



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 822 226  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### 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, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 560 064	4 346 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 560 064</b>	<b>4 346 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		3 659 858	3 429 986
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 819 598</b>	<b>3 589 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>740 466</b>	<b>757 218</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 703	7 655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 703</b>	<b>7 655</b>
Annen finanskostnad		304 186	219 554
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>304 186</b>	<b>219 554</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-279 483</b>	<b>-211 899</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>460 983</b>	<b>545 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>460 983</b>	<b>545 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>460 983</b>	<b>545 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		460 983	545 319
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>460 983</b>	<b>545 319</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		17 681	10 305
Sum fordringer		17 681	10 305
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 333 600	1 349 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 333 600	1 349 469
Sum omløpsmidler		1 351 281	1 359 774
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 351 281</b>	<b>1 359 774</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		3 628 628	4 089 611
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 628 628</b>	<b>-4 089 611</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 628 628</b>	<b>-4 089 611</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 391 853	4 826 966
Øvrig langsiktig gjeld		21 750	21 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 413 603</b>	<b>4 848 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 413 603</b>	<b>4 848 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 287	59 339
Leverandørgjeld		364 813	216 275
Annen kortsiktig gjeld		138 206	325 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>566 306</b>	<b>600 669</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 979 909</b>	<b>5 449 385</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 351 281</b>	<b>1 359 774</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424335

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 822 226  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### 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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 976 822 226  
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 560 064	4 346 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 560 064</b>	<b>4 346 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		3 659 858	3 429 986
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 819 598</b>	<b>3 589 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>740 466</b>	<b>757 218</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 703	7 655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 703</b>	<b>7 655</b>
Annen finanskostnad		304 186	219 554
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>304 186</b>	<b>219 554</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-279 483</b>	<b>-211 899</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>460 983</b>	<b>545 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>460 983</b>	<b>545 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>460 983</b>	<b>545 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		460 983	545 319
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>460 983</b>	<b>545 319</b>



Organisasjonsnr: 976 822 226  
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		17 681	10 305
Sum fordringer		17 681	10 305
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 333 600	1 349 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 333 600	1 349 469
Sum omløpsmidler		1 351 281	1 359 774
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 351 281</b>	<b>1 359 774</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		3 628 628	4 089 611
Sum opptjent egenkapital		-3 628 628	-4 089 611



Sum egenkapital	-3 628 628	-4 089 611
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 391 853	4 826 966
Øvrig langsiktig gjeld	21 750	21 750
Sum annen langsiktig gjeld	4 413 603	4 848 716
Sum langsiktig gjeld	4 413 603	4 848 716
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	63 287	59 339
Leverandørgjeld	364 813	216 275
Annen kortsiktig gjeld	138 206	325 055
Sum kortsiktig gjeld	566 306	600 669
Sum gjeld	4 979 909	5 449 385
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 351 281</b>	<b>1 359 774</b>



Organisasjonsnr: 976 822 226  
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5725

Rødstuveien 2/14 Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Rødstuveien 2/14 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:

30. april 2024 kl. 17:30, Sinsen kirke, hovedinngang..

### 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. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag til årsmøte sak 1
8. Sak 2 Seksjonering av leilighet og dermed behov for tilgang til bodareal
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Rødstuveien 2/14 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styret går inn for at Jan Kenneth Dokken fra OBOS skal lede møtet

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

Som fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte



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) Årets resultat kr 460 983,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 460 983,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Vedlegg

1. 5725 Rødstuveien 214 Boligsameie 30.04.2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 147 000.



Sak 7

## Innkomne forslag til årsmøte sak 1

Forslag fremmet av:

Forslagsstiller: Ismail Adam Hindise

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Sak 1. Mulighet for fordeling av fyringsutgifter per seksjon

Saksinformasjon: For noen år tilbake var det slik at fyringsutgiftene ble fordelt pr. seksjon. Dette førte til at de som bodde alene eller var økonomisk ved å spare varmtvann fikk penger tilbake i sommerhalvåret. I en dyrtid der fellesutgiftene gradvis økes er det ugunst å fordele utgiftene lik for alle seksjoner. Fordelingene med fyringsutgift per seksjon ble avvirket pga. høye kostnader har jeg hørt. Derfor ønsker jeg at styret foretar undersøkelser for å se om det er mulig å finne på en annen rimelig måte å fordele utgiftene per seksjon.

Forslag til vedtak: Etter gjennomgang av styrets dokumenter knyttet opp mot individuell avregning av fyringskostnader ble det på årsmøtet i 2019 enstemmig vedtatt at ordningen skulle avvikles grunnet lite effekt på sameiets totale oppvarmingsbehov, ikke var det rettferdig og heller ikke kostnadseffektivt. Styret anbefaler å ikke gjenoppta en slik ordning.

