



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 247
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RUDSHØGDA IV C BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 824 625	1 751 512
Sum inntekter		1 824 625	1 751 512
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 703 253	2 028 051
Sum kostnader		1 760 303	2 085 101
Driftsresultat		64 322	-333 589
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 809	53 643
Sum finansinntekter		3 809	53 643
Annen finanskostnad		36 934	27 072
Sum finanskostnader		36 934	27 072
Netto finans		-33 125	26 571
Resultat før skattekostnad		31 198	-307 018
Årsresultat		31 198	-307 018
Totalresultat		31 198	-307 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 198	-307 018
Sum overføringer og disponeringer		31 198	-307 018



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		186	10 129
Andre fordringer		134 181	76 401
Sum fordringer		134 367	86 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		246 752	282 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		246 752	282 923
Sum omløpsmidler		381 119	369 452
SUM EIENDELER		381 119	369 452

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		176 510	207 707
Sum opptjent egenkapital		-176 510	-207 707
Sum egenkapital		-176 510	-207 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		434 872	460 872
Øvrig langsiktig gjeld		21 945	56 719
Sum annen langsiktig gjeld		456 817	517 591
Sum langsiktig gjeld		456 817	517 591
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 165	155
Leverandørgjeld		41 856	26 714
Annen kortsiktig gjeld		53 791	32 700
Sum kortsiktig gjeld		100 812	59 569
Sum gjeld		557 629	577 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		381 119	369 452



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366317

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 247
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RUDSHØGDA IV C BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 975 689 247
RUDSHØGDA IV C BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 824 625	1 751 512
Sum inntekter		1 824 625	1 751 512
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 703 253	2 028 051
Sum kostnader		1 760 303	2 085 101
Driftsresultat		64 322	-333 589
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 809	53 643
Sum finansinntekter		3 809	53 643
Annen finanskostnad		36 934	27 072
Sum finanskostnader		36 934	27 072
Netto finans		-33 125	26 571
Resultat før skattekostnad		31 198	-307 018
Årsresultat		31 198	-307 018
Totalresultat		31 198	-307 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 198	-307 018
Sum overføringer og disponeringer		31 198	-307 018



Organisasjonsnr: 975 689 247
RUDSHØGDA IV C BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		186	10 129
Andre fordringer		134 181	76 401
Sum fordringer		134 367	86 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		246 752	282 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		246 752	282 923
Sum omløpsmidler		381 119	369 452
SUM EIENDELER		381 119	369 452
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		176 510	207 707
Sum opptjent egenkapital		-176 510	-207 707



Sum egenkapital	-176 510	-207 707
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	434 872	460 872
Øvrig langsiktig gjeld	21 945	56 719
Sum annen langsiktig gjeld	456 817	517 591
Sum langsiktig gjeld	456 817	517 591
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 165	155
Leverandørgjeld	41 856	26 714
Annen kortsiktig gjeld	53 791	32 700
Sum kortsiktig gjeld	100 812	59 569
Sum gjeld	557 629	577 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	381 119	369 452



Organisasjonsnr: 975 689 247
RUDSHØGDA IV C BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7837

Rudshøgda IV C Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Rudshøgda IV C 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:

8. april 2024 kl. 18:00, Lofsrud skole .

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 i 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 et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag fra Shahid Chohan
7. Forslag fra styret. Endring av kollektiv avtale med Telenor
8. Forslag fra styret på vegne av Oslo Kommune. Avtale om erverv av grunn på grendelagets tomt med bruk nummer 178/122
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Rudshøgda IV C Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7837 Årsrapport.pdf

Sak 6

Forslag fra Shahid Chohan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I sameiet vårt har vi flere fellesområder. Bla iform av gressplener i relasjon til boligtypen på 8-mannsleiligheter i Blakkensvei 61-67. Derimot er praktisk bruk og nytte av disse ikke alltid like lett. Disse fellesarealene er i umiddelbar nærhet av leilighetene i 1. etg, og disse grøntområdene blir da ofte separert med hekk og benyttet som hager i relasjon til leilighetene av de som bor der. Dette er faktisk fullt forståelig. Naturlig nok vil bruk av de områdene uten tvil forstyrre og være til sjenanse for de med leiligheter i 1. etg da det feks er ganske vanlig å ha dører og vinduer åpne på sommeren, samt som at man har personlige eiendeler som griller og diverse liggende ute. Leilighetene i 2. etg har balkonger mot fjorden, men dette er av den



