



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 957 382
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 30.05.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983957382

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 393 554	1 377 171
Sum inntekter		1 393 554	1 377 171
Kostnader			
Lønnskostnad		150 612	159 740
Annen driftskostnad		1 376 108	2 106 270
Sum kostnader		1 526 720	2 266 010
Driftsresultat		-133 166	-888 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 288	43 838
Sum finansinntekter		18 288	43 838
Annen finanskostnad		37 558	51 892
Sum finanskostnader		37 558	51 892
Netto finans		-19 270	-8 054
Resultat før skattekostnad		-152 436	-896 892
Årsresultat		-152 436	-896 892
Totalresultat		-152 436	-896 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-152 436	-896 892
Sum overføringer og disponeringer		-152 436	-896 892



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		70	6 322
Andre fordringer		90 805	76 025
Sum fordringer		90 875	82 347
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		266 488	969 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		266 488	969 062
Sum omløpsmidler		357 363	1 051 408
SUM EIENDELER		357 363	1 051 408

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 087	204 523
Sum opptjent egenkapital		52 087	204 523
Sum egenkapital		52 087	204 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		285 695	815 851
Sum annen langsiktig gjeld		285 695	815 851
Sum langsiktig gjeld		285 695	815 851
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		115	317
Leverandørgjeld		7 470	13 765
Annen kortsiktig gjeld		11 996	16 952
Sum kortsiktig gjeld		19 581	31 034
Sum gjeld		305 276	846 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		357 363	1 051 408



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 392988

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 957 382
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 983 957 382
RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 393 554	1 377 171
Sum inntekter		1 393 554	1 377 171
Kostnader			
Lønnskostnad		150 612	159 740
Annen driftskostnad		1 376 108	2 106 270
Sum kostnader		1 526 720	2 266 010
Driftsresultat		-133 166	-888 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 288	43 838
Sum finansinntekter		18 288	43 838
Annen finanskostnad		37 558	51 892
Sum finanskostnader		37 558	51 892
Netto finans		-19 270	-8 054
Resultat før skattekostnad		-152 436	-896 892
Årsresultat		-152 436	-896 892
Totalresultat		-152 436	-896 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-152 436	-896 892
Sum overføringer og disponeringer		-152 436	-896 892



Organisasjonsnr: 983 957 382
RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		70	6 322
Andre fordringer		90 805	76 025
Sum fordringer		90 875	82 347
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		266 488	969 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		266 488	969 062
Sum omløpsmidler		357 363	1 051 408
SUM EIENDELER		357 363	1 051 408
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 087	204 523
Sum opptjent egenkapital		52 087	204 523



Sum egenkapital	52 087	204 523
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	285 695	815 851
Sum annen langsiktig gjeld	285 695	815 851
Sum langsiktig gjeld	285 695	815 851
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	115	317
Leverandørgjeld	7 470	13 765
Annen kortsiktig gjeld	11 996	16 952
Sum kortsiktig gjeld	19 581	31 034
Sum gjeld	305 276	846 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	357 363	1 051 408



Organisasjonsnr: 983 957 382
RYENSTUBBEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 5051

RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i RYENSTUBBEN 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:

22. april 2025 kl. 18:30, Manglerud Kirke.

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. HMS Brannvern
8. Nye markiseduker
9. Nye ytterdører
10. Vedlikeholdsplan
11. Justering av felleskostnader
12. Valg av tilitsvalgt

Med vennlig hilsen,
Styret i RYENSTUBBEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Hermanstad

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årsregnskap 2024 signert uten sign id.pdf
- 2. 5051 Ryenstubben Boligsameie revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

HMS Brannvern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet gjennomførte en kontroll av brann sikkerheten i sameiet.
Resultatet fra denne kontrollen var ikke helt optimal (se eget ark)

Styrets innstilling

Styrets innstilling til dette:

Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar og passe på at leiligheten har nødvendig slukkeutstyr og varsling.

Det er styrets ansvar og kontrollere og dokumentere dette.