#### Styrets innstilling

Styret vedtar å ikke gjenoppta en slik ordning grunnet for høye kostander.

#### Forslag til vedtak

Forslaget vedtas ikke

Sak 8

## Sak 2 Seksjonering av leilighet og dermed behov for tilgang til bodareal

Forslag fremmet av:

Styret, på vegne av Arnt Reksten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: Da styret har valgt å godkjenne seksjonering av leilighet nr. 86 i Rødstuveien 14, vil den nye seksjonen være i behov av bodareal for å få videre godkjenning fra plan og bygningsetaten. Sameiet disponerer tre boder som per nå leies ut til andre seksjonseiere. En av disse bodene vil være aktuell å selge til Reksten for å fullføre seksjoneringen.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler salg av bod nr. 13003 til Seksjonert leilighet ved Arnt Reksten. Det skal og reseksjoners slik at boden blir lagt som tilleggsdel til seksjonen.



## Forslag til vedtak

Styret anbefaler overnevnte innstillinger.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Stine Rygg Fjørstad har flyttet og går ut av styret.

Hun skal erstattes av ett nytt styremedlem.

Valg av to personer til valgkomite, valgkomiteen tar gjenvalg.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Henrik Tannum
- Paul Wøien

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Torun Fretheim
- Sondre Bjørkedal Vågnes



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stine Havenstrøm	Rødstuveien 4
Styremedlem	Stine Rygg Fjørstad	Rødstuveien 10
Styremedlem	Caroline Byremo Gujord	Rødstuveien 10
Styremedlem	Sarah Rui Oxum	Rødstuveien 8
Varamedlem	Torun Fretheim	Rødstuveien 8
Varamedlem	Thale Henden	Rødstuveien 4

### Valgkomiteen

Torun Fretheim	Rødstuveien 8
Sondre Bjørkedal Vågnes	Rødstuveien 4

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### 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 Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Sameiet består av 94 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

83 250

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

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 12 styremøter, samt løpende dialog rundt uforutsette hendelser. Styret har en intern oppgavefordeling innad i styret, noe som fungerer bra. Styret er opptatt av å være tilgjengelige og ha en god dialog med seksjonseiere og beboere. Styret ønsker å takke for samarbeidet i perioden.

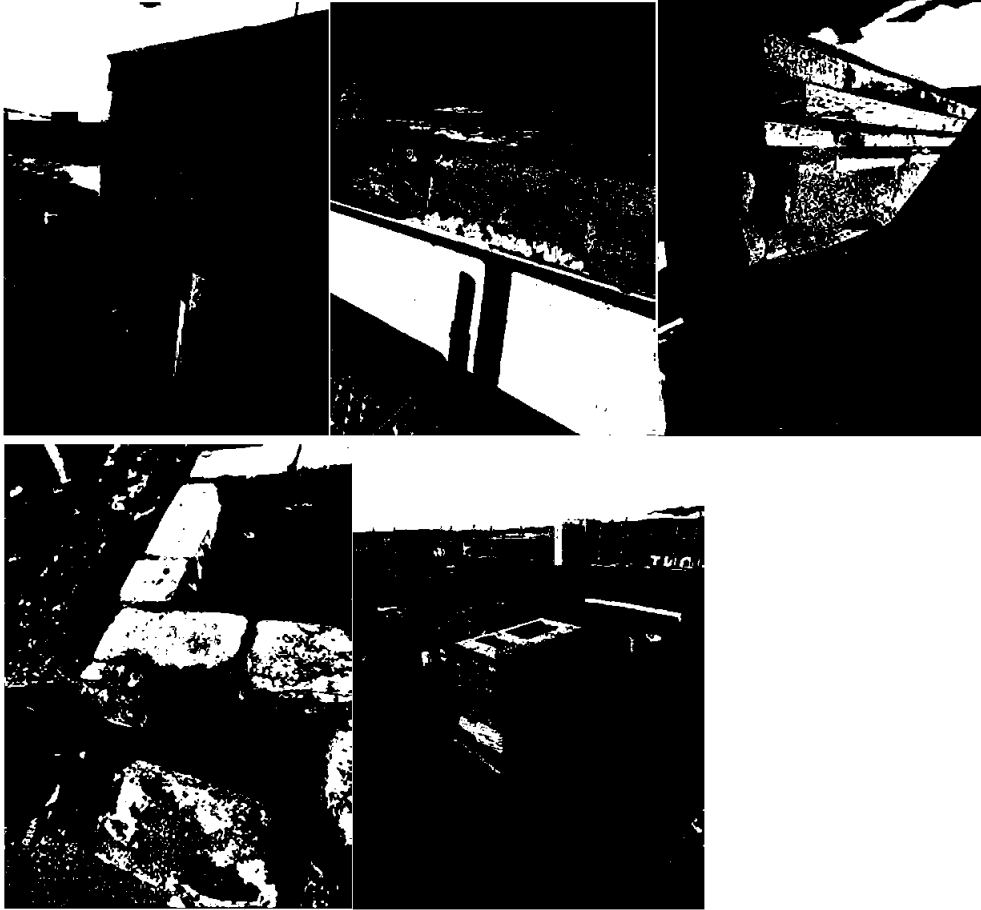
Av viktige og større saker som styret har arbeidet med vil vi informere om følgende:

## Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for sameiet

I samarbeid med Obos/byggsakkyndig har styret i løpet av året utarbeidet en 5 årig vedlikeholdsplan for sameiet som er implementert i Vibbos styrerom. Det var i forbindelse med denne utarbeidelsen at det ble avdekket forhold som har medført rehabilitering av taket og alt som har medfulgt der. Se egen sak om takrehabilitering under. Flere elementer er nevnt som at de er i redusert stand.

## Rehabilitering av tak

Som nevnt over ble det under utarbeidelse av vedlikeholdsplanen avdekket at taket var i behov av rehabilitering. Ved fjerning av takpapp og gesimser ble det oppdaget større skader på pipeløp (se før og etterbilder under), ventilasjonspiper og tak/gesims. Skadene på gesimsen medførte at vi måtte hente inn mer ekspertise, fra et firma som er eksperter på betong – Ødegård og Lund. De har tatt prøver og analysert betongen og har gitt tilbakemelding på at betongen inneholder lite salter, som er bra. Utfordringen ligger i at armeringsjern er blottstilt og korrosjon har forekommet rundt hele kanten av taket. Tidligere takarbeid har reparert så godt de kan, men de har kun «festet» den løse betongen ved hjelp av fugemasse og deretter lukket det inn med blikkplater rundt. Se bilder vedlagt. Skadene blir nå utbedret av Front Entreprenør ved hjelp av Obos prosjekt. Styret er meget fornøyd med samarbeidet med utbygger og prosjektleder og ser frem til at taket er ferdigstilt.





## Sikring av fasade og løse fragmenter fra balkonger

Høsten 2022 ble det oppdaget en del sprekkeformasjoner i murpussen på blokkas nedside. Særlig var det i balkongdekkene at det var sprukket opp ved innfestet av balkongrekkverkene. Oslo Murermester fikk i den gang i oppdrag og sikkerhets meisle, noe som har fungert bra. Styret er fremdeles oppmerksom på dette og har i forbindelse med oppsett av stillas inngått en avtale med Front entreprenør at de utfører en ny sikkerhetsmeisling. Henviser til fremtidige planer for balkongene.

## Beskjæring av trær

Styret har sammen med Sinsenveien 20-32 fått bistand til å beskjære Lindetreet og almetreet som står på gressplenen mellom blokkene. Det er også beskåret andre busker og trær på fellesområdene i løpet av året ved hjelp av fagfolk.

## Dugnad

Høsten 2023 ble det utført dugnad i øsende regn. Det var godt oppmøte tross for dårlig vær og alle skal være tilgodesett i etterkant. Styret planlegger for dugnad i løpet av våren, forhåpentligvis med noe bedre vær enn de foregående årene. Fokuset vil da være søppelplukking, oljing av sittebenker, beskjæring av syrinbusker og generelt vedlikehold. I forbindelse med dugnad ble det også kjørt bort en del umerkede sykler fra sykkelbodene.

## Hagegruppa

Per nå eksisterer det ikke en hagegruppe. Er det noen som kan tenke seg å melde seg til dette? Det er en ypperlig måte å bli kjent med andre beboere og bidra til at det ser fint ut utenfor sameiet vårt. Grønne fingre er ikke et krav. Det kan settes opp en egen gruppe i vibbo for kommunikasjon mellom deltagerne. Sameiet vil også stille med midler til innkjøp av blomster, utstyr og annet man er i behov av for å gjøre det koselig rundt blokken.

### **Søppelhåndtering i Rødstuveien 2-14**

Styret noterer seg at det er vanskelig å få bukt med hensetning av søppel og avfall i sameiet som ikke skal fjernes via renovasjonsetaten. Søppel og annet som stilles i fellesområder kan også være en sikkerhetsrisiko mtp. På brann. For å øke mulighetene for at beboere kan få fjernet avfall satte styret i fjor ut en container som kunne benyttes for dem som hadde avfall å bli kvitt på en forsvarlig måte. Likevel konstaterer vi at det stadig hensettes avfall i kjellerganger og i søppelrommene som er av en slik karakter at eier er pliktet til selv å kjøre dette på en aktuell søppelfylling. Dermed er det fellesskapet som må ta både arbeidet og kostnadene med å fjerne denne type avfall. Sameiet betaler unødvendige store summer for at vaktmester bidrar til bortkjøring av avfall. Styret vil enda en gang henstille til alle beboere og seksjonseiere om å respektere retningslinjene for avfallshåndtering slik de er beskrevet i sameiets vedtekter. Samtidig vil styret også rette en takk til alle beboere og seksjonseiere som retter seg etter retningslinjene og bidrar til at våre fellesarealer og uteområder skal fremstå som ryddige og rene.