minste sorten i sameiet som bla heller ikke har blomsterbed.
Mengde sollys (og stjernehimel for de av oss som liker det og) og bor i 2. etg blir svært begrenset. Det samme gjør tilgangen til D-vitamin og påfølgende god helse om man skal strekke det litt.
Forslag som enkelt og kostnadseffektivt kan kompensere for disse punktene er at yttervegg på balkongene flyttes inntil 3 meter ut med påfølgende utvidelse av gulvstruktur som kan utføres godkjent utformet i treverk for å unngå store kostnader. Dette vil enkelt gi mange tiårig holdbarhet til en lav sum.
Kronen på kaka ville jo selvfølgelig være å erstatte gammel yttervegg i tre til et blomsterbed i betong på lik linje med de man ser i feks Blakkensvei 49-51.
Det foreslåes å starte med Blakkensvei 61-67 som et prøveprosjekt, da dette er leilighetene i sameiet som er mest preget av situasjon

Styrets innstilling

Sameiets har ikke økonomi til å sette i gang med nye byggeprosjekter i kommende 5-6 år. Sameiet har allerede et lån på over 400.000 kr, og det er flere viktige vedlikeholdssoppgaver som det ikke finnes penger til. Det er snart 10 år siden sist disse boligblokkene ble malt, og det tid for ny runde med beisning/maling. Forrige gang kostet denne beisejobben ca. 650.000 kroner.
Samme jobben koster sikkert en god del mer nå. Sameiet bør spare opp midler til å kunne foreta nødvendig vedlikehold istedenfor for å ta opp mer lån for ett nytt byggeprosjekt.

Utvidelse av balkong i 2. etasje vil også begrense tilgangen til D-vitamin for beboere i 1 etasje. Det vil bli mørkere i stue-delen til leiligheter i 1. etasje som vil føre til redusert trivsel og levekvalitet til beboere i 1 plan.

Forslag til vedtak

Forslag som enkelt og kostnadseffektivt kan kompensere for disse punktene er at yttervegg på balkongene flyttes inntil 3 meter ut med påfølgende utvidelse av gulvstruktur som kan utføres godkjent utformet i treverk for å unngå store kostnader. Dette vil enkelt gi mange tiårig holdbarhet til en lav sum. Kronen på kaka ville jo selvfølgelig være å erstatte gammel yttervegg i tre til et blomsterbed i betong på lik linje med de man ser i feks Blakkensvei 49-51. Det foreslåes å starte med Blakkensvei 61-67 som et prøveprosjekt, da dette er leilighetene i sameiet som er mest preget av situasjon.

Sak 7

Forslag fra styret. Endring av kollektiv avtale med Telenor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag kollektiv TV- og bredbånd avtale med Telenor.
Bredbåndhastighet ved denne avtalen er 20Mbps.
Beboere får i tillegg 100 poeng som kan benyttes til kjøp av TV-kanaler

Styret har innhentet tilbud fra Telenor om kollektiv avtale kun for bredbånd da det er flere og flere beboere som ikke bruker lineær TV.
Bredbåndhastighet ved den nye avtalen er 1000Mbps.



Beboere får i tillegg 200 poeng. Disse poengene kan benyttes til kjøp av TV-kanaler for de som velger å ha T-We (tilleggs tjeneste).

Avtalen er ca. 80.000 kr billigere enn den eksisterende avtalen.

Forslag til vedtak

Styret aksepterer innhentet tilbud fra Telenor og tegner ny kollektiv bredbånd-avtale på vegne av sameiet.

Sak 8

Forslag fra styret på vegne av Oslo Kommune. Avtale om erverv av grunn på grendelagets tomt med bruk nummer 178/122

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet er en del av Grendelaget og må gi godkjenning på erverv av grunn.

