



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 226 234	2 001 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 226 234</b>	<b>2 001 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 696 126	7 687 274
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 867 276</b>	<b>7 858 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>358 958</b>	<b>-5 856 446</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 121	1 239
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 121</b>	<b>1 239</b>
Annen finanskostnad		205 800	119 260
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>205 800</b>	<b>119 260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-203 679</b>	<b>-118 021</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 279	-5 974 467
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		252 311	299 976
Sum fordringer		252 311	299 976
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 307 208	1 871 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 307 208	1 871 003
Sum omløpsmidler		1 559 519	2 170 979
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 559 519</b>	<b>2 170 979</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		4 807 284	4 962 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 807 284</b>	<b>-4 962 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 807 284</b>	<b>-4 962 563</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 315 336	6 449 345
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 315 336</b>	<b>6 449 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 315 336</b>	<b>6 449 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 177	1 128
Leverandørgjeld		18 324	34 953
Annen kortsiktig gjeld		31 966	648 116
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 468</b>	<b>684 198</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 366 804</b>	<b>7 133 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 559 519</b>	<b>2 170 979</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261692

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 990 045 631  
SAMEIET RASTA TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 226 234	2 001 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 226 234</b>	<b>2 001 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 696 126	7 687 274
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 867 276</b>	<b>7 858 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>358 958</b>	<b>-5 856 446</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 121	1 239
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 121</b>	<b>1 239</b>
Annen finanskostnad		205 800	119 260
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>205 800</b>	<b>119 260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-203 679</b>	<b>-118 021</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 279	-5 974 467
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>



Organisasjonsnr: 990 045 631  
SAMEIET RASTA TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		252 311	299 976
Sum fordringer		252 311	299 976
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 307 208	1 871 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 307 208	1 871 003
Sum omløpsmidler		1 559 519	2 170 979
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 559 519</b>	<b>2 170 979</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		4 807 284	4 962 563
Sum opptjent egenkapital		-4 807 284	-4 962 563



Sum egenkapital	-4 807 284	-4 962 563
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 315 336	6 449 345
Sum annen langsiktig gjeld	6 315 336	6 449 345
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 315 336</b>	<b>6 449 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 177	1 128
Leverandørgjeld	18 324	34 953
Annen kortsiktig gjeld	31 966	648 116
Sum kortsiktig gjeld	51 468	684 198
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 366 804</b>	<b>7 133 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 559 519</b>	<b>2 170 979</b>



Organisasjonsnr: 990 045 631  
SAMEIET RASTA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Til seksjonseierne i Sameiet Rasta Terrasse

**Velkommen til årsmøte, onsdag 16. mars 2022 kl. 18:30 på Thon Hotell Triaden.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Sameiet Rasta Terrasse 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 Sameiet Rasta Terrasse avholdes  
onsdag 16. mars 2022 kl. 18:30 på Thon Hotel Triaden.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret har foreslått kr. 170.000,- i sitt budsjett.

### 5. STYRETS SAKER OG INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen inkomne forslag.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år.
- D) Valg av valgkomité for 1 år.
- E) Valg av dugnadskomite for 1 år.

Valgkomiteens forslag er tatt inn som eget vedlegg i innkallingen.

Signert protokoll blir gjort tilgjengelig for eierne på Vibbo.no etter avholdt møte.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære digitale årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder:	Reidun Valen	Rastafaret 8
Styremedlem:	Turid Olsen	Rastafaret 8
Styremedlem:	Eva Botten	Rastafaret 6

Varamedlem: Cato Gulbrandsen      Finstadrabben 32

### Valgte komiteer

Valgkomité: Erik Hulback  
Dugnadskomiteé: Johan Jullum og Styret

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 1 mann.

### Generelle opplysninger om Sameiet Rasta Terrasse

Sameiet består av 50 boligseksjoner og 1 næringslokale.

Sameiet Rasta Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990 045 631, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse:

Rastafaret 6  
Rastafaret 8

Gårds- og bruksnummer: 99 661

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseier ansvar. Skader skal meldes til styret.