### **Kontroll av brannvarslingsanlegg**

Brannalarmen har dessverre blitt utløst uberettiget ved flere anledninger det siste året. Dette kan forebygges ved at alle seksjonseiere og beboere setter seg godt inn i hvordan man avstiller en brannalarm dersom man har vært så uheldig å igangsette den grunnet røyklagt leilighet i forbindelse med matlaging eller i leiligheter man pusser opp uten å dekke til/avstille brannalarm. Styret oppfordrer alle som skal pusse opp til å dekke til brannvarsler slik at den ikke utsettes for byggstøv som vil skade alarmen og igjen føre til feilmeldinger på branntavlen. Alarmen skal kun tildekkes i en kort tidsperiode. Man er selv ansvarlig for å dekke evt. Kostander for bytte av defekt alarm grunnet støvbelegg og oppussing.

### **Vaskeri**

Det har gjennom det siste året vært flere problemer med utstyret i vaskeriene. Styret oppfordrer de som benytter vaskeriet til å sette seg inn i hvordan man bruker maskinene på riktig måte. Det er også viktig at man henter ut klærnes når maskinen er ferdig, husk at naboen din har time etter deg. Seksjonseier har et ansvar for å sørge for opplæring til evt. Leietakere. Tørketrommel i opp. 8 ble skiftet sent i 2023.

### **HMS**

Det har det siste året kommet tilbakemeldinger på at det faller gjenstander fra balkonger og ned på bilparkeringen/biler. Det er viktig å sikre løse gjenstander på balkongen. Styret ønsker å gjøre hver enkelt seksjonseier bevisst sitt ansvar rundt dette. Det er ønskelig at leietakere får samme informasjon.

**Fremtidige planer:****Rehabilitering av balkonger**

Grunnet sprekker og korrosjon i balkongdekkene har styret har inngått et samarbeid med en prosjektleder fra Øivind Moen As i forbindelse med rehabilitering av balkongdekkene. Oppstart prosjekt var i mars 2023 og vil pågå fremover med tentativ rehabilitering 2. kvartal 2025. Prosjekt rehabilitering av balkonger vil bety en betraktelig større arbeidsmengde for styret og styreleder i perioden fremover. Det blir en omfattende prosess hvor Byantikvaren og Plan og bygningsetaten vil måtte involveres i arbeidet.

**Oppgradering av vei/parkeringsplasser på nedsiden av blokken**

Veien på nedsiden av blokka er det dessverre ikke gjort noe med enda. Den er delvis nedslitt og trenger en oppgradering. Deler av veiskulderen er kjørt ned og en del trafikk har kjørt på utsiden av asfaltkanten og satt dype hjulspor. Styret vil sette i gang et arbeid for å utbedre vei og parkeringsplasser. Planen er å asfaltere hele vei- og parkeringsområdet på ny. Deler av veiskulderen må bygges opp på ny. Dette vil bli gjort etter at balkongene er rehabilitert i 2025. Evt. Akutte skader vil frem til da repareres flekkvis.

**Oppgradering av inntakskabler og hovedtavle**

Med dette menes strøm fra nettstasjon inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Plassering av hovedtavle er i kjeller. Alder på tavlen er ukjent, men det er utført oppgraderinger, og alle kurser er på automater. Det bemerkes at det trengs en «opprydding» i hovedtavlen, da det er uautoriserte og åpne koblinger + manglende sikkerhet ifm deksler som står åpne. En anbefalt EI – kontroll iht NEK 405 vil bemerke dette. EI kontroll vil øke ei – sikkerheten i fellesareal, og er samtidig en lovpålagt kontroll. Utføres fortløpende.

**Utskifting av vinduer/balkongdører**

Styret vil fremover fortsette arbeidet vedrørende kollektiv utskifting. Per nå er det andre kostbare prosjekter som haster mer.

**Økning av felleskostnader**

Som en følge av økte kostnader rundt rehabilitering vil felleskostnadene øke fremover. Akkurat hvor mye er ikke fastsatt og vil bli sett på i sammenheng med balkongrehabilitering og oppgradering av vei på nedsiden av blokken. Styret vil holde seksjonseiere løpende orientert.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at økningen på felleskostnader på 5 % i februar 2023 ikke er lagt inn i budsjettet. Andre inntekter er nettinnbetalinger for vanskekort.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere fyringskostnader enn budsjetter forbruket høyere av fjernvarme. Det er avvik under konto konsulenttenester for tilstandsanalyse av balkongene det var ikke budsjettert. Det er noe avvik under drift og vedlikehold vaskerianlegg for sjekk og reparasjoner av vaskemaskiner utover hva som var budsjettert. Noe avvik under konto elektro for arbeide med oppsetting av stikk, liten lampe og bytte av lysbryter.