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret ved styreleder og et styremedlem i eierseksjonssameiet Utsikten Boligsameie fullmakt til å inngå avtale som innebærer permanent erverv ca 274 m², midlertidig erverver ca 303 m² og 2 m² klausulert areal av eiendommen gnr./bnr. 178/122 til opparbeidelse av tiltaket "Lofsrudveien - Opparbeidelse av fortau og sykkelvei" ved Oslo kommune v/Eiendoms - og byfornyelsesetaten

Vedlegg

2. Forslag til årsmøtevedtak Rudshøgda felt IV C Boligsameie (1).pdf
3. Grunnervervskart-W233-C02 (2).pdf
4. Lofsrudveien - gnr.bnr. 178122 - Tilbud om erverv av grunn - Grunnerverv for Lofsrudveien (2).pdf

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

Sak 10



Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Waqas Walayat	2023 - 2024
Styremedlem	Samir Kastrati	2023 - 2025
Styremedlem	Ibrar Rehmat	2022 - 2024
Varamedlem	Amjid Perveez	2023 - 2024
Varamedlem	Aemer Saeed	2023 - 2024

Valgkomiteen

Mian Rameez Khaliq	2023 - 2024
Gulfer Zerlen	2023 - 2024

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rudshøgda IV C Boligsameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Rudshøgda IV C Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975689247, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

178 119

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

Rudshøgda IV C Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023/2024

Styret i Rudshøgda IV C Boligsameie har avholdt 8 styremøter siden siste årsmøte. Det har vært bra oppmøte på styremøtene, og medlemmene har samarbeidet bra. Styret har behandlet til sammen 55 saker, besvart 51 henvendelser fra beboere på Vibbo, og sendt over 120 e-poster fra sameiets e-postadresse.

Styret har blant annet jobbet med følgende saker:

- Byttet trappetrinn til 3 stk. rekkehusblokker.
- Inngått avtale om vaktmestertjenester med ny leverandør.
Den nye leverandøren skal klippe gress, trimme hekker, måke snø fra felles arealer inne på sameiets område, strø singel foran felles inngangspartier når det er glatt, rullere på søppel beholder i søppelboder, rense taksluk en gang i året, og gå ukentlige vaktmester runder i sameiets område. Sameiet får flere tjenester enn forrige leverandør til en billigere pris.
- Det ble avholdt felles dugnad i vår sammen med de øvrige sameiene som tilhører Grendelag.
- Da de siste årene har vært dårlig oppmøte på høst dugnad, ble det brukt vaktmester selskap for å rake løv til høsten. Dette har styret tenkt å fortsette med.
- Det ble også bestilt komprimatorbil som kjørte rundt i område og plukket opp søppel som beboere hadde plassert lags gangveiene.
- Diverse lettvedlikehold av el-anlegg, garasjeporter og utvendig anlegg ble også utført.

Saker som prioriteres i 2024:

- Bytte råtne bord på gavlvegg til Blakkens vei 1, og beise panelet.
- Innhente tilbud fra ny leverandør av fiber/internett.
- Se gjennom avtaler Rudshøgda IV C Boligsameie og Grendelaget har med leverandører, og se om det er mulig å spare penger ved å endre avtaler/bytte leverandør

Grendelag

Styreleder i Rudshøgda IV C Boligsameie har i år også hatt lederverv i Rudshøgda IV Grendelag som er et føringselskap og har ansvar for drift og vedlikehold av felles areal som lekeplasser, gangveier, garasjeanlegg, el-bil lading, søppel boder med mer.

Det ble avholdt 5 styremøter i Rudshøgda IV Grendelag, og 58 saker ble behandlet. Mer enn 290 e-poster ble sendt fra Grendelagets e-postadresse.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 280 307.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rudshøgda IV C Boligsameie.



Lån

Rudshøgda IV C Boligsameie har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RUDSHØGDA IV C BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RUDSHØGDA IV C BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



BDO

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 16FXD-HZOH7-HLHOF-SEGT6-M5B8-P1TBH



RUDSHØGDA IV C BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 689 247, KUNDENR. 7837

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 805 712	1 741 512	1 806 000	1 889 000
Andre inntekter	3	18 913	10 000	25 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 824 625	1 751 512	1 831 000	1 889 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-8 000	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 592	-11 465	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 055	-89 463	-93 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-4 864	-9 419	-9 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-306 609	-423 462	-100 000	-100 000
Forsikringer		-386 226	-503 343	-395 000	-473 000
Kommunale avgifter	9	-250 940	-203 496	-250 000	-303 000
Kostnader sameie	16	-324 479	-513 945	-390 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 375	-209 519	-230 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-102 114	-63 939	-150 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 760 303	-2 085 101	-1 683 000	-1 858 050
DRIFTSRESULTAT		64 322	-333 589	148 000	30 950
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 809	53 643	0	0
Finanskostnader	12	-36 934	-27 072	0	-34 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-33 125	26 571	0	-34 000
ÅRSRESULTAT		31 198	-307 018	148 000	-3 050
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-99 311		
Udekket tap		0	-207 707		
Reduksjon udekket tap		31 198	0		



