



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 783 112  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RØA BOLIGSAMEIE  
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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

### 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, 14.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 346 188	3 393 063
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 346 188</b>	<b>3 393 063</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	120 490
Annen driftskostnad		3 024 710	2 281 592
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 138 811</b>	<b>2 402 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>207 377</b>	<b>990 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 422	3 336
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 422</b>	<b>3 336</b>
Annen finanskostnad		298 346	346 480
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>298 346</b>	<b>346 480</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-296 924</b>	<b>-343 144</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-89 547	647 837
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</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		145 064	186 404
Sum fordringer		145 064	186 404
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		502 470	692 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		502 470	692 345
Sum omløpsmidler		647 534	878 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>647 534</b>	<b>878 749</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		10 008 702	9 919 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 008 702</b>	<b>-9 919 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 008 702</b>	<b>-9 919 155</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		10 081 367	10 494 884
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 081 367</b>	<b>10 494 884</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 081 367</b>	<b>10 494 884</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 684	1 664
Leverandørgjeld		550 970	284 814
Skyldige offentlige avgifter			85
Annen kortsiktig gjeld		22 215	16 458
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>574 869</b>	<b>303 020</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 656 236</b>	<b>10 797 904</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>647 534</b>	<b>878 749</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325365

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 783 112  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RØA BOLIGSAMEIE  
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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

#### 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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 983 783 112  
RØA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 346 188	3 393 063
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 346 188</b>	<b>3 393 063</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	120 490
Annen driftskostnad		3 024 710	2 281 592
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 138 811</b>	<b>2 402 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>207 377</b>	<b>990 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 422	3 336
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 422</b>	<b>3 336</b>
Annen finanskostnad		298 346	346 480
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>298 346</b>	<b>346 480</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-296 924</b>	<b>-343 144</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-89 547	647 837
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</b>



Organisasjonsnr: 983 783 112  
RØA BOLIGSAMEIE

## 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		145 064	186 404
Sum fordringer		145 064	186 404
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		502 470	692 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		502 470	692 345
Sum omløpsmidler		647 534	878 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>647 534</b>	<b>878 749</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		10 008 702	9 919 155
Sum opptjent egenkapital		-10 008 702	-9 919 155



Sum egenkapital	-10 008 702	-9 919 155
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 081 367	10 494 884
Sum annen langsiktig gjeld	10 081 367	10 494 884
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 081 367</b>	<b>10 494 884</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 684	1 664
Leverandørgjeld	550 970	284 814
Skyldige offentlige avgifter		85
Annen kortsiktig gjeld	22 215	16 458
Sum kortsiktig gjeld	574 869	303 020
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 656 236</b>	<b>10 797 904</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>647 534</b>	<b>878 749</b>



Organisasjonsnr: 983 783 112  
RØA BOLIGSAMEIE

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:





# Årsmøte 2022

Røa Boligsameie

6. april 2022

Selskapsnummer: 5005





## Velkommen til årsmøte i Røa Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

6. april 2022 kl. 17:00, Røa samfunnshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Røa Boligsameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

- 1. innkalling til årsmøte.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

*Se beskrivelse på VIBBO om nytt styret og beskrivelse av hva jobben innebærer*

### Innstilling

**Styret innstilling er at Røa Boligsameie ansetter en ekstern og profesjonell styreleder til å drive sameiet fremover.**

*så gitt ingen andre melder seg*

Styret tror at dette kan sikre kontinuitet og fremdrift for Røa boligsameie, og at det vil skape et mer effektivt styre da en profesjonell styreleder slipper bruke like mye ekstra tid på å sette seg inn i lovkrav og problemstillinger som dukker opp.