Sameiet Rasta Terrasse har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid og møtevirksomhet 2021

- Det er avholdt 11 styremøter. Pga. pandemien ble 7 møter avholdt via Teams og 1 møte ute mellom blokkene.
- Ordinært årsmøte ble gjennomført digitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 21:00.
- Vårdugnad: På grunn av pandemien var det forsterket rødt nivå i Lørenskog kommune våren 2021. Dugnaden ble derfor planlagt til å foregå fra 3. mai tom. 6. mai. Oppgaver som skulle utføres ble listet opp og plakater hengt opp i gangene i Rastafaret 6 og 8. Her kunne beboere melde seg på dugnaden, samt velge de oppgaver som passet den enkelte best. Her kunne også dag og tidspunkt velges. Container til dugnaden var også bestilt. Det ble en vellykket dugnad hvor vi fikk ryddet og fikset opp i det som var planlagt.
- Det ble avtalt med Toma om bortkjøring av grus etter dugnaden.
- Grillaffen ble avholdt mellom blokkene 25. august.
- HMS-runde i fellesområdene ble gjennomført 19. oktober.
- Budsjettmøte 2022 ble avholdt 4. november med Atle Gulpinar i OBOS på Hammersborg torg 1.
- Torsdag 25. november ble julegranen og lysene ute på gjerdet mellom blokkene tent.

## Heis

- OBOS har inngått en gunstig samarbeidsavtale med Otis for vedlikehold av heiser. Sameiet tar del i denne avtalen.
- Avtalen med OTIS gjelder vedlikehold/alarm. Det er gjennomført avtalt service på heisene. Det har vært enkelte utrykninger pga. heisstopp i løpet av året.

## Heiskontrollen

- Heiskontrollen utfører obligatorisk kontroll av heisene med 2 års mellomrom. Kontrollen ble utført i november.

## Gass

- Assemblin har foretatt service på alle gassspeiser i perioden 29. september til 1. oktober. Assemblin samarbeider med Norsk Gassnett, slik at utvendig kontroll av gasskap foretas samtidig som service på gasspeisene utføres.

## Norsk Gassnett A/S

- Sjekk av utvendig gassanlegg foretas av Norsk Gassnett.

## Diverse vedlikehold/service

- I løpet av året har det blitt foretatt vedlikehold/service av bl.a.følgende:
- Rosing har foretatt service samt utført nødvendig reparasjon av garasjeporten.
  - GK Inneklima har byttet flere defekte ventilasjonsvifter på loftet.
  - Ingeborg Beslag & Låssystemer har hatt befarings/sjekk av alle felles låssystemer.
  - Firesafe (Trygg & Sikker) har sjekket brannslanger/pulverapparater/byttet ut defekte komponenter.
  - Fetsund Elektro kontaktet vedr. lyset i søppelskuret, lyset ute, og problem med ringeklokke hos beboer.
  - Ateam Inneklimaservice har foretatt avtalt service på avfukteranlegget i garasjen.
  - NIWI Miljøtiltak har rengjort avfallsbeholdere i søppelhuset som avtalt.
  - Toma har gjennomført garasjevask i juni.
  - Utfordring med en løs trevegg etc. på plattingen mellom blokkene mot RF6. Er utbedret i mai.
  - Ukjent kjøretøy forårsaket skade på takrenne, vannbord etc. på søppelskuret. Skaden ble reparert i september.



## **Dør tilrettelagt for dørautomatikk - RF 6 - 3. etg.**

Det var behov for å montere dørautomatikk på inngangsdør til gang i 3. etg. RF 6. Eksisterende dør tilfredstiller ikke nåværende krav til montering av dørautomatikk. Ny dør bestilt hos Firesafe. Døren ble installert i desember med påfølgende montering av dørautomatikk.

## **Beskjæring av busker og trær**

Behov for kvalitetsmessig beskjæring av busker og trær rundt blokkene. Det ble avtalt befaring med 3 firmaer, som i etterkant alle leverte tilbud. Tilbud fra: Vaktmester Andersen, Nordisk Landskap og Toma Eiendomsdrift. Tilbudet fra Toma ble valgt, og styret ønsket full pakke med beskjæring, opprydding og deponering.

## **Befaring av leverandører for markiser og screens**

I mars/april var det befaring fra Lady Solskjerming og Kjells Markiser. Lady Solskjerming ble valgt.

## **Søppelskuret/Avfall**

I den siste tiden har det vært en forbedring i hvordan søppel sorteres/kastes i riktig søppelbeholder i søppelskuret. Imidlertid er det fortsatt "noen" som ikke helt har fått med seg hvilke regler som gjelder for kildesortering av søppel. Det presiseres at i søppelskuret skal det kun kastes **Matavfall – Restavfall og Papp/papir**. Alt annet skal den enkelte kjøre bort/fjerne selv. Styret viser til info om søppelhåndtering som finnes på Vibbo, samt plakatoppslag i søppelskuret.

