



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 346 944	4 324 895
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 346 944</b>	<b>4 324 895</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	136 920
Annen driftskostnad		3 429 986	3 613 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 589 726</b>	<b>3 750 429</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>757 218</b>	<b>574 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 655	2 840
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 655</b>	<b>2 840</b>
Annen finanskostnad		219 554	180 682
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>219 554</b>	<b>180 682</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-211 899</b>	<b>-177 842</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		545 319	396 624
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 305	118 855
Sum fordringer		10 305	118 855
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 349 469	1 084 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 349 469	1 084 345
Sum omløpsmidler		1 359 774	1 203 200
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 359 774</b>	<b>1 203 200</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 089 611	4 634 930
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 089 611</b>	<b>-4 634 930</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 089 611</b>	<b>-4 634 930</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 826 966	5 284 171
Øvrig langsiktig gjeld		21 750	21 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 848 716</b>	<b>5 305 921</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 848 716</b>	<b>5 305 921</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 339	54 176
Leverandørgjeld		216 275	16 834
Annen kortsiktig gjeld		325 055	461 199
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>600 669</b>	<b>532 209</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 449 385</b>	<b>5 838 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 359 774</b>	<b>1 203 200</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393894

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 976 822 226  
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 346 944	4 324 895
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 346 944</b>	<b>4 324 895</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	136 920
Annen driftskostnad		3 429 986	3 613 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 589 726</b>	<b>3 750 429</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>757 218</b>	<b>574 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 655	2 840
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 655</b>	<b>2 840</b>
Annen finanskostnad		219 554	180 682
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>219 554</b>	<b>180 682</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-211 899</b>	<b>-177 842</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		545 319	396 624
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>



Organisasjonsnr: 976 822 226  
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 305	118 855
Sum fordringer		10 305	118 855
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 349 469	1 084 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 349 469	1 084 345
Sum omløpsmidler		1 359 774	1 203 200
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 359 774</b>	<b>1 203 200</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 089 611	4 634 930
Sum opptjent egenkapital		-4 089 611	-4 634 930



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 089 611</b>	<b>-4 634 930</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 826 966	5 284 171
Øvrig langsiktig gjeld	21 750	21 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 848 716</b>	<b>5 305 921</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 848 716</b>	<b>5 305 921</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	59 339	54 176
Leverandørgjeld	216 275	16 834
Annen kortsiktig gjeld	325 055	461 199
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>600 669</b>	<b>532 209</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 449 385</b>	<b>5 838 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 359 774</b>	<b>1 203 200</b>



Organisasjonsnr: 976 822 226  
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

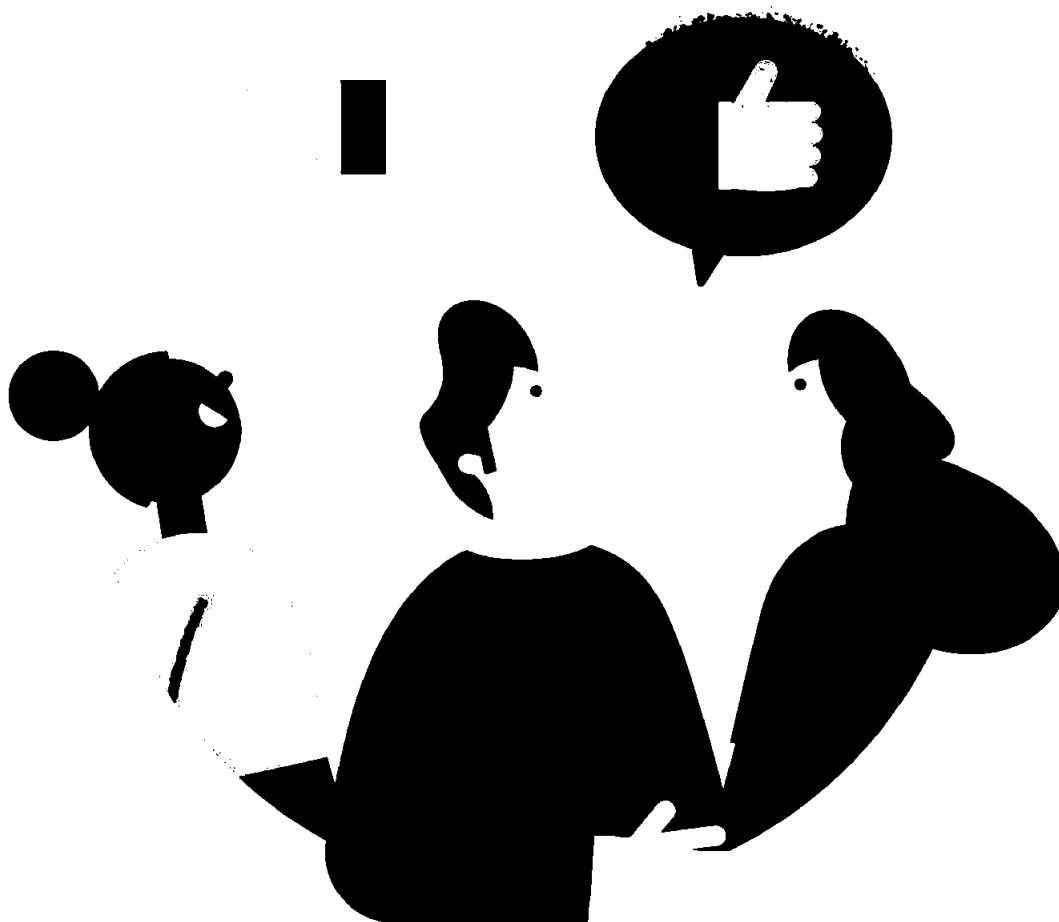
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

