvegger carport ved rekke 5 fra Malermester Karlung
- Kontakt med Trysilhus
- Gjennomføring av dugnad 13. mai 2023
- Behandling av saker fra beboere
- Endring av vedtekter
- Endring av husordensregler
- Utarbeidelse av HMS regler
- Gjennomgang og godkjenning av budsjett
- Bytte av kollektiv TV avtale med Telenor
- Påfylling av grus på kortsiden av platting ved inngangside
- Reparasjon av råteskade
- Reparasjon av skadede vindskier ved rekke 5 pga transport fra i hovedsak ODA
- Bytte av skadede utelykter som følge av skade i fbm. transport

Felleskostnader

Felleskostnader har ikke vært endret i 2023. Styret vil vurdere for budsjett-året 2025 og øke felleskostnader, slik at sameiet har tilfredsstillende likviditet.

Arbeid i styret.

Styret er godt fornøyd med avtalen om brøyting og strøing med Geir Gullbekk. Styret er også godt fornøyd med avtalen vi har med Faye Transport i Rødsgrenda om mindre brøytearbeid, lyspærskift, og gressklipping. Faye Transport gjorde også en omfattende klipping og rydding av ugress i skrånninger og grøftekanter i løpet av sommeren 2023. Styret har besluttet å videreføre disse avtalene i 2024.

Trysilhus Boligservice gjennomfører hvert år lovpålagt ettersyn av teknisk anlegg som varme- og slukkeanlegg. Det er svært viktig at alle beboere får gjennomført dette hvert år.



Ved manglende ettersyn f.eks pga ikke adkomst til bod, så vil beboere kunne stilles til ansvar dersom en brann skulle oppstå, og slukke anlegg ikke fungerte tilfredstillende.

Byggevirksomhet i umiddelbar nærhet av sameiet har også i 2023 vært utfordrende for de som bor i nærheten av prosjektet. Det har vært mye trafikk i fbm dette, kanskje spesielt av tyngre kjøretøy.

Styret inngikk avtale med Malermester Karlung om maling av sameiets rekke 4, 5 og 6, samt gavlvegger på carport ved rekke 5. Dette arbeidet ble gjennomført vår/sommer 2023. Styret er svært fornøyd med arbeidet, og maling av fasade er da gjennomført for hele sameiet. Det antas at vedlikeholds intervall vil være ca hvert 10. år, og at dette kan gjøres for hele sameiet under ett neste gang.

Det har fra en beboer vært meldt om råteskade på bjelke på kort enden av terrassen på inngangssiden i 1 etg. Dette ble utbedret av lokal byggmester. Samtidig ble det gravet opp og fylt på grus på kortenden på plattformen på inngangssiden for alle seksjoner i 1. etasje.

Feil på el-anlegg

I Rødsåsli 9 oppstod det en situasjon som medførte skade på en del apparater i boligen. Det viste seg at det var en del løse tilkoblinger på samleskinnen i el.skapet utvendig, noe som medførte at en del apparater ble tilført 400 V. Styret vil i april 2024 få gått igjennom alle el.skap for å sikre at dette ikke er tilfelle andre steder.

Dugnad

Det ble gjennomført vårdugnad som i hovedsak gikk til å fjerne store mengder grus etter sist vinter.

Det ble julen 2023 satt opp juletre ute, etter flott arbeid fra flere beboere.

Miljø og trivsel

Sittende styre vil arbeide for et så godt som mulig bomiljø

Fortsatt drift, likestilling, arbeidsmiljø, forurensing av ytre miljø mv

Virksomheten har både kvinner og menn i styret og tilstreber å fremme likestilling mellom kjønnene. Virksomheten har ingen ansatte.

Arbeidsmiljøet ansees som godt.

Virksomheten forurenses ikke det ytre miljø og styret tilstreber at sameierne følger reglene for søppelsortering og behandling av skadelige stoffer på en tryggende måte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkallingen på kr 100 000 som ble gjennomført i mai 2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader tilknyttet maling av fasade. Se note 7 for ytterligere spesifisering av kostnadsfordelingen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ytterligere låneopptak i tillegg til eksisterende lån samt rentehevinger.