## **Kabel-TV og bredbånd**

Sameiets avtale gjelder i 3 år fra 01.06.2020. Kostnad kr. 399,- pr. mnd. pr. husstand.

Telia er sameiets hovedleverandør av følgende tjenester:

-TV Start-pakken med 55 valgpoeng til valg av kanaler.

-Fritt valg mellom 2 dekodere - Telia Box eller TV box Mikro.

Ved valg av Telia Box, og det ønskes opptaksmulighet, så er kostnaden for opptakslisens/nett-tv-portalen kr. 69,- pr. mnd. Denne avtalen inngås individuelt med Telia.

-Ekstra Telia Box eller TV box Mikro kr. 49,- pr. mnd.

-Kollektiv bredbånd på 50 Mbps. Bredbånd kan oppgraderes individuelt etter gjeldene vilkår/priser.

-Avtalen kommer med FLEX, som gir mulighet til å velge bort TV-pakken å få 500 Mbps.

Alternativt velge bort bredbånd og få TV-Familiepakken.

-Nytt modem/ruter med siste teknologi.

-Service og vedlikehold.

Alle henvendelser vedr. tjenester og utstyr rettes direkte til Telia med henvisning til sameiets kollektive avtale.

Ingen må gjøre inngrep i anlegget, som å skru av deksler eller foreta om- eller tilkoblinger.

Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere, og kan i verste fall skade anlegget.

## **Strøm**

Inngått avtale gjennom OBOS med Entelios.

Strøm til fellesarealer, oppganger, korridorer, garasje og felles tekniske installasjoner.

**Kontrakt driftstjenester med Toma**

Vaktmestertjenester  
Renholdstjenester  
Sesongtjenester

**Sameiet Rasta Terrasse - Serviceavtaler 2021**

Telia Norge AS  
Otis AS  
Heiskontrollen AS  
Fetsund Elektro AS  
Ingeborg Beslag & Låssystemer AS  
Rosings Industrier AS  
GK Inneklima AS  
Firesafe AS  
NIWI Miljøtiltak AS  
Ateam Inneklimaservice AS  
Assemblin AS  
Norsk Gassnett AS

**Sameiets parkeringsrettigheter**

I januar kom det opp nye skilt på parkeringsplassen foran Meny. Skiltene ivaretar sameiets parkeringsrettigheter. For at parkering skal foregå i henhold til avtale, ble det av styret produsert opp "Parkeringstillatelser" som skal legges godt synlig i bilvinduet. Det ble produsert opp 2 parkeringstillatelser til hver husstand.

**Sameiet Rasta Senter – Saksomkostninger – Tvangsfullbyrdelse av rettsforlik**

I Tvangsfullbyrdelse av rettsforlik den 5. november 2020 ble Sameiet Rasta Senter dømt til å betale saksomkostninger til Sameiet Rasta Terrasse på kr. 15.000. 13. september 2021 ble kr.15.000 satt inn på sameiets sparekonto.

**Vibbo**

For å forenkle og forbedre kommunikasjonen mellom styret og seksjonseiere har styret tatt i bruk beboerportalen Vibbo. OBOS tilbyr som foretningsfører Vibbo til alle borettslag/sameier uten ekstra kostnad. Fordelen med Vibbo er at her kan styret få ut informasjon effektivt til alle seksjonseiere samtidig. (Må ha logget seg på.) Her legges det ut "Nyheter" og "Temaer" over viktige saker, vedtekter, trivselsregler, samt mye mer. Alltid lett tilgjengelig hele tiden hvis du lurer på noe. Vibbo er tilgjengelig på alle plattformer – som app på iPhone og Android eller via nettleser.