5725 Rødstuveien 2/14 Boligsameie





## Til seksjonseierne i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 2. mai 2023 kl. 18.00 i Sinsen krk, hovedetasje.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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

**Ordinært årsmøte i Rødstuveien 2/14 Boligsameie  
avholdes tirsdag 2. mai 2023 kl 18.00 i Sinsen krk, hovedetasje.**

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret. Lavt balkongrekkverk i Rødstuveien 2-14.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1-2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1-2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 18.04.2023  
Styret i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Ernst Jan Halsne   Stine Rygg Fjørstad   Stine Havenstrøm   Thale Henden

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ernst Jan Halsne	Rødstuveien 4
Nestleder	Stine Rygg Fjørstad	Rødstuveien 10
Styremedlem	Stine Havenstrøm	Rødstuveien 4
Styremedlem	Thale Henden	Rødstuveien 4
Varamedlem	Torun Fretheim	Rødstuveien 8

#### Valgkomiteen

Torun Fretheim	Rødstuveien 8
Sondre Bjørkedal Vågnæs	Rødstuveien 4

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [styret@rodstuveien.no](mailto:styret@rodstuveien.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Sameiet består av 94 seksjoner.

Rødstuveien 2/14 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976822226, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83      250

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

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

- **Styrets arbeid**

Styret har i perioden hatt 12 styremøter. Styret har en intern oppgavefordeling mellom styrets medlemmer. Styret er opptatt av å være tilgjengelige og å ha en god dialog med seksjonseiere og beboere. Styret vil takke alle for samarbeidet i perioden.

Av viktige og større saker som styret har arbeidet med vil vi informere om følgende:

**Rensing av luftkanaler**

Din ventilasjon gjennomførte i 2023 rensing av luftkanaler i boligsameiet. I løpet av de siste årene har det kommet inn klager på sjenerende lukt og dårlig ventilasjon fra enkelte leiligheter. Det ble besluttet at firmaet skulle inn i den enkelte leilighet av den enkle grunn; for at styret kunne opparbeide seg en ca. oversikt over hva hver leilighet er utstyrt med av ventilasjonsløsninger. Etter gjennomgangen er det kommet frem at flere av leilighetene i sameiet har elektriske vifter. Denne type vifter vil medføre dårligere sirkulasjon for de resterende leiligheten. Styret oppfordrer alle eiere med slike vifter til å bytte disse omgående.

**Utskifting av lyspærer i samtlige oppganger**

Styret har i mars 2023 vært i kontakt med vaktmester i Coor om belysningen i fellesarealene. De vil fortløpende bytte ut lyspærer i samtlige etasjer/oppganger slik at lysforholdene blir optimale. På sikt er det ønskelig å installere taklamper med tidssensor.