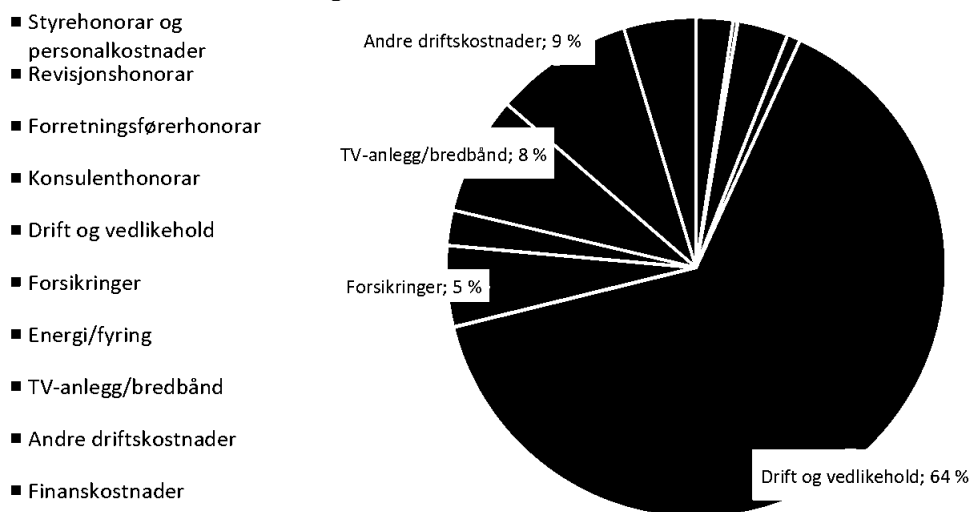
Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

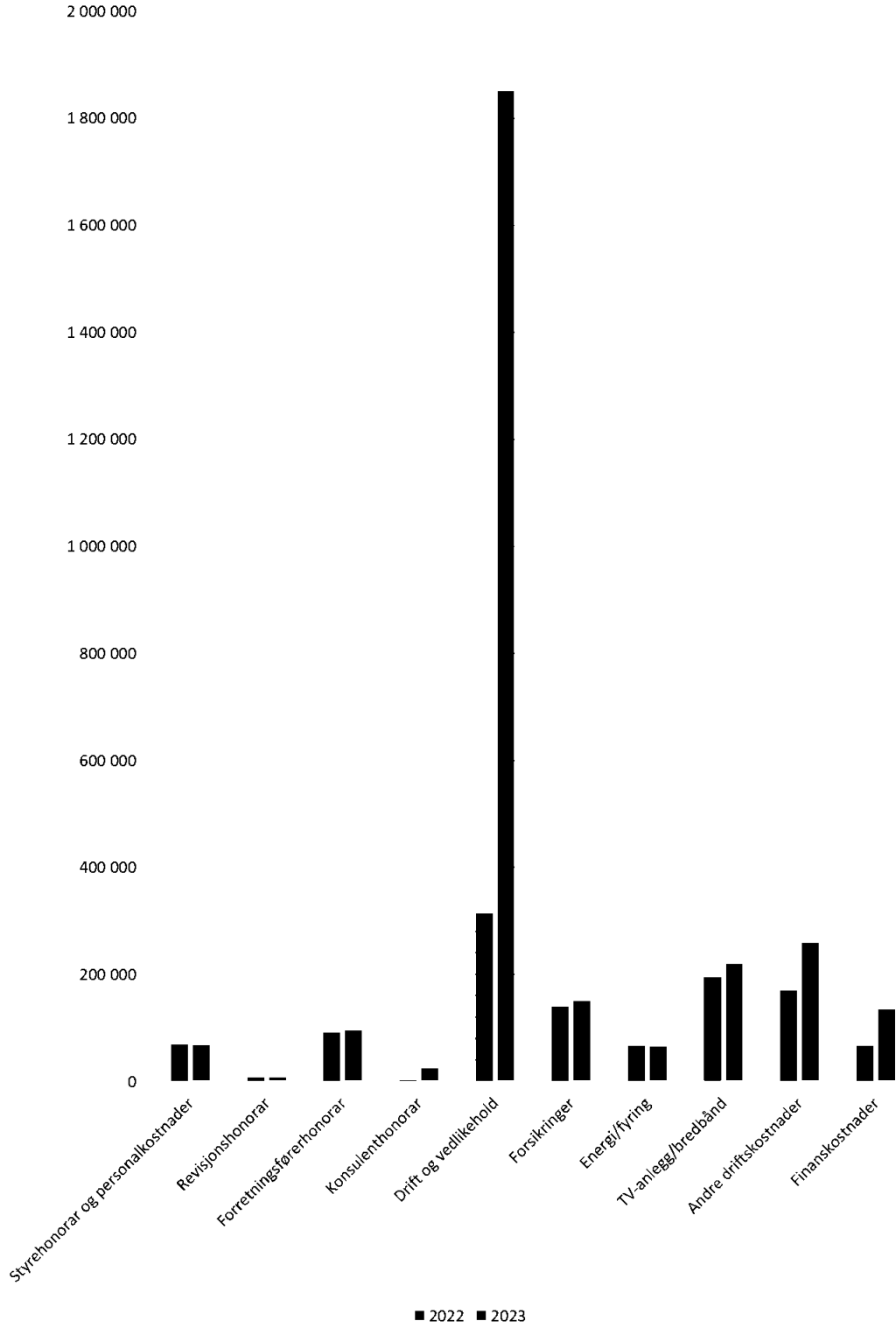
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 391 408.