**Elbillading**

Høsten 2020 startet styret prosessen med at alle husstander skal få mulighet til elbillading på sin faste parkeringsplass. Bakgrunn for dette er myndighetenes klare føringer for at elbillading må implementeres i størst mulig grad i samfunnet. 1. januar 2021 vedtok Stortinget nye lover/regler for hvordan kostnadsfordeling for installasjon av infrastruktur skal foretas i borettslag/sameier. Lovendringen tilsa at styret måtte restarte prosessen ved å innhente oppdaterte tilbud, samt be om tilbud fra flere leverandører. Etter en lang prosess med gode vurderinger falt valget på Ladeklar (Byttet navn i november til Elaway AS). Avtalen ble signert i mai med planlagt installasjon i august. Myndighetenes vedtak fra



1. januar 2021 tilsier at alle må betale kr. 59,- pr. mnd. pr. parkeringsplass for leie av infrastruktur. Ladeanlegget ble installert som avtalt i august, og var klar til bruk 24. august.

### Prosjekt for utvendig vedlikehold/rehabilitering av blokkene i Rastafaret 6 og 8

15. januar ble sluttbefaring med OBOS-Prosjekt avholdt. Det ble avdekket enkelte mangler som ble avtalt utbedret i løpet av våren. I tillegg ble det identifisert en reklamasjon pga. telehiv. Etter en del "runder" vedr. kostnadsfordeling for bruk av stillas kontra lift, ble det avtalt at SRT dekker kr. 150.000,-. Det ble også avtalt at SRT får en kompensasjon for riper i glass. Alle mangler er nå utbedret og prosjektet er avsluttet. OBOS-prosjekt har fulgt opp utbedringene i løpet av denne perioden.

### Planlagt vedlikehold i 2022

I 2022 er det planlagt følgende vedlikehold:

- Treverk utvendig på blokkene må beises. Søppelskuret må beises. Det er over 10 år siden forrige gang det ble foretatt vedlikehold, så dette er et nødvendig tiltak.
- Under rehabilitering av blokkene i 2020 ble takrennene skiftet ut. I den forbindelse ble det gitt klare føringer fra OBOS-Prosjekt at takrenner måtte renses med jevne mellomrom for "nedfall" fra takstein. Styret sjekket status i oktober og fastslo at det allerede er en betydelig mengde "nedfall" i takrennene. Tiltak: Takrenner må renses for "nedfall."
- Alle gulv/trappeløp i gangene trenger vedlikehold i form av en "oppskuring/boning" i løpet av vår/forsommer.

### Seksjonseiere Rasta Terrasse 6 – 8 pr. 31.12.2021

Navn	Seksjon	Nr	Brøk
John Christiansen	1	15	80
Reidun Valen og Erik Hulback	2	14	82
May Lisbeth Østerdahl	3	13	82
Wenche og Bjørn Pisani	4	12	100
Wenche Kjær	5	11	94
Hege og Knut Halle Martinsen	6	116	62
Mai Grannes	7	115	80
Sigrun Mjaasund	8	114	82
Rolf og Mari Anette Eriksen	9	113	82
Vidar Bryne og Åse Taagerud	10	112	100
Irene Thøring	11	111	94
Rasta Senter AS	12	Næring	112
Unni Skovdahl	13	101	63
Liv Hofsvang	14	102	78
Kjersti Martinsen	15	103	80
Audhild Sjøberg	16	104	80
Wenche og Einar Thoen	17	105	102
Ingrid og Hans Ingmar Bråten	18	216	108
Per og Mette Halvorsen	19	215	80
Berit Unni og Reidar Johnsen	20	214	82
Birgit og Åge Undbekken	21	213	82
Kari Kolstad	22	212	100
Bjarne Johan Krokli	23	211	94
Hien Pham	24	218	58



Thor Larsen	25	217	58
Kari Johanne Berget	26	201	109
Erling Erick Ersnes	27	202	78
Karin Louise Øyen	28	203	80
Björg Utheim	29	204	80
Wenche og Roar Løkstad	30	205	102
Arjun Andre Shukla	31	206	35
Lørenskog Kommune	32	207	35
Pamela Joy Pagayona	33	208	35
Lørenskog Kommune	34	209	35
Berit Reidun Gundersen	35	316	108
Torild og Sindre Holm	36	315	80
Signe Petterson Vadset	37	314	82
Turid og Per Olsen	38	313	82
Kåre Ytreøy	39	312	100
Lasse Hasselgreen	40	311	94
Vina Farhad Kader og Hemen Palani	41	318	58
Linda Martinsen	42	317	58
Turid og Johan Jullum	43	301	109
Roald Miller	44	302	78
Eva Botten	45	303	80
Kathrine og Rune Svendsberget	46	304	80
Kristine Berge	47	305	102
Alan Feizbakhsh	48	306	35
Cato Gulbrandsen	49	307	35
Sadia Naveed	50	308	35
Lørenskog Kommune	51	309	35
Sum totalt	51		3955



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 226 234.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av service for leiligheter med gasspeis, samt tilkjente saksomkostninger i forbindelse med rettsak.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 867 276.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere kostnader til drift og vedlikehold, energikostnader og kommunale avgifter.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold består i hovedsak av avslutning av rehabiliteringen gjennomført av Thorendahl, som ikke var med i budsjettet for 2021.