**HMS-runde**

Styret v/Stine Havenstrøm har i desember 2022 gjennomført HMS-runde med vaktmester fra Coor. Under følger noe av det som følges opp fortløpende:

- Klistrelapper med bruksenhetsnummer vil klistres opp på hver leilighetsdør.
- Varslingsskilt for brannslukkingsutstyr og rømningsveier vil bli montert.
- Flere brannslukkere i fellesarealene.
- Åpne lufteluker i fellesområdene tettes av vaktmester i Coor

**Dugnad**

Høsten 2022 ble det gjennomført dugnad i sameiet. Fokuset var å rydde i bed og beskjære busker på oppsiden av blokka. Vi var 8 stk som stilte og det ble gjort god innsats som viste igjen. De som deltok fikk en godtgjørelse i etterkant. Styret planlegger en ny dugnad nå til våren og håper på godt oppmøte for et trivelig uteområde, samt en fin plass å treffe sine naboer. Fokuset da vil være benker i fellesområdet på nedsiden, søppelplukking og beskjære syrener.

**Hagegruppa**

I løpet av 2022 møttes hagegruppa et par ganger for å gjøre oppgaver som lusing i blomsterbed, beskjæring av busker, fjerning av ugress o.l. Hagegruppa har hatt god kontakt med både styret og vaktmester ifm. hagearbeidet utenfor sameiet. Vaktmester har bistått med bortkjøring av hageavfall. Hagegruppa har også ansvar for å olje benker og bord i den nordlige sittegruppen. Dette er en av oppgavene som skal gjøres i løpet av 2023, i tillegg til generelt vedlikehold av sameiets planter og busker. Hagegruppa håper flere vil bli med fremover. Bli kjent med andre beboere og bidra til at det ser fint ut utenfor sameiet vårt. Grønne fingre er ikke et krav :-)

### Vaskeriet

Sameiet har to vaskerier med to vaskemaskiner og én tørketrommel i hver. Drift og vedlikehold av vaskeriet var pr 2022 en kostnad som ikke ble dekket av prisen på vaskekortene som da ble solgt. I 2022 brukte f.eks. sameiet litt over 40 000 kr på reparasjoner og vedlikehold av vaskeriene. Vaskeriet har de to siste årene hatt ca. 38-45 unike brukere. Men bare ca. halvparten av disse kjøper flere vaskekort ila ett år. Dette kan bety at bruken av vaskeriet er lav samlet sett.

Mot slutten av 2022 ble prisen per vask satt opp til 16 kr. Vi håper dette kan bidra til å dekke mer av kostnadene med driften. Kommende styre bør likevel vurdere om sameiet på sikt bør avvikle hele eller deler av vaskeriet. Etter hvert som det blir behov for innkjøp av nytt utstyr bør styret vurdere om det skal gjøres eller ikke. Beboere bør ev. varsles i god tid i forkant. En avvikling eller nedskalering av vaskeriet kan spare sameiet som helhet for både tid og penger på drift.

### Søppelhåndtering i Rødstuveien 2-14.

Styret noterer seg at det er vanskelig å få bukt med hensetting av søppel og avfall i sameiet som ikke skal fjernes via renovasjonsetaten. For å øke mulighetene for at beboere kan få fjernet avfall satte styret i høst ut en container som kunne benyttes for dem som hadde avfall å bli kvitt på en forsvarlig måte.

Likevel konstaterer vi at det stadig hentes avfall i kjellerganger og i søppelrommene som er av en slik karakter at eier er pliktet til selv å kjøre dette på en aktuell søppelfylling. Dermed er det fellesskapet som må ta både arbeidet og kostnadene med å fjerne denne type avfall. I 2022 er kostnadene for å fjerne denne type avfall på mellom 30 og 40. tusen. Styret vil enda en gang henstille til alle beboere og seksjonseiere om å respektere retningslinjene for avfallshåndtering slik de er beskrevet i sameiets lover.

Samtidig vil styret også rette en takk til alle beboere og seksjonseiere som retter seg etter retningslinjene og bidrar til at våre fellesarealer og uteområder skal fremstå som ryddige og rene.