### Fordeler med profesjonell styreleder:

- Høy kompetanse innen bolig- og næringslovgiving, har ofte prosjektleder utdanning eller erfaring med gjennomføring av større prosjekter som feks: rehabilitering av fasade
- Har ofte regnskapsfører bakgrunn eller besitter en generelt bedre forståelse av regnskap, kostnader og økonomisk drift av sameier
- En ekstern styreleder vil som regel ha bedre kapasitet da deres fulltidsjobb er å være styreleder for flere sameier.
- **Objektivitet** vil være en fordel hvorav en ekstern styreleder ikke har en egeninteresse i sakene, og det vil være enklere med feks behandling av naboklager, oppståtte konflikter eller økonomi da man slipper å forholde seg til en *nabo*. Og de flytter heller ikke
- God erfaring for oppfølging av HMS og sikkerhet for eierne
- Har generelt lang erfaring med drift av sameier, og besitter gjerne annen juridisk kompetanse innenfor sameieloven
- Erfaring med å sikre fremdrift, og se forbedringspotensiale

*(samt at honoraret til styret ved generalforsamlingen i 2023 må økes med tilsvarende kostnad hvis det blir en endring. En ekstern styreleder koster ca 100-115.000 kr) Dette vil ikke påvirke styrehonoraret enormt mye da det ligger på 100.000 nå.*

Det er mulighet for å endre dette igjen etter neste styreperiode er utløpt og vi får eiere som melder seg.

### Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Caroline Natvig	Porfyrvn 2
Styremedlem	Hasnat Ahmad	Porfyurveien 5 A
Styremedlem	Christina Frost Kvavik	Porfyrvn 6
Varamedlem	Peter Sjølie Callister	Porfyrvn 4
Varamedlem	Johannes E. Ottersen	Porfyrvn 10

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Røa Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Røa Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983783112, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Porfyurveien 2-10

Porfyurveien 3-7

Gårds- og bruksnummer:

11      277

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

Røa Boligsameie 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

Etter overtagelse fra tidligere styre i mai 2021, begynte det nye styret umiddelbart å sette seg inn i driften av Røa boligsameie. Da tidligere styreleder flyttet rett etter møtet var det noen saker det tok litt tid å sette seg inn i.

Noe av det første styret begynte på var en fullstendig oppdatering og gjennomgang av det digitale informasjonssystemet vi benytter, VIBBO. Vi så tilbakemeldinger på at det var vanskelig å finne informasjon, samt få ut informasjon raskt til beboerne. (tidligere hjemmesiden var utdatert og lagt ned) Styret har jobbet med å få flest mulig beboere over på VIBBO.

- Nå har litt over 89% av eierne våre registrert seg på VIBBO. (Det viktigste er at i hvert fall en av de som eier leiligheten har registrert seg)
- 85% av eierne kan nåes på epost og
- 93% av eierne våre kan nåes på SMS

Dette syntes vi er kjempe bra, og vi håper flere vil registrere seg fremover da det sparer mye tid for styret og for beboerne.

Styret har brukt tid på å bygge opp temaer som gir informasjon og vi prøver så godt vi kan å dele informasjon om arbeidet vi driver med fortløpende.

Styret har avholdt 8 styremøter mellom juni 2021 og mars 2022, hvorav det ene var et budsjettmøte og et regnskapsmøte med OBOS og (forberedelse til årets generalforsamling). Utenom dette prater styret jevnlig via SMS eller vår Messenger gruppe for å arbeide, diskutere og avklare status på saker, eller diskutere styremøter. Vi har også infomøter med Selvaag, regnskapsfører og OBOS som vi tar utenom.