### Resultat

Årets resultat på kr 155 279 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Av årets resultat er kr. 134 009 benyttet til avdrag på langsiktig gjeld (lån).

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 508 052.

Sameiet har dermed god likviditet.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til ordinær drift og vedlikehold.

I 2022 har styret blant annet planer om å foreta noe beising utvendig og leie lift for rens av takrenner. Vedlikehold av gulv/trappeløp i fellesområdene er også planlagt. Ellers løpende kostnader i tilknytning til vanlig drift.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har budsjettert med noe høyere enn faktiske energikostnader for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rasta Terrasse.

### Lån

Sameiet Rasta Terrasse har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om lånebetingelser, 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 2022.

Budsjettet er basert på 8 % øking av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rasta Terrasse

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rasta Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PVDGG-5YMBB-1500Q-X034G-SX0H5-QHE5L



**SAMEIET RASTA TERRASSE**  
**ORG.NR. 990 045 631, KUNDENR. 7653**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 180 834	1 971 838	2 175 000	2 329 000
Andre inntekter	3	45 400	30 140	30 000	68 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 226 234</b>	<b>2 001 978</b>	<b>2 205 000</b>	<b>2 397 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-24 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-11 208	-7 124	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-72 120	-70 123	-72 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-8 120	-36 585	-58 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-350 601	-6 492 641	-253 000	-378 000
Forsikringer		-149 701	-140 783	-150 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-521 819	-424 196	-460 000	-605 000
Energi/fyring		-72 148	-37 496	-50 000	-78 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 468	-207 763	-240 000	-249 000
Andre driftskostnader	10	-266 941	-270 565	-283 000	-334 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 867 276</b>	<b>-7 858 424</b>	<b>-1 746 150</b>	<b>-2 089 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>358 958</b>	<b>-5 856 446</b>	<b>458 850</b>	<b>308 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 121	1 239	0	0
Finanskostnader	12	-205 800	-119 260	-205 000	-213 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-203 679</b>	<b>-118 021</b>	<b>-205 000</b>	<b>-213 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>155 279</b>	<b>-5 974 467</b>	<b>253 850</b>	<b>94 400</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 011 904		
Udekket tap		0	-4 962 563		
Reduksjon udekket tap		155 279	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		251	50
Forskuddsbetalte kostnader		252 060	299 926
Driftskonto OBOS-banken		282 475	363 059
Sparekonto OBOS-banken		1 024 733	1 507 944
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 559 519</b>	<b>2 170 979</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 559 519</b>	<b>2 170 979</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-4 807 284	-4 962 563
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 807 284</b>	<b>-4 962 563</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 315 336	6 449 345
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 315 336</b>	<b>6 449 345</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 166	32 867
Kundefordringer		800	0
Leverandørgjeld		18 324	34 953
Påløpte renter		1 177	1 128
Annen kortsiktig gjeld	15	8 000	615 249
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>51 467</b>	<b>684 198</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 559 519</b>	<b>2 170 979</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 01.02.2022  
Styret i Sameiet Rasta Terrasse

Reidun Valen /s/

Eva Botten/s/

Turid Olsen/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**

Felleskostnader	1 935 180
Kabel-tv	239 400
Ladeklar	6 254
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 180 834</b>

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

Service gasspeis	30 400
Rettsak, saksomkostninger	15 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>45 400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 208.