### Resultat

Årets resultat kr 460 983,- 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 784 975,- og den er noe lav for et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## 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 Rødstuveien 2/14 Boligsameie.

### Lån

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har lån i Handelsbanken. Lånummer 94927022863, er et annuitetslån med månedlig forfall, 7,69 % rente.

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 6 % økning av kategori felleskostnader fra 1.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14.

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,



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 DokumentID: 80DEY-OAEEZ-C4SMS-JASZ-N2P46-E1SAE



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 16:37:44 UTC



Penneo DokumentID: 80DEY-OAEEZ-CASMS-JASZ-N2P46-E1SAE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

17 av 39

5725 Rødstuveien 214 Boligsameie 30.04.2024.pdf



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 511 615	4 311 601	4 333 000	4 541 000
Andre inntekter	3	48 449	35 343	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 560 064</b>	<b>4 346 944</b>	<b>4 363 000</b>	<b>4 571 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-147 000
Revisjonshonorar	6	-11 613	-14 342	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-155 210	-149 220	-155 200	-164 500
Konsulenthonorar	7	-92 600	-42 839	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-386 893	-231 674	-360 000	-4 701 700
Forsikringer		-136 623	-124 680	-137 200	-147 500
Kommunale avgifter	9	-811 557	-685 179	-811 550	-917 050
Energi/fyring	10	-1 485 018	-1 511 451	-1 300 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 860	-344 890	-190 000	-226 900
Andre driftskostnader	11	-353 484	-325 712	-355 000	-360 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 819 598</b>	<b>-3 589 726</b>	<b>-3 500 690</b>	<b>8 126 540</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>740 466</b>	<b>757 218</b>	<b>862 310</b>	<b>-3 555 540</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	24 703	7 655	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-304 186	-219 554	-256 200	-243 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-279 483</b>	<b>-211 899</b>	<b>-246 200</b>	<b>-321 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>460 983</b>	<b>545 319</b>	<b>616 110</b>	<b>-3 234 340</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		460 983	545 319		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		17 681	10 270
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		229 450	206 724
Sparekonto OBOS-banken		1 104 150	1 142 745
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 351 281</b>	<b>1 359 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 351 281</b>	<b>1 359 774</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 628 628	-4 089 611
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 628 628</b>	<b>-4 089 611</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 391 853	4 826 966
Annen langsiktig gjeld	16	21 750	21 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 413 603</b>	<b>4 848 716</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		138 143	55 841
Leverandørgjeld		364 813	216 275
Påløpte renter		27 975	23 500
Påløpte avdrag		35 312	35 839
Annen kortsiktig gjeld	17	63	269 214
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>566 306</b>	<b>600 669</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 351 281</b>	<b>1 359 774</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 8.04.2024  
Styret i Sameiet Rødstuveien 2-14

Stine Havenstrøm /s/

Stine Rygg Fjørstad /s/

Sarah Rui Oxum /s/

Caroline Byremo Gujord /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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 357 215
Parkeringsleie	86 400
Dugnad	56 400
Ekstra kjellerbod	24 000
Dugnadsrefusjon	-5 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 518 615</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-6 400
Bod	-600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 511 615</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	49
Nettinnbetalinger	48 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>48 449</b>

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

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 613.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 600
Andre konsulentonorarer, Ødegård og Lund AS	-85 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-92 600</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-116 989
Drift/vedlikehold VVS	-4 174
Drift/vedlikehold elektro	-15 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 819
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-68 091
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 100



Egenandel forsikring	-17 959
Kostnader dugnader	-5 253
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-386 893</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-444 800
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-366 502
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-811 557</b>

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

Elektrisk energi	-72 516
Fjernvarme	-1 412 502
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 485 018</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-14 191
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Lyspærer og sikringer	-15 567
Vaktmestertjenester	-94 830
Renhold ved firmaer	-165 624
Snørydding	-38 386
Andre fremmede tjenester	-2 851
Kontor- og datarekvisita	-3 293
Trykksaker	-1 221
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Andre kontorkostnader	-546
Porto	-780
Bankgebyr	-3 645
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-353 484</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 682
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 405
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 616
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 703</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-304 127
Renter på leverandørgjeld	-59
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-304 186</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015