- Større vedlikeholdsprosjekter

### Sikring av fasade og løse fragmenter fra murvegger.

Høsten 2022 ble det oppdaget en del sprekkdannelser i murpussen på blokkas nedside. Særlig var det i ballongdekkene at det var sprukket opp ved innfesting av balkongrekkverkene. Styret fikk via autorisert firma sjekket hvor omfattende skadene var. Ikke minst måtte vi tenke på sikkerheten for personer som ferdes langs veien og biler på parkeringsplassene. Styret satte derfor straks firmaet Oslo Murmester AS på saken og ba om at det ble gjort forebyggende tiltak for at det ikke skulle utvikle seg til fare eller risiko. Samtidig med denne saken måtte styret skifte et overløpsrør som var sprunget lekk. Røret går ned gjennom fyrrommet. Det medførte at det rant vann inn i fyrrommet. Også dette arbeidet er utført av Oslo Murmester.

Ingen av disse kostnadene var budsjettert for 2022 men ble vurdert som ekstraordinært vedlikehold.

Når det gjelder sikring av fasade og balkonger viser vi ellers til egen sak til årsmøtet.

### Oppgradering av vei og parkeringsplasser

Veien på nedsiden av blokka er delvis nedslitt og trenger en oppgradering. Deler av veiskulderen er kjørt ned og en del trafikk har kjørt på utsiden av asfaltkanten og satt dype



hjulspor. Styret har satt i gang et arbeid for å utbedre vei og parkeringsplasser. Planen er å asfaltere hele vei- og parkeringsområdet på ny. Deler av veiskulderen må bygges opp på ny.

Styret har hatt flere firma på befaring som har gitt tilbud på oppgradering og fornying av veien. Dette arbeidet vil bli gjennomført i løpet av våren 2023. Med bakgrunn i de pristilbud vi har innhentet regner styret med at arbeidet vil koste mellom 600 tusen og 1. mill.

Sammen med andre større vedlikeholdskostnader kan vil det medføre at felleskostnadene kommer til å øke noe mer enn den generelle pristigningen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter for salg av vaskkort har steget noe i pris.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energi og fyringskostnader etter vesentlig høyere energipriser enn budsjettet. Det ble en høy økning på Tv og bredbånd tjenester fra Telia. Styret har derfor inngått ny avtale med en rimeligere leverdør OpenNet.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 759 105.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

Styret viser til omtalte saker i årsmelding og årsmøtet vedrørende vei og balkonger. Dette er ikke medtatt i budsjett da behovet for utbedring fremkom etter at budsjettet var vedtatt.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Likevel har styret budsjettet med noe høyere kostnader for 2023 enn de faktiske var i 2022 på grunn av usikkerhet i energimarkedet.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rødstuveien 2/14 Boligsameie.

### Lån

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har lån i Handelsbanken. Det er et annuitetslån med flytende rente og forventes å være nedbetalt 2031.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av kategori felleskostnader del av fulle felleskostnader fra 01.02.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Rødstuveien 2-14

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rødstuveien 2-14.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3Z3BC-SAZQA-60HLE-JM7BI-EUDJF-VYXLO



# 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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-19 11:54:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3Z3BC-SAZQA-60HLE-JM7BI-EUDFJ-VYXLO

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/validator>



**SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14**  
**ORG.NR. 976 822 226, KUNDENR. 5725**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 311 601	4 299 495	4 309 000	4 333 000
Andre inntekter	3	35 343	25 400	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 346 944</b>	<b>4 324 895</b>	<b>4 339 000</b>	<b>4 363 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-16 920	-16 920	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-120 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-14 342	-9 664	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-149 220	-145 013	-149 200	-155 200
Konsulenthonorar	7	-42 839	-42 834	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-231 674	-325 182	-395 000	-360 000
Forsikringer		-124 680	-111 823	-116 300	-137 200
Kommunale avgifter	9	-685 179	-660 033	-672 207	-811 550
Energi/fyring	10	-1 511 451	-1 509 957	-960 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 890	-446 372	-250 000	-190 000
Andre driftskostnader	11	-325 712	-362 632	-362 700	-355 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 589 726</b>	<b>-3 750 429</b>	<b>-3 094 327</b>	<b>-3 500 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>757 218</b>	<b>574 466</b>	<b>1 244 673</b>	<b>862 310</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	7 655	2 840	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-219 554	-180 682	-165 000	-256 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-211 899</b>	<b>-177 842</b>	<b>-155 000</b>	<b>-246 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>545 319</b>	<b>396 624</b>	<b>1 089 673</b>	<b>616 110</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		545 319	396 624		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 270	3 125
Forskuddsbetalte kostnader		0	115 730
Andre kortsiktige fordringer	14	35	0
Driftskonto OBOS-banken		206 724	488 160
Sparekonto OBOS-banken		1 142 745	596 185
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 359 774</b>	<b>1 203 200</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 359 774</b>	<b>1 203 200</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-4 089 611	-4 634 930
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 089 611</b>	<b>-4 634 930</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 826 966	5 284 171
Annen langsiktig gjeld	17	21 750	21 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 848 716</b>	<b>5 305 921</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 841	100 997
Leverandørgjeld		216 275	16 834
Påløpte renter		23 500	15 734
Påløpte avdrag		35 839	38 442
Annen kortsiktig gjeld	18	269 214	360 202
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>600 669</b>	<b>532 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 359 774</b>	<b>1 203 200</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2023  
Styret i Sameiet Rødstuveien 2-14