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

Juridisk bistand	-648
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 472
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 120</b>

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

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-10 563
Hovedentreprenør Thorendahl AS	-140 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-150 563</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-53 614
Drift/vedlikehold elektro	-3 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 651
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 004
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-30 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 271
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 342
Kostnader dugnader	-2 319
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-350 601</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-289 262
Renovasjonsavgift	-232 556
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-521 819</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 398
Diverse leiekostnader/leasing	-12 508
Driftsmateriell	-99
Vaktmestertjenester	-49 263
Renhold ved firmaer	-113 899
Snørydding	-45 877
Gressklipping	-27 397
Andre fremmede tjenester	-178
Kontor- og datarekvisita	-656
Trykksaker	-697
Andre kontorkostnader	-808
Porto	-1 731
Bank- og kortgebyr	-3 124
Velferdskostnader	-2 306
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-266 941</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 789
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	332
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 121</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-205 800
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-205 800</b>

**NOTE: 13****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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 493 147
Nedbetalt tidligere	43 802
Nedbetalt i år	134 009
	<hr/>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 315 336</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-8 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 000</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Toma Eiendomsdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

### Parkering

De fleste seksjonseiere har en p-plass i garasjeanlegg i byggets kjellerplan. Sameiet har 51 tinglyste utvendige parkeringsplasser på naboeiendommen. 12 av parkeringsplassene følger til enhver tid seksjonene: 206, 207, 208, 209, 306, 307, 308, 309, 217, 105, 201, 216. Sameiets tinglyste dokumenter viser hvilke parkeringsrettigheter sameiet har hatt siden desember 2004.

### Nøkler

Nøkler bestilles hos styret på e-post: [rastaterrasse@styrerommet.no](mailto:rastaterrasse@styrerommet.no)

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring, tidligere OBOS Forsikring med polisenummer 13526. 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 på telefon 22868398, 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

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. 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.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2020

Rehabilitering av  
balkonger og tak

Oppsett av nye balkongløsninger i glass, rekkverk og delvis innglassing av de fleste balkonger. Nye renner og nedløp, samt noe utbedring av takutstikk, med utbedring av vindskier og råteskader.



**VALGKOMITEEN INNSTILLING.**

**Valgkomiteen innstiller følgende personer:**

Leder:	Reidun Valen	-gjenvalg 1 år
Styremedlem:	Eva Botten	-ikke på valg 1 år
Styremedlem:	Rolf Eriksen	-ny 2 år
Varamedlem:	Wenche Thoen	-ny 1 år

Valgkomité: Erik Hulback

Dugnadskomiteé: Johan Jullum og Styret

Rasta, 10.02.2022

**Erik Hulback**



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

Vedtatt på ordinært årsmøte den 21. mars 2021,  
og erstatter tidligere vedtekter.

### **1 - Navn og opprettelse.**

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

### **2 - Hva sameiet omfatter.**

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

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.

Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for personbil i garasjeanlegg i underetasjen eller utvendig parkering.

### **3 - Sameierbrøk.**

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

Sameierbrøken bygger på hoveddelenes BRA areal. Balkonger/terrasser/utearealer/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

### **4 - Formål.**

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

### **5 - Bruksrett.**

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

Bruksenhetene som er boligseksjoner, kan ikke nyttes til annet enn boligformål.

Brukeren av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

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

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

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.



Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

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

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen. Seksjonseier er likevel ansvarlig for ødelagte vindusruter.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av sin balkong/uteplass på bakkeplan. Det gjøres oppmerksom på at gjenstander ikke må settes inntil balkongglassene, slik at de kan bli skadet. Glassene, skinneprofilene m.m. rengjøres etter behov i henhold til vedlikeholdsanvisning fra GBS. Balkonggulvet skal holdes rent og innvendig skader i gulv eller vegger skal utbedres. Til beisning benyttes hvit oljedekkbeis, fargenr. 0502-Y (Jotun), lys grå oljedekkbeis, fargenr. 2502-Y (Jotun). Kostnadene for vedlikeholdet belastes seksjonseier.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8 - Brannsikring.**

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

**9 - Forsikring.**

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

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

**10 - Garasjeanlegg.**

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

De resterende leiligheter har inkludert en tinglyst parkeringsplass utendørs.

Jfr. Pkt. 11 – Tinglyste parkeringsrettigheter.

Den enkelte seksjonseiers garasje plass er beregnet på motorkjøretøy. Garasjeplassen er unndratt de andre seksjonseierens bruk. Den enkelte garasje plass skal ikke tjene som lagringsplass for gjenstander av noen art. Unntak: Dekk og sykler er tillatt. Gjenstander som hensettes på garasjeplassene kan styret kreve fjernet. Etterkommes ikke dette av seksjonseier eller annen beboer som disponerer plassen, kan styret få dette fjernet for seksjonseiers regning.