-11 000 000

Nedbetalt tidligere

6 173 034

Nedbetalt i år

435 113

-4 391 853

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-4 391 853**

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum

-21 750

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-21 750**

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr

-98

Gebyrer

35

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-63**



## Annen informasjon om sameiet

### Vaktmester

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

### Parkering

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

### Adgangsbrikker/skilt

Adgangsbrikker kan bestilles hos styret.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskekort bestilles på vibbo.no

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring AS med polisenummer 1741140. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Internettleverandør**

OBOS OPENNET er sameiets leverandør av internett.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg (lys i oppganger, kjeller, utelys) og fellesvaskeri fra Gudbrandsdals Energi med abonnementsstype Markedskraft.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018	Nytt callinganlegg
2015 - 2015	Installasjon av brannvarslingsanlegg
2014 - 2015	Rehabilitering av balkonger og fasade.

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



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



## Husordensregler

### for

### Sameiet Rødstuveien 2-14

**Reglenes formål er å bidra til å skape gode naboforhold og verne felles eiendom og utstyr. Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av husstanden, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen.**

Vedtatt på årsmøtet 20. april 2004,

Oppdatert på årsmøtet 20. april 2016,

Oppdatert på årsmøte 4. april 2019,

#### 1 Bruk av leiligheten

1.1 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom 2300 og 0700 skal det være ro. All aktivitet som medfører støy utover det som normalt kan forventes skal foregå i tidsrommet 0700 - 2100. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre spesielt støyende aktiviteter etter kl. 2000 på hverdager og etter kl. 1830 på lørdager.

Generell ro på søn- og helligdager skal respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene skal det gis underretning om på forhånd, for eksempel ved oppslag på tavlen i gangen. Uansett skal man holde et normalt støynivå og dempe musikk og lignende mest mulig. Se for øvrig pkt. 5.1.

1.2 Sameier har ansvar for et forsvarlig vedlikehold av leiligheten, jf Eierseksjonsloven og vedtektenes § 5

1.3 Navneskilter til ytre ringeapparater og på postkassene pliktes oppsatt, og skal være av standard utførelse. Det kunngjøres på oppslagstavlen hvor skilter kan bestilles. Ved unnlattelse av å følge påbudet kan styret besørge oppsatt skilt for den enkelte sameiers regning.

1.4 Sameiet har fellesanlegg for TV, radio og tilleggstjenester gjennom UPC. Kun dette



anlegget skal benyttes for tilkobling av slikt utstyr. Parabolantenne er ikke tillatt montert utvendig, se vedtektenes § 4

1.5 Vannkraner eller toalett som lekker må snarest mulig repareres, slik at man slipper konstant susing i rør. Dette kan være sjenerende. Gjenstander eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke kastes i vask eller toalett

1.6 Dusjing direkte på bade/toalettgulv må ikke forekomme uten at det ligger vanntett membran i dusjrommet. Sameier kan bli holdt ansvarlig ved fuktskade som forårsakes ved uaktsomhet. Sørg for god lufting på bad ved å åpne ventilasjonsluke.

1.7 Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper fra balkong/vindu, eller kaste sigarettneiper eller annet rusk og avfall.

1.8 Mating av fugler fra terrasse og balkong er ikke tillatt. Dette for å unngå fuglelus og ekskrementer. Det er ikke tillatt å kaste mat ut på fellesarealene. Ei heller er det tillatt å lagre/mellomlagre søppel/avfall på balkong eller i oppganger og kjeller. Alt avfall skal i søppelrom eller container.

1.9 Enhver plikter å holde balkongens avløpssystem fritt for rusk og annet avfall som kan tilstoppe avløpet. Dette for å hindre oppdemming av vann på balkongene. Går avløpet tett, meld fra til styret.

1.10 Det er ikke tillatt å male/beise utvendig. Ønskes dette, må styrets tillatelse innhentes på forhånd, og kun originalfarger tillates brukt.

1.11 Grilling er tillatt på balkong og andre utvendige fellesområder forutsatt at det brukes gass- eller elektrisk grill.

## 2 Bruk av fellesområdene

2.1 Ytre og indre fellesareal skal holdes i orden. Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler eller annet man ønsker å kvitte seg med på fellesarealene inne og ute

2.2 Sykler, sportsutstyr, leker og lignende må ikke settes i oppgangen og ellers bare på spesielt tilviste plasser. Det må heller ikke plasseres avfall, kasser, møbler eller lignende i oppgangen.

2.3 Husholdningsavfall skal pakkes inn før det kastes i søppelcontainerne. Annet avfall er ikke tillatt å kaste/hensette i søppelrommene. Spesialavfall og annet avfall må den enkelte selv sørge for å få levert på avfallsmottak. Papir/papp kastes i egne beholdere i søppelrom.