I august 2021 startet nytt styre med en diskusjon av hva som bør gjøres med fasaden. Fasaden har vært et tema i mange år og det har tidligere blitt innhentet tilbud men det var vært mangel på fremdrift på området (se egne infoskriv om fasade på VIBBO som forklarer styrets arbeid) Styret vedtok at vi ønsket å starte på nytt da vi hadde utdaterte tilbud, og ble derfor enige om å starte prosessen med å innhente nye tilbud på rehabilitering av fasaden. Det ble også løftet bekymringer om at de som satt i styret ikke hadde erfaring eller kompetanse rundt det å være prosjektleder eller å vurdere slike tilbud fra leverandører. Vi begynte tidlig å diskutere fordelene med å ansette en prosjektleder. Videre ble det en feil på strømmen i garasjene som stammet fra en dårlig koblet original ledning. Dette gjorde at garasjene stod uten strøm en periode, og de som hadde automatisk åpner slapp ikke inn i garasjen. Vi var nødt til å innhente tilbud for å få fikset dette, og feilen ble rettet i starten av September.

I slutten av August ble det avholdt et styremøte hvor styreleder løftet at hun følte det var vanskelig å sitte i styret da det manglet kompetanse rundt komplekse saker. Dette underbygger styrets nye innstilling på å ansette en ekstern styreleder på generalforsamlingen for neste periode. Som nytt styre er man nødt til å bruke tid på å sette seg inn i saker, og uten for eksempel håndverkerbakgrunn og bakgrunn fra rehabilitering kan selv den minste sak som en ødelagt varmtvannsbereder, radiator eller elektrisk feil ta mye tid å sette seg inn i for den enkelte. Det ble også løftet av styreleder ikke var fornøyd med sameiets forretningsfører i OBOS som vi hadde opplevd at hadde vært sykemeldt over flere måneder uten en vikar, og derfor opplevde vi ingen støtte fra OBOS. Protokoll og informasjon fra generalforsamling, samt vedtekter og endring av nytt styre i



Brønnøysund ble aldri meldt inn og vi måtte purre lenge. Det endte med at styret klagde til OBOS og vi fikk satt ned forretningsfører honoraret med ca 40.000 kr årlig, og vi fikk tildelt en ny forretningsfører som vi er svært fornøyd med.

Videre startet høsten med problemer i noen av radiatorene som gjorde at 1-2 blokker ikke opplevde å få varmen i gang like tidlig som resten. Det ble også gitt ut informasjon om hvordan man best kan vedlikeholde sin egen radiator for å få mest utnytte av den, og vi fikk igjen en elektriker til å komme å utbedre denne feilen. Høstens arbeid gikk videre til diskusjon og befaringer rundt fasade, og hva som kan ha blitt påvirket av at fasaden er i dårlig stand. Det har vært problemer med fukt i kjellere og i leiligheter, og her har styret måttet innhente tilstandsrapporter. Etter tilstandsrapport om fukt inne har styret også gått ut med en infomelding på VIBBO om hvordan beboere kan forhindre kondens i egen leilighet. Det er dessverre slik at over tid så har flere eiere malt over eller dekket til luftelukene som er nødvendige for et balansert ventilasjonssystem, og dette bidrar til kondens i leilighetene. Ved et eventuelt arbeid på fasaden er det viktig at alle leiligheter blir gjennomgått, og at vi gjenåpner de originale luftelukene. Dette skal også bidra til en bedre ventilasjon på badene da leilighetene er avhengig av gjennomtrekk for å gi ventilasjon. Nye vinduer kan også bidra til bedre ventilasjon.

Det har også vært gjort et større arbeid rundt innmeldte klager på sprekker i fasade og inni leiligheter som beboere mente kanskje kunne stamme fra sprengingen på Huseby (Oslo sin nye vannforsyning). Det ble gjort et forarbeid hvor vi prøvde å komme i kontakt med beboere som hadde sprekker, og det var flere leiligheter som ble valgt ut for kontroll da vi hadde Multiconsult på befaring av skadene.

Oslo kommune sitt opprinnelige svar har vært tidligere "at Røa boligsameie ligger utenfor området som blir påvirket". De har gjort et forarbeid hvor de har kartlagt området, og de har vibrasjonsmålere ute som de forklarte ikke hadde slått ut på sprenging. Allikevel krevde styret at de sendte noen over for å gjøre en ny vurdering av skadene som vi opplevde.