**11 - Tinglyste parkeringsrettigheter.**

De 51 tinglyste utvendige parkeringsplasser på naboeiendommen gnr 100 bnr 438 tilhører Rasta senter, som sameiet har rett til, skal tjene seksjonseierens felles bruk. 12 av parkeringsplassene følger til enhver tid leilighetsnummer: 206, 207, 208, 209, 306, 307, 308, 309, 217, 105, 201, 216.

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

**12 - Næringsseksjonen.**

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

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

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

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

**13 - Renovasjonsområde.**

Brukerne skal sørge for tilstrekkelig renhold av renovasjonsområdet. Vedlikehold besørger av sameiet. Endringer krever vedtektsendringer.

**14 - Transformator.**

Transformatorene og området de står på disponeres vederlagsfritt alene av elektrisitetsverket eller den elektrisitetsverket måtte utpeke i sitt sted. Elektrisitetsverket skal til enhver tid ha adgang til transformatorene. Sameiet må sørge for at elektrisitetsverkets adkomst ikke hindres. Om nødvendig forplikter sameiet seg til å medvirke til at elektrisitetsverkets rettigheter tinglyses på eiendommens grunnboksblad.

**15 - Utvendige antenner.**

Ved anlegg av felles antenneopplegg skal det ikke monteres utvendige antenner. Utvendige antenner så som parabolantennener kan i andre tilfelle ikke monteres uten årsmøtet / styrets samtykke og bestemmelse om og på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.

**16 - Kjøretøy.**

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

**17 - Ladepunkt for elbil og ladebare hybrider.**

Lading av elbil i sameiets garasje/faste parkeringsplasser tillates bare via felles infrastruktur for lading. Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres av firmaet som har ansvar for infrastrukturen. Drift, overvåkning og vedlikehold forestås av firmaet.

Seksjonseiere/beboere som ønsker tilgang til lading, inngår avtale direkte med firmaet og betaler for eget bruk etter enhver tids gjeldene avtale. Fakturering foretas direkte fra firmaet til seksjonseier/beboer. Seksjonseiere/beboere som ikke ønsker å inngå avtale blir ikke belastet for kostnader.

Styret skal informeres om alle som tilkobler seg til ladeanlegget.

**18 - Rettslig disposisjonsrett.**

Den enkelte seksjonseier disponerer over sin seksjon.

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

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

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

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



## 19 - Fellesutgifter.

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

Nettoareal fremkommer slik:

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

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

## 20 - Mislighold.

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

I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks - måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker / bruker som ikke er seksjonseier.

## 21 - Styringsorgan.

### 21.1 - Årsmøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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



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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært årsmøte med minst - 3 - dagers varsel. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøte og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

På det årlige ordinære årsmøtet behandles de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Ordinært årsmøte skal alltid behandle følgende saker:

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

## 21.2 - Styret

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

-Styrets leder velges for 1 år

-Styremedlemmer velges for 2 år

-Vararepresentant velges for 1 år

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

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



For å unngå uheldig kobling av ulike roller kan ingen som sitter i styret ta på seg betalte jobber i eller for sameiet og dets beboere.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret skal sørge for at årsmøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

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

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

Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

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

### **21.3 - Innhabilitet.**

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.

### **22 - Opplysnings og eierskiftegebyr.**

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

Gebyret godkjennes av styret.

### **23 - Tvisteløsning.**

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

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



## TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET RASTA TERRASSE

Vedtatt på ordinært årsmøte 21. mars 2021, og erstatter tidligere trivselsregler.

### 1. Innledning

Trivselsreglene gjelder for eiendommen gnr 99 bnr 661 i Lørenskog kommune, Sameiet Rasta Terrasse. Sameiet består av 50 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Trivselsreglene er utarbeidet med tanke på leilighetsbeboerne.

Formålet med trivselsreglene er å skape gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til leilighetene.

**Forøvrig vises det til hefte - "Informasjon om Helse-, Miljø- og Sikkerhetsarbeidet" for sameiet, som er distribuert ut til alle eierseksjoner.**

Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameieforhold.

### 2. Styrets ansvar

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

Henvendelser til Styret v/ styreleder skal skje skriftlig, dersom ikke eventuelle uoverensstemmelser kan ordnes internt mellom partene.