Ernst Jan Halsne /s/

Stine Havenstrøm /s/

Thale Hende /s/

Stine Rygg Fjørstad /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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Inkl. energikostnader etter eierbrøk	4 166 508
Parkering	86 400
Dugnad	56 400
Bod	8 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 317 308</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-5 707
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 311 601</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	343
Nettinnbetalinger	35 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35 343</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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 2021/2022, og er på kr 140 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 342.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 036
Andre konsulentonorarer	-34 803
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 839</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-113 734
Drift/vedlikehold VVS	-6 650
Drift/vedlikehold elektro	-29 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 210
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 060
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-42 393
Kostnader dugnader	-1 328
Refusjon dugnad	-600
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-231 674</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-360 627
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-324 338
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-685 179</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-88 320
Fjernvarme	-1 423 130
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 511 451</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-5 933
Driftsmateriell	-1 360
Vaktmestertjenester	-94 478
Renhold ved firmaer	-173 815
Snørydding	-36 253
Andre fremmede tjenester	-2 025
Kontor- og datarekvisita	-600
Trykksaker	-1 688
Andre kontorkostnader	-776
Porto	-1 140
Bank- og kortgebyr	-3 644
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-325 712</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	469
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 560
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	626
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 655</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-219 554
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-219 554</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,69 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015

-11 000 000

Nedbetalt tidligere

5 715 829

Nedbetalt i år

457 205

---

-4 826 966**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 826 966****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum

-21 750

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-21 750****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-269 214

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-269 214**

#### **4. INNKOMNE FORSLAG**

##### **A) Sak angående balkongrekkverk i Rødstuveien 2-14.**

Styret har fått flere meldinger fra beboere og seksjonseiere om at rekkverket på balkongene oppleves å være for lavt med hensyn til sikkerheten. Med tanke på høyden på de øverste etasjene utgjør dette en risiko.

I tillegg har firmaet Oslo Murmester Bedrift AS som gikk over fasaden og rensset den for løse murmasser, gitt tilbakemelding om at sprengingen i ballongdekket i stor grad skyldes innfestingen av rekkverket. Deres anbefaling er at de gamle rekkverkene fjernes og at nye settes opp samtidig som selve balkong-dekket repareres og sikres for fremtidig sprenging. Styret har på denne bakgrunn vedtatt at dette er en sak vi vil ta opp i årsmøtet for sameiet 2 mai. Dette kan bli en kostbar oppgradering som også krever en god del forberedelse. Det må bli søkes Plan og Bygg i kommunen om godkjenning av et slik prosjekt. Her vil også byantikvaren bli koblet inn siden blokka står på gul liste i kommunen.

Styret har så langt ikke en kalkyle på hva kostnadene med utbedring av balkongene vil bli. Men det er grunn til å tro at det vil innebære en oppjustering av felleskostnadene. Endelig vedtak og utforming av prosjektet må gjøres av styret. Samtidig ønsker styret et prinsippvedtak i årsmøtet som vi kan bygge det videre arbeidet på.

Som vedlegg til denne saken legger styret ved «Rapport betong 04.03.2023» fra Oslo Murmester Bedrift AS

Forslag til vedtak i årsmøtet fra styret i boligsameiet:

Årsmøtet ber styret arbeide for å utbedre rekkverket på balkongene i Boligsameiet Rødstuveien 2-14 med gjeldene krav til høyde og sikkerhet, samtidig som balkong-dekkene repareres og sikres mot fremtidig utsprengning.