Kostnadsdiagram over sameiets driftkostnader i 2023





Driftskostnader i 2023 versus 2022





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Asker kommune

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 32 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Rødsåsli.

Lån

Boligsameiet Rødsåsli har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Rødsåslia

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Rødsåslia som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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 7/48 Årsrapport.pdf



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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
ORG.NR. 918 800 433, KUNDENR. 7745

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 759 359	1 499 076	1 659 000	1 659 000
Ladeinntekter EL-bil		27 899	37 782	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 787 258	1 536 858	1 689 000	1 689 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 500	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-7 625	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-95 115	-91 445	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-24 238	-2 640	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 851 388	-314 258	-295 000	-262 000
Forsikringer		-151 106	-139 968	-154 000	-166 000
Energi/fyring		-65 346	-65 852	-55 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 032	-194 878	-205 000	-237 000
Andre driftskostnader	8	-258 586	-169 667	-200 000	-194 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 742 396	-1 054 793	-1 089 500	-1 119 460
DRIFTSRESULTAT		-955 138	482 065	599 500	569 540
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	8 358	1 431	0	0
Finanskostnader	10	-134 265	-66 274	-64 000	-157 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-125 907	-64 843	-64 000	-157 000
ÅRSRESULTAT		-1 081 045	417 222	535 500	412 540
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	417 222		
Udekket tap		-1 081 045	0		



BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
ORG.NR. 918 800 433, KUNDENR. 7745

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 090	6 749
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 254	75 792
Driftskonto OBOS-banken		284 741	254 686
Sparekonto OBOS-banken		273 808	100 551
SUM OMLØPSMIDLER		637 928	437 778
SUM EIENDELER		637 928	437 778
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 760 894	-679 850
SUM EGENKAPITAL		-1 760 894	-679 850
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 152 302	1 070 690
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 152 302	1 070 690
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 450	29 497
Leverandørgjeld		178 548	17 074
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		13 887	367
Påløpte avdrag		18 635	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		246 520	46 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		637 928	437 778
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 26.02.2024
Styret i Boligsameiet Rødsåslia

Ingar Rivenes /s/

Fride Aasen /s/

Selma Byggstøyl /s/

Mateusz Marek Michalczyzyn /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt	957 600
Lånekostnader	382 008
Felleskostnader brøk	319 752
Kapitalinnkalling	99 999
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 759 359

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460
------------------------------	---------------

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 238
SUM KONSULENTHONORAR	-24 238