Rapporten er tilgjengelig på VIBBO, og rapporten konkluderte med at det ikke var årsakssammenheng mellom de påviste skadene og prosjektet. Flere av sprekkeene var forventet ved at byggene er fra 1960 og vi ikke har pusset opp fasaden. Noen av sprekkeene inni leilighetene ble konkludert med at stammet fra mangelfullt arbeid ifbm oppussing eller mangel på vedlikehold. Det har blitt løftet opp en potensiell interessekonflikt da Multiconsult er ansatt av Oslo kommune, men etter lengre gjennomgang av styret og OBOS så har vi konkludert med at vi ikke kommer til å gå videre med denne saken til årets generalforsamling, og at vi er nødt til å stole på vedlagt rapport. Videre arbeid ville vært å innhente en fullstendig ny tilstandsrapport på hele fasaden og aktuelle leiligheter/fellesområder. Slike rapporter er meget kostbare, og hvis det skulle vise seg at ny rapport tror eller mener dette kan stamme fra spregningen så er vi nødt til å gå til sak mot Oslo kommune. Dette har vi ikke kapital til per nå når vi har nødvendig vedlikehold som styret må prioritere.

Etter vårt regnskapsmøte med OBOS og regnskapsfører høsten 2021 ble vi gjort oppmerksomme på at felleskostnadene til sameiet ikke var endret siden 2016, og vi var derfor nødt til å ta en tøff beslutning om å øke disse med 15%. Vi opplevde svært lite motstand på dette punktet, og det hadde vært bedre om vi fremover økte tilsvarende årlig KPI. På bakgrunn av at fyringsutgiftene i 2021 var rekordhøye, og vi ønsket å gå videre med fasaden og ansettelse av en prosjektleder så bestemte vi oss for å foreta en kapitalinnkreving. Vi kunne ikke forutse hvordan de økte strømprisene skulle treffe sameiet men som viser av regnskapet for 2021 så gikk vi altså ca 500.000 kr i underskudd på



strøm. Dette har dessverre slukt opp alt overskuddet vårt for 2021, samt deler av denne kapitalinnkrevningen som egentlig skulle være øremerket fasaden. Styret mener dette underbygger hvor viktig avgjørelsen om kapitalinnkreving var. Dette kan være et godt alternativ å gjøre for eksempel en gang i året for å få inn penger til nødvendig vedlikehold i sameiet, og blir praktisert av flere borettslag og sameier. Det er viktig at beboerne forstår hvilken enorm fordel vi har ved å ha fyring inkludert, og det er her mesteparten av budsjettet vårt går.

Sameiet har flere store utgifter som står på agendaen som det også har blitt informert om tidligere. Vi har to varmtvannsberedere som trenger utskiftning nå, vi har gamle rør i flere av blokkene og vi har hatt problemer med oversvømmelser i de nederste blokkene mot merradalen. Det er periodevis utrykninger og befaring av flere av blokkene, samt mye tid som går med til å innhente tilbud på reparasjoner. Når det kommer til beboersaker, konflikter og andre småoppgaver så kan styret melde om at dette bruker vi mye mindre tid på nå enn da vi overtok styret. Veldig mange av oppgavene løser seg ved at beboere bruker VIBBO og kan bestille nøkler og andre ting selv uten styrets hjelp. Vi har minimalt med nabokonflikter, og opplever at beboerne går sammen om å skape fine uteområder og trivsel i sameiet. Det går med noen timer i uken til å besvare epost men det er få eposter fra beboere som tar tid. Styret har dialogen med gartner, vaktmester, Oslo kommune og andre samarbeidspartnere. Styrets arbeid denne perioden har gått hovedsakelig til ny fasade og møter med Selvaag. Disse infomøtene har vi utenom styremøtene. Vi kan også gledelig melde ifra at inntektene på el-bil laderne har vært nødvendig i en periode med mye underskudd. Disse laderne blir hyppig brukt (mest av gjester som ikke bor i sameiet) men de generer et overskudd på mellom 4-7000 kr mnd. som går rett til fellesskapet.