#### **Rapport betong.**

Sameiet

RØDSTUVEIEN 2 – 14

Oslo

Oslo, 04.03.2023

Side 1 av 5

**Informasjon/betraktninger om tilstand på betong på balkonger på Rødstuveien 2-14:**

I forbindelse med sikring av balkonger mot nedfall av skadet betong/betongbiter har vi gjort noen observasjoner.

Vi har tatt en del fotos ifm sikringen. De fotos viser ganske tydelig hvilken tilstand betongen har, og behovet for tiltak.

Foto nr 1;



Balkongene består av plass-støpt betong. Ca 20 cm tykkelse på betong v/fremkant.

Rekkverk til balkongene består stenderverk i stål med lakkert Alu/Trapez plater på utsiden av stenderverk.

Feste for rekkverkene utført v/ at en forlengelse av stender, bøyd 90 grader mot balkongdekke, som har blitt innstøpt i betongen.

Dette er en ofte anvendt metode fra tidsepoken bygget er fra. (1930 – 1960)

Denne metode for feste av rekkverk medfører ofte korrosjon på stålet innstøpt i betongen. Korrosjon medføre fukt i betong, som igjen medfører utspredninger/skader på betongen. Prosessen akselerere etter hvert som rusten på stålet tiltar.



Resultatet ses ganske tydelig på foto 1.

Stender har begynt å ruste, fukt/vann trenger inn i betongen. Rust og frost-sprengninger for tilstanden på betong til å akselerer.

Følgende fotos viser samme situasjon flere plasser på balkongene.

Foto 2:



Foto 3:



Situasjon før og etter sikring for nedfall av betong.

Særdeles kritisk!



Foto 4:

Korrosjon på armering i betongen:



Vi har også registret tydelig tegn på korrosjon på armeringer i betongkonstruksjonen.

Dette er et problem som kan svekke bæreevnen på betongkonstruksjonen.

Det spesielt er på fremkanten av betongen at korrosjonsskadene vises, men skadene kan absolutt også forekomme på under og overkant dekke.

På fremkanten består armeringer av en bøyle, som forbinder øver og nedre del av armerings-systemet. Veldig ofte har denne bøyle for lite overdekning av betong. Det gjør at armeringen er mer disponert for fukt og nedbrytning av betongen, som igjen medfører korrosjon.

Korrosjon på armering er den vanligst årsak til at betongkonstruksjoner svekkes.

For å unngå at skadene akselerer, så krever dette tiltak så raskt som mulig. Hvis utbedring av korrosjonsskader på armering utsettes i for lang tid, så risikerer sameiet at balkongene må fjernes og støpes på nytt. Dette er omfattende og kostbart å gjennomføre.

OSLO  
MURMESTER  
BEDRIFT AS

Side 4 av 5

Foto 5:



Det kan se ut at dekkene er belagt med et påstøp av betong.

Et påstøp på overkant dekke har sannsynligvis blitt etablert for å skape fall mot fremkant av balkongene, så regnvann mm forsvinner fra dekket.

Ofte finner vi bom/skader på påstøpen, pga at den har løsnet fra underlaget.

På overkant dekke ser dere et riss i betongen. Det kan være påstøp som har løsnet fra den armerte betongen.





Side 5 av 5

Konklusjon:

Vi har ifm sikringen av balkongene registret at det absolutt er behov for en rehabilitering/vedlikehold av balkongen.

Vi har bemerket at det tidligere har vært gjort et forsøk på utbedring av betongskadene. Men effekten av utførelsen ser ut til å ha en begrenset virkning/effekt på akselereringen av skadeomfanget.

Vi foreslår at vi foretar noen enkle prøvetakninger av betongen. Gjør noen målinger på tilstanden, på selve betongen, kontrollerer påstøp for bum, samt kontrollerer om der finnes klorider i betongen.

Disse prøvene kan vi gjennomføre, om dere ønsker det.

Prøver som anbefales:

- Kloriderprøver
- karbonatiserings dybder
- Bomkontroll av påstøp

Etter at prøvene er utført og resultater forelegger, så kan vi i fellesskap finne løsninger for balkongene.

Jeg forstår at dere innstillet på å rehabilitere og evt bytte rekkverk.

Vi anbefaler dere å bytte rekkverk, så dere får fjernet det opprinnelig fester til rekkverket.

I så fall må dere tilknytte en arkitekt til prosjektet. Arkitekten kan avklare forhold som vedr Plan & Bygg. (Anbefales) Hvis dere ønsker det, så har vi en arkitekt som vi vanligvis jobber sammen med.