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermester Paal Karlung AS - Utvendig malerarbeid	-1 427 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 427 625
Drift/vedlikehold bygninger	-312 093
Drift/vedlikehold elektro	-41 074
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 330
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 230
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-12 037
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 851 388

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 258
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 133
Snørydding	-142 604
Gressklipping	-87 188
Andre fremmede tjenester	-1 080
Porto	-86
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-4 396
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-258 586

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 052
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 257
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 049
SUM FINANSINTEKTER	8 358

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 123
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-107 142
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-134 265

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS, lånet er refinansiert

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-1 550 000
Nedbetalt tidligere	479 310
Nedbetalt i år	1 070 690

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2023	-2 300 000
Nedbetalt i år	147 698

-2 152 302**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 152 302**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1400914. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til 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 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 Maling

Maling av 1 av rekkene.



VEDTEKTER

for

Boligsameiet Rødsåslia, org. nr. 918 800 433

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte.....i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 15. mars 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Rødsåslia. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 96, bnr. 112 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger i bruksenheten
- private utearealer (hage),

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikelbrev for uteareal.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) 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.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Utskiftninger av vinduer og dører, endring av fasadekledning, utvidelse av veranda, trappeoppgang eller platting ved inngangspartiet, endring av utvendige farger etc., skal kun skje etter godkjenning av styret, eventuelt sameiermøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

Beplantning i utvendig tilleggsareal, oppsett av levegger, innglassing av platting, montering av markiser og annen solskjerming m.m. er tillatt etter utarbeidet samlet plan for sameiet og spesifisert i sameiets husordensregler.



(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se § 5-1. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett til carport overdras til kjøper.

Tre av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse. HC-plassene skal tildeles de seksjonseiere som har dokumentert behov for HC-parkering for den tid dette behovet består.

Parkering av campingvogner, campingbiler, hengere, samt biler utover normal personbiltørrelse kan ikke parkeres på sameiets område. Sameier kan skriftlig søke styret om kort dispensasjon fra reglene, men permanent tillatelse kan ikke påregnes.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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



(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen/til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten, samt elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.



(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også plattning-gulv inngangsside og stueside. Rekkverk på plattning veranda innvendig og utvendig. Utvendige trapper med håndløpere. Vinduskarmer utvendig. Skillevegger på stueside.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.



6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.



(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar



(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(3) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret



(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om



- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen



- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjepsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.



- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.



11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA, HUS 1-6, HEGGEDAL

«Godt naboskap i vakker natur»

HUSORDENSREGLER

1. Generelt
2. Ro og orden
3. Leiligheter
4. Balkonger, terrasser og hager
5. Fellesområder
6. Parkering
7. Fasader
8. Dyrehold
9. Utleie

1. Generelt

1.1 Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og fremme godt naboskap. De inneholder regler om sameiets drift, samt sikring mot skader, tap og utgifter. Styret i sameiet er bemyndiget til å påse at husordensreglene blir overholdt. Husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. For forhold som ikke er særskilt regulert av husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som seksjonseierne plikter å forholde seg til. Dette gjelder også rundskriv, oppslag eller publiseringer på sameiets nettside.

2. Ro og orden

2.1 Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre. I tidsrommet 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret. Ved spesielle situasjoner (selskapsleiligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboer varsles om dette. Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer.

2.2 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt der det er minst mulig sjenerende for naboer. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over lengre tidsrom uten at naboer har godkjent dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet slik at ikke vann og avløp fryser.

3.2 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad skal holdes rene og i orden.

3.3 Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen leilighet.

3.4 Det er lov å installere gasspeis som alternativ oppvarming, etter tillatelse fra styret. Godkjente forhandlere utfører befaring i leilighet og gir tillatelse på et egnet sted. Montering må utføres av



godkjent forhandler. Elektrisk peis eller panelovn krever ikke godkjenning av hverken styret eller forhandler.

3.5 Man skal skifte filter i varmpumpen hver 3 måned. Filteret kan støvsuges og så brukes flere ganger. Nærmere instruksjon om vedlikehold (FDV-dokument) finnes i permen Trysilhus – min bolig eller på vibbo.no. Vi gjør oppmerksom på at dette er boligeiers ansvar.