2.4 Sameiet leier ved enkelte anledninger inn container som kan benyttes av beboerne til annet avfall som innbo, hvite- og brunevarer m.v. Dette blir annonsert ved oppslag. Det minnes om at dette er en stor kostnad for sameiet som alle kan redusere ved å frakte sitt avfall gratis til mottaksstasjon.

2.5 Instruks for vaskeri, sykkelrom og andre fellesarealer skal følges, og instruksene vil også bli hengt opp aktuelle steder.

## Regler for vaskeri

1. Kun beboere/sameiere har tilgang til å bruke vaskeriet, og det er bare lov å vaske tøy for egen husholdning.
2. Åpningstiden er hverdager og lørdag kl 0800-2200 og søndag kl 1300-1900.
3. Det er totalt 5 vaskeperioder, med unntak av søndag som har 2 perioder. Disse er 0800-1000, 1000-1300, 1300-1600, 1600-1900, 1900- 2200. Søndag er perioden 1300-1600 og 1600-1900.
4. Det er kun tillatt å reservere vasketid med 1 stk originallåts. Når låsen ikke er i bruk, bør den settes i parkeringsskinne nederst på tavlen. Dette forhindrer at låsen forsvinner. Ulovlig låser vil bli fjernet uten varsel.
5. Enhver bruker skal sørge for at vaskeriet er ryddet og rengjort når det forlates ved vaskeperiodens utløp. Rusk på gulvet skal feies opp og maskinen skal tørkes ren for vaskemiddelrester og lignende. Rusk og lo i filteret til tørketrommel skal fjernes.
6. Oppdager man at noe av utstyret på vaskeriet ikke fungerer, gi straks beskjed til styret, slik at man kan få iverksatt reparasjon.
7. Da vaskeriet er beregnet for rene tekstiler, er det ikke tillatt å bedrive aktiviteter på vaskeriet som medfører tilgrising, for eksempel vedlikehold av sykler og lignende.
8. Tyveri av klær og hærverk forekommer, så enhver plikter å holde døren til vaskeriet låst når man ikke oppholder seg der.

## Regler for sykkelrom

1. Alle sykler som plasseres innendørs skal stå i sykkelrom eller i egen bod. Sykler som står andre steder vil bli fjernet.
2. Sykkel skal settes i stativ, slik at plassen utnyttes i størst mulig grad.
3. Kun sykler kan plasseres i sykkelrom.
4. En gang i året, i forbindelse med dugnad, vil det bli gitt beskjed om å merke syklene med navn og seksjonsnr. Dette i den hensikt å få oversikten over hvilke sykler som ikke er i bruk og derfor kan fjernes. Det er alltid noen sykler som blir etterlatt, og som tar opp unødig plass.
5. Ved behov kan det også bli gitt oppslag om å fjerne sykler fra sykkelrom, for å kunne få gjort rent.
6. Tilgrisende aktiviteter er ikke tillatt på sykkelrom



2.6 I egen interesse oppfordres beboerne til å verne om fellesarealer, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

2.7 Endring/installasjoner i fellesområder, anlegg, boder mv. er ikke tillatt, jf Eierseksjonsloven.

2.8 Låssystemet er basert på tillit mellom den enkelte sameier/beboer og sameiet. Vis aktsomhet ved utdeling av nøkler/låsebrikker. Bortkomne nøkler/brikker svekker systemet og kan føre til store kostnader for beboerne.

2.9 Brudd på paragraf 2.1, 2.2 og 2.3 medfører en avgift på kr 1000,- samt eventuell kostnad for bort-kjøring av hensatte gjenstander og søppel. Avgift og kostnader faktureres eier av seksjonen som står for forsøplingen.

### 3 Dyrehold

3.1 Dyrehold er tillatt. Enhver beboer som holder dyr, plikter å opptre slik at det ikke er til ulempe og sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen.

3.2 Båndtvang følges i henhold til norsk lov ved opphold på sameiets område.

3.3 Ekskrementer som husdyr etterlater seg på sameiets område må straks fjernes av den som har ansvaret for dyret.

3.4 Ved mislighold av reglene i pkt. 3.1, 3.2 og 3.3 kan styret frata eier av dyret retten til å ha dyr på sameiets område.

3.5 Forårsaker et dyr skade eller ulempe, kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

### 4 Parkering

4.1 Parkering er bare tillatt på oppmerkede plasser med tilhørende leiekontrakt og parkeringsvedtekter. Leiekontrakt inngås med forretningsførereren. Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av bil/motorsykel/annet kjøretøy eller tilhenger. Biler som utgjør fare eller virker skjæmmende kan kreves fjernet. Egne parkeringsvedtekter er utarbeidet for sameiet

4.2 Feilparkerte biler vil bli tauet bort for bileiers regning.



## 5 Utstyr og vedlikeholdsarbeider

5.1 Det er tillatt å montere markiser på bygningen. Men for å sikre enhetlig fasade, er det begrensninger med tanke på hvilken leverandør som benyttes og hvilken markiseduk som bestilles. Leverandør av markisen er Hilmar Hammerhei AS, som kan levere i ulike prisklasser. Markiseduken er imidlertid fastsatt å være av type "Tempotest 5060/84". Firmaet kan kontaktes på tlf 22298125. Markiser som ikke er montert i samsvar med disse bestemmelser kan kreves fjernet.