RUDSHØGDA IV C BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 689 247, KUNDENR. 7837

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 389	13 156
Kundefordringer		186	10 129
Forskuddsbetalte kostnader		122 792	63 245
Driftskonto OBOS-banken		195 081	282 194
Sparekonto OBOS-banken		51 671	729
SUM OMLØPSMIDLER		381 119	369 452
SUM EIENDELER		381 119	369 452
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-176 510	-207 707
SUM EGENKAPITAL		-176 510	-207 707

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	434 872	460 872
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	21 945	56 719
SUM LANGSIKTIG GJELD		456 817	517 591

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		53 791	21 882
Leverandørgjeld		41 856	26 714
Påløpte renter		3 007	155
Påløpte avdrag		2 158	0
Energiavregning	15	0	818
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 812	59 569

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		381 119	369 452
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	676 365	1 303 483

Oslo, 17.03.2024

Styret i Rudshøgda IV C Boligsameie

Waqas Walayat/s/

Samir Kastrati/s/

Ibrar Rehmat/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	1 670 088
Lån	88 104
Kabel-TV	47 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 805 712

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeførte gebyr	188
Tilskudd Klima- og energifondet	18 725
SUM ANDRE INNETEKTER	18 913

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 592.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 864

SUM KONSULENTHONORAR -4 864

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -97 880

Drift/vedlikehold VVS -2 736

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -184 056

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -20 211

Kostnader dugnader -1 726

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -306 609

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -250 940

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -250 940

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -675

Skadedyrarbeid/soppkontroll -9 206

Driftsmateriell -2 080

Lyspærer og sikringer -398

Vaktmestertjenester -37 375

Renhold ved firmaer -47 520

Uts. SMS mm -1 146

Trykksaker -63

Andre kontorkostnader 2

Porto -560

Bankgebyr -3 092

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -102 114

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	942
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 146
Andre renteinntekter	223
SUM FINANSINTEKTER	3 809

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 185
Renter og provisjon på kassekreditt	-574
Andre rentekostnader	-4 175
SUM FINANSKOSTNADER	-36 934

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.

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-550 000
Nedbetalt tidligere	89 128
Nedbetalt i år	26 000
	-434 872
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-434 872

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 726 056
SUM INNTEKTER	-1 726 056

KOSTNADER

Andel fjernvarme	1 726 056
SUM KOSTNADER	1 726 056

SUM ENERGIAVREGNING	0
----------------------------	----------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 22,7% av Rudshøgda IV Grendelag

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Grendelaget og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden som utgjør kr 676 365

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Grendelaget er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 27645067. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



Vedlegg 1: Forslag til årsmøtevedtak Rudshøgda IV C Boligsameie

Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten har anmodet styret i eierseksjonssameiet Rudshøgda IV C Boligsameie om at følgende sak legges frem for årsmøte eller ekstraordinært årsmøte. Styret har mottatt følgende informasjon fra Oslo kommune:

Oslo kommune ved Oslobygg KF planlegger å opparbeide fortau og sykkelvei langs Lofsrudveien. Formålet med oppgraderingen av Lofsrudveien er blant annet å forbedre trafiksikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående.

Oppgraderingen av Lofsrudveien gjelder for strekningen mellom Senter Syd og Klemetsrudanlegget.

I forbindelse med tiltaket vil det være nødvendig å erverve areal fra tilliggende eiendommer, samt ta i bruk et midlertidig anleggsbelte. Før byggingen av tiltaket kan starte, må Oslo kommune som kjent sikre seg rettigheter til nødvendige arealer.

En del av eiendommen gnr./bnr. 178/122 berøres av tiltaket. Eiendommen eies i fellesskap av eierseksjonssameierne Rudshøgda IV C Boligsameie, Utsikten Boligsameie, Toppen boligsameie og Rudshøgda IV Huseierforening. Arealene som berøres er tidligere påvist under felles befarings, og går også frem av tidligere oversendt ervervstegning. Oslo kommune ønsker å inngå en avtale med de tre eierseksjonssameiene og huseierforeningen.

De aktuelle arealene er etter Oslo kommune sitt syn fellesarealer som den enkelte seksjonseier ikke har annen rådighet over enn å kunne benytte seg av arealene på lik linje med de andre seksjonseierne. Etter eierseksjonslovens regler (§ 49 andre ledd bokstav c) kreves imidlertid 2/3 flertalls vedtak på årsmøtet/generalforsamlingen. Oslo kommune har vedlagt tilbudsbrief med forslag til avtale.