4. Veranda, plattinger, hager og fellesarealer

4.1 Det er ikke tillatt å riste tepper, helle ut vann, kaste ting eller fra balkongene.

4.2 Ha omtanke for naboen ved grilling. Det er ikke tillatt å benytte bålpanne, åpen ild eller kullgrill. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.3 Beboere og evt. gjester oppfordres til å vise hensyn og begrense sigarettøyking som medfører plagsom og helsefarlig lukt mot andres verandaer/plattinger, og inn i andre beboeres leiligheter. Sigarettneiper skal ikke kastes på sameiets fellesarealer.

4.4 Det er ikke tillatt å unødvendig lagre diverse interiør, bygningsmateriell, avfall og lignende på verandaer, i carport og på plattinger som vil være til sjenanse for naboer og forringe det generelle inntrykket av bygningene.

4.5 Alle fasadeendringer skal søkes skriftlig til styret før det sendes søknad om endring til kommunen.

4.6

Eiere av boligseksjoner i 1. etasje har eiendomsrett til og råderett over egen hage (Eierseksjonsloven § 25, lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65). Forholdet mellom seksjonseiere reguleres av Naboloven og Grannegjerdeloven, såfremt sameiet ikke har særskilte regler som trumfer disse. Alle seksjonseiere har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Seksjonseier kan fritt beplante, bygge platting eller sette opp gjerde i grenselinjen, så sant dette følger naboloven (lovdata.no/dokument/NL/lov/1961-06-16-15) og grannegjerdeloven (lovdata.no/dokument/NL/lov/1961-05-05).

Grannegjerdeloven:

- Hekk opp til 180 cm høyde (måles på bakkeplan på egen tomt)
- Gjerde opp til 150 cm høyde (måles på bakkeplan på egen tomt)
 - Gjerde må ikke være tett, da regnes det som levegg
- Levegg opp til 180 cm høyde
 - Levegg på 180 cm høyde kan ikke være lenger enn 5 meter
- Plattinger som ligger på bakkenivå og ikke overstiger 0,5 meter over bakkeplan er ikke søknadspliktig hverken til styret eller kommunen.

Naboloven: Utnyttelsen av hagen og/eller fellesarealene må ikke påføre andre sameiere urimelig eller unødvendig skade eller ulempe.

- Gjerde som settes opp i grenselinjen skal være hvitt
- Annen beplantning i egen hage (busker og trær, minimum 1 meter fra nabogrense) skal ikke overstige 3 meter høyde.

Planer for tiltak i egen hage skal informeres styret i forkant.



4.7 Seksjonseier er pålagt vedlikehold av:

- Inngangsparti (trapper, gelender)
- Veranda (gelender)
- Platting på hagesiden (platting og gelender)
- Klipp og vedlikehold av hekk
- Maling av gjerde

Manglende vedlikehold kan utføres for seksjonseiers regning.

4.8 Det er ikke tillatt å plante inntil fasaden av hensyn til utvendig vedlikehold.

4.9 Hekk langs fellesareal skal i de fleste tilfeller beskjæres samlet såfremt hekken er av samme sort/type. Det er ikke tillatt å fjerne hekk som sameiet har beplantet inntil hver enkelt seksjon, uten først å få godkjenning fra styret. Hekk som seksjonseier har beplantet mot sameiets tomt, skal beskjæres av seksjonseier selv. Hekk som seksjonseier har plantet i nabogrensen mot annen seksjonseier, skal beskjæres av den som har plantet hekken. Ved manglende vedlikehold, kan vedlikehold utføres for seksjonseiers regning.

4.10 Trampoliner er tillatt etter godkjenning fra styret og de andre beboerne i huset.

4.11 Styret utarbeider en standard for gjerder som gjelder over hele sameiet.

4.12 Det må søkes styre om å sette opp bod/uthus i hagen. Hver husrekke (1-6) dekker et gitt areal av tomtens utnyttelsesgrad (BYA) bestemt av Asker kommune. Styret har oversikt over hvor mange kvadratmeter hver husrekke kan utnytte i tillegg til huset. En bod må stå minst 1 meter fra nabogrensen eller annen bygning på eiendommen. Etter godkjenning fra styret, må det sendes nabovarsel til berørte naboer minst 14 dager før eventuell påbegynnelse av arbeid.