Hun jobber rask og effektiv uten urimelige kostnader.

Hvis dere ønsker ytterligere informasjon om balkongene, så ta kontakt.

Vi har mange fotos som understøtter teksten over.

Oslo Murmesterbedrift As kan tilby full rehabilitering av balkongene, fasader mm. Vi har flere samarbeidspartnere som produserer og monterer rekkverk.

Vi har lange erfaringer med betongrehabilitering fra store sameier i terrasserte betongblokker, balkonger/brannbalkonger på eldre bygg, samt store og små garasjeanlegg.







**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Stine Havenstrøm

Adresse: Rødstuveien 4

E-postadresse: [stinehav@gmail.com](mailto:stinehav@gmail.com)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:  
Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Thale Henden

Adresse: Rødstuveien 4

E-postadresse: .....

Navn: Stine Rygg Fjørstad

Adresse: Rødstuveien 10

E-postadresse: [stinerfjorstad@gmail.com](mailto:stinerfjorstad@gmail.com)

Navn: Caroline Gujord

Adresse: Rødstuveien 10

E-postadresse: [carolinegujord@me.com](mailto:carolinegujord@me.com)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: .....

Adresse: .....

E-postadresse: .....

2. Navn: .....

Adresse: .....

E-postadresse: .....

3. Navn: .....

Adresse: .....

E-postadresse: .....

4. Navn: .....

Adresse: .....

E-postadresse: .....

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: .....

Adresse: .....

E-postadresse: .....

Navn: .....

Adresse: .....

E-postadresse: .....

**E. Andre utvalg**

Navn: .....

Adresse: .....

Dato: 16.04:23 I valgkomiteen for Rødstuveien 2/14 Boligsameie

.....

Torun Fretheim

Sondre Vågenes

**Annen informasjon om sameiet****Vaktmester**

Sameiet har en vaktmesteravtale med COOR eiendomsdrift som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til arbeidsbeskrivelse.

**Parkering**

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

**Adgangsbrikker/skilt**

Adgangsbrikker kan bestilles hos styret.

**Vaskeri**

Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskekort kjøpes via hjemmesidene våre, [www.rodstuveien.no](http://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](mailto: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**

Ifølge 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.



## Internettleverandør

OBOS OPENNET er sameiets leverandør av internett.

## 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nytt fibernett fra ObosOpnen nett
2018	Nytt callinganlegg
2015	Installasjon av brannvarslingsanlegg
2013 - 2014	Rehabilitering av balkonger og fasade.

Arbeidet med rehabilitering av balkonger og fasade er nå avsluttet. Det gjenstår mindre opprettinger/reklamasjoner som tas våren 2015 bl.a. ekstra avløp fra balkonger i 1 etg. Vi var klar over at balkongene var i svært dårlig stand, men tilstanden på fasaden var mye verre enn vi ante, spesielt fasaden mot Rødstuveien. Murverket over de fleste vinduene mot Rødstuveien var helt løs og måtte bygges opp på nytt. Vi har vært heldige at puss og mursteiner ikke har falt ned og skadet personer på gata nedenfor. Men nå skal alt være orden. På resten av blokka var det bedre, men her var det også mye skader over vinduene. Gesimsbeslagene har også blitt forlenget på undersiden. Dette for å hindre inntrengning av vann i konstruksjonen. Etersom styret har hatt nødvendig kompetanse bygningsmessig, kontraktsforhold og prosjektgjennomføring, valgte styret å gjennomføre balkong/fasade rehabiliteringen uten å engasjere ekstern konsulent for dette arbeidet. Dette for å sikre best mulig



		gjennomføring av prosjektene teknisk og økonomisk. Sameiet har også stått for innkjøp av materiell, mens entreprenør for selve arbeidet. Dette har også gitt oss en økonomisk gevinst og samtidig kontroll med at riktig materiell har blitt benyttet. Imidlertid har dette ført til mye ekstraarbeid for styret.
2011 - 2012	Rehabilitering av vann og avløp	Dette arbeidet omfattet rehabilitering av avløpsrør og utskifting av stigeledninger for varmt og kaldt vann fram til hver leilighet.
2009	Oppussing av oppganger og kjellerlokaler	



5725 Rødstuveien 2/14 Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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