Vi ønsker å avslutte med litt informasjon rundt vårt nye samarbeid med Norsk Brannvern. (se eget infoskriv på VIBBO)

Styret er fornøyd med hvor mange beboere som stilte opp på denne befaringen, og vi ser av rapporten av det var på tide med en slik gjennomgang for brannsikkerheten i sameiet fikk en veldig dårlig score, og styret er nødt til å følge opp dette slik at vi kan øke sikkerheten. Da hele 38 av 66 leiligheter hadde et utgått brannapparat (de fleste var fra 1991) og 13 leiligheter manglet minste lovpålagte krav til varsling, og dette ser vi på som alvorlig. Så fremover kommer vi til å kartlegge og systematisk følge opp brannsikkerheten i boligselskapet. Styret er ansvarlig for å lage en fremdriftsplan for oppfølging av boenheter og fellesareal for å dekke minste lovpålagte krav. Vi vil starte med fellesarealene og oppfølging av de beboerne som hadde mangler.

Det er viktig at man kan sove trygt, og være trygg på at din nærmeste nabo har mulighet til å slukke en mindre brann før dette utvikler seg til noe mer alvorlig. Vi har også kartlagt at vi har beboere som trenger assistanse og hjelp for å komme seg ut, og dette vil vi ta med de aktuelle blokkene og naboene.

I løpet av det siste året ser styret seg veldig fornøyd med det arbeidet som har blitt utført: Vi mener vi har klart å rydde opp i gamle saker, gitt sameiet en bedre økonomi, delt mer informasjon og sikret god fremdrift. Vi har fått gode tilbakemeldinger fra beboere som har vært fornøyd, og vi mener vi er relativt raske med oppfølging (avhengig av sak) og tilgjengelige for beboerne våre.



## 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 3 346 188.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 138 811.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 89 547 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 72 665.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig 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 beregnet kr 277 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røa Boligsameie.

**Lån**

Røa Boligsameie har 2 lån i obos-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22. Det er også kapitalinnkrevning i feb, mai og sept.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Røa Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røa Boligsameie.

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.

### 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: 623P3-1AHW3-KNOBC-EEKWC-7N116-HEMZY



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-28 07:09:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 623P3-1AHW3-KNOBC-EEKWC-7N1T6-HEMZY

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).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**RØA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 983 783 112, KUNDENR. 5005**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnsk ap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 346 188	3 346 188	3 533 000	4 230 000
Andre inntekter		0	46 875	50 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 346 188</b>	<b>063 3 393</b>	<b>3 583 000</b>	<b>4 230 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-20 490	-20 490	-20 490
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-10 065	-7 980	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-142 320	-138 378	-143 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-14 239	-3 746	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-86 431	-220 205	-247 000	-277 000
Forsikringer		-161 200	-156 075	-165 000	-170 000
Festeavgift		-212 012	-212 012	-225 000	-225 000
Kommunale avgifter	8	-535 663	-457 546	-463 000	-476 000
Fyringsanlegg	9	-1 264 404	-556 029	-750 000	-900 000
Energi/fyring		0	0	-25 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-295 701	-290 624	-303 850	-310 000
Andre driftskostnader	10	-302 676	-238 998	-332 375	-411 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 138 811</b>	<b>082</b>	<b>715</b>	<b>990</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>207 377</b>	<b>990 981</b>	<b>781 285</b>	<b>1 157 010</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 422	3 336	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-298 346	-346 480	-301 000	-279 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-296 924</b>	<b>-343 144</b>	<b>-297 000</b>	<b>-275 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-89 547</b>	<b>647 837</b>	<b>484 285</b>	<b>882 010</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			0 647 837		
Udekket tap		-89 547	0		