5. Fellesområder

5.1 Enhver forsøpling/forurensning av fellesområder er forbudt. Forsøpler må betale for alle kostnader relatert til opprydning.

5.2 Det er ikke tillatt å hensette søppel ved avfallscontainerne. Større avfallsmengder, brennende eller farlig avfall må fraktes av ansvarlig beboer til kommunens avfallsanlegg.

5.3 Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealet. Ved ballspill må ballen ikke sparkes mot boliger og biler slik at det oppstår ulempe eller skade.

5.4 Grøntarealet på forsiden av bygningene er fellesareal og blir klippet av et vaktmesterfirma. Seksjonseiere som ønsker å beplante dette arealet kan gjøre det, men er da forpliktet til å selv å vedlikeholde. Vaktmesterfirma er ikke forpliktet til å klippe på dette området når det er beplantet, derfor må dette utføres av den/de som velger å beplante. Naboer i 1 og 2 etasje må komme til enighet i hva som skal beplantes. Det skal tas hensyn til beboer i 1 etasje ved stell av dette området da det befinner seg rett utenfor soveromsvinduer.

6. Parkering

6.1 Biler skal parkeres i carporten som tilhører hver seksjon.

6.2 Biler skal ikke vaskes på sameiets område.



6.3 Lading av el-biler skjer etter styrets retningslinjer. Hver enkelt seksjonseier må søke styret, og ta kostnadene knyttet til installasjon av lader.

6.4 Kjøring på gangveiene må skje i lav fart, og kun til av- og pålessing eller transport ved spesielle behov.

7. Fasader

7.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets og evt. kommunens tillatelse.

7.2 Innglassing av platting, montering av markiser og annen solskjerming er tillatt etter utarbeidet samlet plan for sameiet (eget dokument):

- Solskjerming/screens: Kjells markiser, grå duk med fargekode 108118, lys grå metallprofiler.
- Markiser: Kjells markiser, grå duk med fargekode 338110, lys grå metallprofiler.
- Beis terrasse inngangsparti og trapp til 2 etasje: Fargekode: Kvitkrull FR4260
- Innglassing av terrasse: GTC Glass AS, www.gtcglass.no. Hvite metallprofiler.
- Ved innglassing av veranda og svalgang i 2 etasje, kreves søknad til styret grunnet utfordringer med vedlikehold.

Vedlikehold av markiser, solskjerming og innglassing må utføres av beboer. Eventuelle skader (for eksempel råte, avflassing av maling osv.) på bygningsmassen (rekkverk/gelender/platting) grunnet innglassing, er beboers ansvar. Sameiet kan ved manglende vedlikehold få dette utført for seksjonseiers regning.

8. Dyrehold

8.1 Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Dyreeiere må unngå urimelig eller unødvendig sjenanse for andre beboere.

8.2 Eier av hunder/katter er ansvarlig for å rydde opp etterlatenskaper og eventuelt erstatte ødelagte busker/planter/blomster.

8.3 På sameiets område er det båndtvang for hund hele året.

9. Utleie

9.1 Ved utleie av leiligheten er seksjonseier ansvarlig for at leietager får informasjon om ordensregler og bestemmelser, samt at leietagers navn og kontaktinformasjon oversendes styret for bruk av varsling og informasjon.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 12.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.04.24

Selskapsnummer: 7745 Selskapsnavn: Boligsameiet Rødsåslia

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Mossige er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingar Rivenes og Fride Aasen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Nye vedtekter

Vedtekter vedtas slik de er fremlagt for årsmøtet

- For
 Mot

Sak 6 Nye husordensregler

Husordensregler vedtas slik de er fremlagt for årsmøtet.

- For
 Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kroner.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Fride Aasen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Anne-Lise Sletaune
 Marianne Seromaa
 Mateusz Marek Michalczyszyn

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Joakim Moen



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.