Styret gir sin tilslutning til mottatte anmodning, og legger den frem som sak for årsmøte/ekstraordinært årsmøte med krav om 2/3 flertall av de avgitte stemmer, som sikrer at styret kan inngå avtale på vegne av eierseksjonssameiet i denne saken.

Forslag til vedtak på årsmøte/ekstraordinært årsmøtet:

Årsmøtet/det ekstraordinære årsmøtet gir styret / evt. styreleder og et styremedlem i eierseksjonssameiet Rudshøgda IV C Boligsameie fullmakt til å inngå avtale som innebærer permanent erverv ca. 274 m², midlertidig erverv ca. 303 m² og 2 m² klausulert areal av eiendommen gnr./bnr. 178/122 til opparbeidelse av tiltaket «Lofsrudveien – Opparbeidelse av fortau og sykkelvei» med Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten.



Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Oslo

Rudshøgda Iv C Boligsameie
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Pb 6668 St.
Olavs plass
0129 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:
23/38049

Saksbehandler:
Adne Volden Steffensen

Dato: 20.12.2023

Lofsrudveien - gnr./bnr. 178/122 - Tilbud om erverv av grunn - Grunnerverv for Lofsrudveien

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til tidligere dialog vedrørende erverv av deler av gnr./bnr. 178/122 for opparbeidelse av Lofsrudveien til gang- og sykkelvei.

Vedlagt er vårt forslag til tilbud om avtale om permanent erverv av 274 m², midlertidig erverv av ca. 303 m² og permanent klausulert areal av 2 m². Klausulert areal på eiendommen er frisksone av hensyn til trafikksikkerhet. Innenfor frisksoner er det ikke tillatt å ha sikthindrende beplantninger, gjerder, bygninger e.l. Klausulert areal regnes ikke som et erverv, men som en rådighetsbegrensning.

1. Bakgrunn for vederlaget

Utgangspunkt for erstatning ved grunnerverv

Ved avståelse av deler av eiendom skal grunneier få dekket sitt økonomiske tap, og erstatningen skal basere seg på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Med dette menes at erstatningen skal beregnes på grunnlag av enten salgsverdi eller bruksverdi, og det høyeste skal legges til grunn. Ved delavståelse av areal regulert til boligformål beregnes erstatningen normalt etter salgsverdien.

Avståelse av striper fra boligeiendommer har sjeldent noe selvstendig salgsverdi på grunn av den begrensede størrelsen. Av den grunn må erstatningen fastsettes etter differanseprinsippet, jf. rettspraksis. Det vil si at man sammenligner eiendommens salgsverdi før og etter inngrepet. Differansen som oppstår, tilsvarer verdireduksjonen som grunneier har krav på få dekket.

I erstatningsvurderingen skal det legges til grunn gjeldende reguleringsplanen, herunder reguleringsplan S-2772 vedtatt 14.03.1985, herunder 6586 «Bebyggelsesplan og endret reguleringsplan S-2772 [...]», vedtatt 27.02.1986. Arealet er regulert til privat fellesareal og off. gang- sykkelvei/fortau.

Stedlige forhold

Det permanente ervervet ligger som en smal stripe langs Lofsrudveien. Store deler av ervervet ligger utenfor byggegrensen mot vei. Dette innebærer at vi erverver grunn som ikke kan bebygges lovlig. Arealet ligger i skråning langs offentlig vei eller ytterst i privat fellesareal. Det er vanskelig å argumentere for at det er egenskaper ved arealet som tilfører eiendommen noen særegne verdier eller andre kvaliteter.

Tap av eiendommens utnyttelsesgrad

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Vedlegg 4

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Lofsrudveien - gnr./bnr. 178/122 - Tilbud om erverv av grunn - grunnerverv for Lofsrudveien (2).pdf

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
010 21 87 780 782
www.eby.oslo.kommune.no



Tap av såkalt utnyttelsesgrad kan medføre et økonomisk tap. Vi gjør rede for vår vurdering av tapt utnyttelse under. Utgangspunktet er at reduksjonen i mulig utnyttelse kan ha noe å si for differansen av eiendommens verdi før og etter arealavståelse. Spørsmålet blir i tilfellet hvor mye eiendommen potensielt kan utnyttes, samt hvor stor utnyttelsen er per i dag. Dersom en reduksjon i areal medfører at ikke-utnyttet utnyttelsesgrad reduseres, kan dette kunne medføre et økonomisk tap.