**RØA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 983 783 112, KUNDENR. 5005**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		273	158
Forskuddsbetalte kostnader		121 489	73 925
Andre kortsiktige fordringer		0	46 875
Garasjeregnskap	15	23 302	65 446
Driftskonto OBOS-banken		143 216	231 500
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 500
Sparekonto OBOS-banken		359 254	458 345
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>647 534</b>	<b>878 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>647 534</b>	<b>878 749</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-10 008	-9 919
		702	155
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 008</b>	<b>-9 919</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 081	10 494
		367	884
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 081</b>	<b>10 494</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 215	15 858
Leverandørgjeld		550 970	284 814
Skyldige offentlige avgifter		0	85
Påløpte renter		1 684	1 664
Annen kortsiktig gjeld		0	600
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>574 869</b>	<b>303 020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>647 534</b>	<b>878 749</b>



10

Røa Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 11.03.2022  
Styret i Røa Boligsameie

Caroline Natvig/s/

Hasnat Ahmad/s/

Christina Frost  
Kvavik/s/**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	3 009 588
Kabel-tv	195 624
Internett	140 976
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 346 188</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
--------------------	---------



---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-14 100**

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 065.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

**-14 239**

---

**SUM KONSULENTHONORAR****-14 239****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 988
Drift/vedlikehold VVS	-71 178
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 012
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 253

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-86 431****NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-341 661
Renovasjonsavgift	-194 002

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-535 663****NOTE: 9****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Reparasjon av vemekjele	-15 000
	-1 249
Elektrisk energi	404

---

**-1 264**

---

**SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG****404**

---

**-1 264**

---

**SUM ANDRE ANLEGG****404**

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

Container	-15 268
Driftsmateriell	-2 073
Vaktmestertjenester	-77 460
Renhold ved firmaer	-77 475
Snørydding	-50 665
Gressklipping	-67 080
Andre fremmede tjenester	-171
Trykksaker	-1 303
Telefon, annet	-3 855
Porto	-1 927
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 349
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-302 676</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	909
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	513
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>1 422</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-209 475
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-88 871
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-298 346</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 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

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

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 30 år.

	-3 710	
Opprinnelig 2014	000	
Nedbetalt tidligere	605 862	
Nedbetalt i år	93 746	
		-3 010
		392

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 30 år.

	-10 400	
Opprinnelig 2008	000	
Nedbetalt tidligere	3 009 254	
Nedbetalt i år	319 771	
		-7 070
		975

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-10 081</b>
		<b>367</b>

---

**NOTE: 15****GARASJEREGNSKAP**

Saldo 1.1	65 446
Forsikring	2 590
Kostnader infrastruktur/ladeanlegg	17 669
Festeavgift til Røa Boligsameie	12 268
Administrasjon	250
Elektrisk energi	44 766
Parkeringsleie	-36 000
Innbetaling for lading	-83 686
<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>	<b>23 302</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Generelle beboerhenvendelser bes sendes til styrets mailadresse: [roa@styrerommet.no](mailto:roa@styrerommet.no). Eventuelt kan brev legges i styreleders postkasse

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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 og renhold

Røa Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Vaktmesterservice. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Parkering

Parkering i Porfyrveien følger vanlige parkeringsregelverk. For tilgang for søppelbil, snøbrøyter mm. bes det om å kun parkere på høyre side av gaten når man kjører inn til Porfyrveien fra Ostadalsveien, dette gjelder særlig i strekket mellom dette krysset og privatveien opp til småblokkene. For utleie og salg av bruksrett til garasje vises til vedtektene.

### Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller-og loftsdør bestilles via styret per mail med beskjed om oppgangsnr., antall nøkler og leverings og faktureringsadresse. Nøkler sendes rekommandert.

### Vaskeri

Felles vaskekjeller finnes i alle blokkene.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590485. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – 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, 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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Røa Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**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.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 6.04.22

**Selskapsnummer:** 5005 **Selskapsnavn:** Røa Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.