5.2 Inngangsdører til den enkelte seksjon kan skiftes ut eller males. Ønsker man å male døren, skal man benytte farge "Grå Mynte" med fargekode 5202-Y. Ønsker man å skifte døren, skal styret på forhånd kontaktes for å angi hvilken type dør som kan settes inn. Tiltak i strid med bestemmelsen kan kreves omgjort. Kostnad med utskifting dekkes av seksjonseier.

5.3 Vinduer og balkongdører kan vedlikeholdes eller skiftes. Utvendig maling av vinduer og balkongdører kan ikke utføres uten at styret på forhånd har godkjent dette. Styret må kontaktes for godkjenning før utskifting. Tiltak i strid med bestemmelsen kan kreves omgjort. Kostnad med utskifting dekkes av seksjonseier.

.

## 6 Klager - brudd på husordensreglene

6.1 Eventuelle klager overfor naboer for brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Gjentatte og/eller grove overtredelser meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

6.2 Unnlatelse av å følge disse regler anses som brudd på sameierens forpliktelser, jfr.vedtektenes § 4



## Vedtekter

### for Sameiet Rødstuveien 2-14, Gnr. 83 Bnr. 250 i Oslo

Endret i sameiermøte 11 april 2018 i samsvar med reglene i lov av 16 juni 2017 nr 65 – esl.

Endret årsmøte 4. april 2019 og 15. juni 2021.

#### § 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rødstuveien 2-14.

#### § 2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom de 94 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

#### § 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

Ved utleie/fremleie plikter sameier å gjøre leier/fremleietaker kjent med gjeldende vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser for sameiet.

#### § 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Det er ikke tillatt å anvende eller montere utstyr/innretninger av noe slag som stikker ut av vinduer, balkong eller fasade for øvrig. Det er heller ikke tillatt å montere utstyr på taket. Alle installasjoner på



fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjetalls flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i § 14 nedenfor.

Styret kan med 7 dagers varsel besørge fjernet private ting/gjenstander som uten tillatelse oppbevares på fellesareal. Er eier av godset kjent, blir kostnaden ved fjerning belastet denne. Varsel vil bli gitt ved oppslag på oppslagstavle i oppgangene. Etter godkjenning fra styret, kan ting for en kortere periode oppbevares på fellesareal.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

## § 5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetningen er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene. Styret fastsetter størrelsen på avsetningsbeløpet.

## § 6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder for den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Kostnader forbundet med oppvarming av seksjonene fordeles etter individuelt målt forbruk

## § 7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## § 8 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### 8.1 Berammelse og innkalling



Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet. Saker som skal behandles på årsmøtet må være styret i hende innen 15. mars. Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, likevel minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

#### *8.2 Deltakere*

Styremedlemmer og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

#### *8.3 Ledelse og protokoll*

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsføreren kontor.

#### *8.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### *8.5 Ugildhet i sameiermøter*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemminger om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.



## 8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt fastsette årsregnskapet for foregående kalenderår
- 3) fastsette budsjett for kommende år
- 4) velge styreleder når lederen er på valg
- 5) velge styremedlemmer som er på valg
- 6) velge varamedlemmer på styret som er på valg
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
- 8) behandle forslag fra styret
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 9 Styret

### 9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiers anleggenger i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### 9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Gjenvalg er tillatt.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

### 9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer (eventuelt varamedlem) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlem).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

### 9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.



## § 10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres beskostning.

## § 11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha foretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## § 12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## § 13 Mislighold

### 13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om 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 hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### 13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

## § 14 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av esl § 25 femte ledd fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

*De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke*

*- den kjellerbod som de er tildelt og merket med eget seksjonsnummer.*

*- de parkeringsplasser som de er tildelt ved opprettelse av seerskilt leieavtale.*

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal svares vederlag for eneretten til bruk av parkeringsplassene etter de til enhver tid av styret fastsatte leiebetingelser.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring, jf § 4.

## § 15 Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.



## **§ 16 Anbudsinnhenting.**

Ved investeringer og kontrakter skal styret innhente tilbud fra flere tilbydere og vurderes utfra pris, leveringstid og kvalitet. Dersom dette prinsippet fravikes, skal dette begrunnes og dokumenteres i protokoll fra styremøte.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 5725 Selskapsnavn: Rødstuveien 2/14 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](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.