### 3. Bruk av eierseksjonene

a. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter og lignende som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboene på forhånd.

b. På hverdager i tiden kl. 20:00 til kl. 07:00, samt hele lørdager, søndager og helligdager må beboere vise særlig hensyn. Støy av enhver art som sjenerer naboene må unngås.

*Ved større oppussing og vedlikeholdsprosjekter skal naboer informeres på forhånd om arbeidets varighet.*

c. Ved grilling må det vises spesielt hensyn, slik at matlukt fra grillen ikke sjenerer i unødig grad. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt å grille etter kl. 22:00. Ved bruk av gassgrill må det vises stor aktsomhet og kun godkjente tilkoblinger/utstyr benyttes.

d. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

e. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet. Fett og olje skal i søppelbøtta, ikke i kjøkkenvasken eller i toalettet. Sluk på bad skal jevnlig tas ut og renses for hår- og såperester etc.

f. Risting og lufting av tepper, sengetøy og lignende fra vinduer og/ eller balkongkant er ikke tillatt.

g. Balkongen skal ikke brukes som lagerplass, og oppbevaring av søppel er ikke tillatt.

h. Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner eller andre fastmonterte innstallsjoner på balkongen/uteplass på bakkeplan uten styrets/årsmøtets samtykke.

i. Det er forbudt å kaste gjenstander, sneiper, flasker og lignende fra balkongen.



#### 4. Dyrehold

Det er tillatt å ha hund og/ eller katt dersom eier har skrevet under "Erklæring om dyrehold".

#### 5. Innvendige og utvendige endringer

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av styret på forhånd.

#### 6. Markiser

Utvendige markiser må kun settes opp i henhold til på sameiemøtet vedtatte typer og farger.

#### 7. Sjøppel

- a. Det er plassert containere/ beholdere i et eget renovasjonsområde – Renovasjonshuset (foran Bygg Nord). Ved plassering av kildesorterings containere skal disse benyttes slik at vanlig husholdningsavfall ikke blandes med annet avfall.
- b. Sjøppel må ikke plasseres utenfor containere eller renovasjonsområdet, og det må påses at lokkene alltid er tillukket på containere.
- c. Avfallsposer skal knyttes igjen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at sorte poser/sekker ikke er tillatt.
- d. Annet avfall enn husholdningsavfall og papp/ papir må besørges bortkjørt av den enkelte.
- e. Det må ikke kastes brennende og/ eller lett antennelig avfall i containerne.

#### 8. Fellesarealer

- a. Av hensyn til rengjøring av oppganger og trapper, samt generell adkomst, bør det vises måtehold med dekorering og plassering av gjenstander i gangene.
- b. Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre må ikke hensettes i trapper, oppganger eller utearealer, men plasseres i egne boder.
- c. Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
- d. Beboerne plikter å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.
- e. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir og lignende i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt.
- f. Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt. Det forpliktes til å overholde de til enhver tid gjeldene regler for parkeringsplassen utenfor Rastafaret 6 & 8.
- g. Navneskilter på postkasser skal være enhetlige.

#### 9. Parkering

- a. Hver leilighet er tildelt en biloppstillingsplass i garasjeanlegget eller på utvendig parkeringsplass i nordenden av sameiet. Hver beboer er pliktig å holde orden på sin plass. Parkeringsplassene/garasjeplassene skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander og løsøre. Det samme gjelder for de seksjoner som har ervervet mer enn én biloppstillingsplass.
- b. Dersom en sameier ikke har bil, kan faste parkeringsplasser i garasjeanlegget/uteområdet ikke leies ut til andre enn beboere og øvrige seksjonseiere.
- c. Den enkelte sameier som har fått tildelt en bestemt biloppstillingsplass har eksklusiv rett til bruk av dette arealet.
- d. Husstander som har mer enn 1(én) bil må selv sørge for leie av parkeringsplass.



**10. Bruk av utvendige kraner, bilvask og lignende**

Det er ikke tillatt for den enkelte beboer å benytte de utvendige kranene, med mindre det er gitt spesiell tillatelse fra styret. Bilvask og lignende skal ikke foretas på sameiets innvendige og/ eller utvendige arealer.

**11. Ved eierskifte og/eller utleie**

Ved eierskifte og/eller utleie plikter nåværende eier å overlevere og gjennomgå trivselsregler og vedtekter med ny eier eller leietaker.

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

Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som påføres bygget av leietaker under innflytting/utflytting.



7653 Sameiet Rasta Terrasse

## 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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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