I denne saken gjelder reguleringsplanen nevnt over, og eiendommene er regulert som «felt C» og «felt D». I reguleringsbestemmelsene er det angitt en utnyttelsesgrad på 0,4, med nærmere bestemmelser om fordeling av rekkehus/småhus og lav blokkbebyggelse. Vi viser til reguleringsbestemmelsene § 3 bokstav a.

Vi vurderer at feltet er bygd mer eller mindre i tråd med maksimal utnyttelse av gjeldende reguleringsplan. Med dette mener vi at det ikke er påregnelig at det ville blitt tillatt med oppføring av for eksempel nye boliger i form av flere nye rekkehus/småhus eller blokker. Etter vår vurdering vil erstatning for tap av utnyttelsesgrad være liten eller ubetydelig.

Vi har derfor gjort en konkret vurdering i denne saken, og setter frem et forlikstilbud for å forsøke å komme til enighet om en endelig kjøpekontrakt.

Vårt tilbud

På bakgrunn av det overnevnte, tilbys det skjønnsmessig et vederlag å kr 30 000 til hvert av de fire eierseksjonssameiene/huseierforening (Rudshøgda felt IV Boligsameie, Rudshøgda IV Huseierforening, Utsikten Boligsameie og Toppen Boligsameie). Tilbudet kan ikke påberopes ved et eventuelt senere skjønn. Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfellet er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

2. Vi ønsker deres aksept for avståelsen og erstatningen

Ved å signere avtalen om erverv av grunn aksepterer dere avståelsen og vederlaget. Oppgraderingen av Lofsrudveien er avhengig av deres samtykke. Aksepterer dere ikke avståelsen, blir prosjektet forsinket. Aksepterer dere ikke vederlaget, kan vi vurdere å tilby en avtale om forhåndstiltredelse. En slik avtale innebærer at partene er enige om avståelsen, men ikke vederlaget. Partene kan da forhandle videre om en endelig avtale, og dersom partene ikke lykkes med å bli enige, vil erstatningen fastsettes i et rettslig skjønn som Oslo kommune bekoster.

Dersom avtalen aksepteres, må de tre eierseksjonssameiene og huseierforeningen avholde hvert sitt (ekstraordinære) årsmøte/generalforsamling, hvor saken må stemmes over med 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å kunne vedta at styrene kan signere på herværende avtale med Oslo kommune. **EBY må få oversendt protokoll som viser at saken er vedtatt med 2/3 flertall.** Vi vedlegger forslag til vedtak som styrene kan legge frem. Vi vil også tilby oss å stille på eventuelle møter dersom det skulle være behov for det.

Dersom avtalen aksepteres, ber vi om at vedlagte avtaleeksemplarer signeres i to eksemplarer av signaturberettigete i henhold til grunnboka eller fullmakter. Det bes om at det påføres initialer på samtlige av kontraktens sider med vedlegg. Ved retur av signert kontrakt og protokoll, vil dere deretter få tilbake et kontrasignert avtaleeksemplar til oppbevaring.

Signert kontrakt returneres til:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Vedlegg 4

Besøksadresse:
Christian Kroghs gate 16
Postadresse:
Lofsrudveien - grunntilbud om erverv av grunn - Grunnerverv for Lofsrudveien (2).pdf
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 792
www.eby.oslo.kommune.no



Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 473 30 355 eller postmottak@eby.oslo.kommune.no, att: Ådne Volden Steffensen.

Med vennlig hilsen

Nina E. S. Kronkvist
seksjonsleder

Ådne Volden Steffensen
senioringeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Avtale om erverv av grunn
2. Forslag til årsmøtevedtak Rudshøgda felt IV C Boligsameie
3. Grunnervervskart-W233-C02

Kopi til:

Waqas Walayat

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Vedlegg 4

Besøksadresse:
Christian Kroghs gate 16

Postadresse:
Lofsrudveien - grunn, 1731 Lørenskog
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no

Org. Nr.: 874 780 792
www.eby.oslo.kommune.no

Lofsrudveien - grunn, 1731 Lørenskog - Avtale om erverv av grunn - Grunnerverv for Lofsrudveien (2).pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 7837 Selskapsnavn: Rudshøgda IV C Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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