De som fikk bemerkninger bees utbedre, så vil det bli gjennomført ny kontroll i 2026

Forslag til vedtak

Den enkelte eieren utbedrer feil og mangler ved egen seksjon

Vedlegg

3. Ryenstubben Boligsameie Rapport 2024.pdf

Sak 8

Nye markiseduker

Forslag fremmet av:
Lars Holmsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Siden vi fortsatt har lån etter asfalteringen og andre prosjekter som krever oppmerksomhet, foreslår styret at den enkelte eier vasker/reenser markisen sin til vi har får mer midler på konto.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nye markiseduker
- Mot Nye markiseduker



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Innkjøp av nye markiseduker.
2. utsette innkjøp av markiser

Sak 9

Nye ytterdører

Forslag fremmet av:

Julie Elise Tviberg Fengås

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Bygget er fra 1992 og følger BF87 og TEK85, i følge disse foreskriftene var det ikke krav til at ytterdør svinger utover.

dette vil være en betydelig kostnad for sameiet eksempel:

en relativt billig dør koster ca. $15000 \times 36 = 540000$ for bare dørene, når arbeidet blir regnet inn vil dette komme på over 1.000.000

Styret ser at dette vil bli en vesentlig kostnad og vil kreve en klar plan for gjennomføring og finansiering. i og med at dette ikke er et krav ønsker styret og skyve dette frem i tid.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nye ytterdører
- Mot Nye ytterdører

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Oppgradere utgangsdørene til å følge nyere standarder og krav i forhold til rømningsvei og brann.
2. I og med at dette ikke er et krav og dørene fungerer fint, blir dette utsatt til vi eventuelt setter av penger i et vedlikeholdsbudsjett.



Sak 10

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlikehold utført de siste 3 årene:

- Asfaltering
- Arbeid med setningskader
- Fasadevask
- Utbygging av takstein
- Slamsuging
- Takrens

Vedlikehold de neste 3 årene:

- Nye skillevegger første etasje
- Utbedring/bytting av lysstolper
- energikartlegging
- Vinduer
- Nye markiser
- Bytte av Ytterdører
- Beskjære frukttrær

budsjettet for 2025, 133000 i år

Styrets innstilling

Styret ønsker og ikke gjennomføre noe større vedlikehold i år og føre vedlikeholdsbudsjette over til 2026 for og gjennomføre enten nye skillevegger eller oppgradering av lyktstolper.

Forslag til vedtak

gjennomføre utskiftning/ utbedring av lyktstolper

Sak 11

Justering av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har hatt prisøkninger på alt fra slamsuging til Internett og alt imellom.

Å disse kostnadene vil bare øke videre

videre er det flere ting som dukker opp på vedlikeholds listen



Styret ser at det på et tidspunkt vil bli nødt og justere felleskostnadene.

Dersom vi ikke gjør dette vil vi gå i underskudd på et tidspunkt og vi må låne for og gjennomføre vedlikehold. som er dyrt

Styrets innstilling

styret foreslår og justere felleskostnadene opp med 10% med start januar 2026

Forslag til vedtak

10 % økning i felleskostnader fra og med januar 2026

Sak 12

Valg av tilitsvalgt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sondre flytter 1 juni

Styret trenger en ny styreleder, Linn har sagt at hun ønsker og stille til valg som ny styreleder i sameiet.

vi trenger også et nytt styremedlem.

Forslag til vedtak

valg av ny styreleder og styremedlem



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Sondre Strøm-Christophersen (2024-2025)

Styremedlem

Bror Einar Frisch

(2024-2025)

Styremedlem

Linn Eliassen

(2024-2025)

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på og e-post ryenstubben@styrerrommet.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 Ryenstubben Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner

Ryenstubben Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983957382 og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 148/511

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

Ryenstubben Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært: 2024

·Antall styremøter i 2024 (3)

Saker som har blitt løftet på styremøte i 2024



- Siste reparasjon etter setningsskader
- Fordeling av arbeidsoppgaver
- Vedlikehold vask av fasade
- Bytte av vaktmester
- HMS brannvern
- Bytte av lade leverandør
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Fasadevask
- Slamsuging
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Bytte av vaktmester

Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)

Nei

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

- Slamsuging
- Endring avtaler/nye avtaler
- Bytte av vaktmester
- Er det avholdt sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?
- Avholdt dugnad på høsten

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Nye skillevegger
- Utbedre/bytte lysstolper
- Energiklassifisering
- Vinduer
- Slamsuging

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert.

Resultat



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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 337 782.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 957 382, KUNDENR. 5051

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 352 936	1 352 943	1 360 000	1 353 000
Ladeinntekter EL-bil		40 618	18 228	0	25 000
Andre inntekter		0	6 000	3 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 393 554	1 377 171	1 363 000	1 378 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 612	-19 740	-27 000	-15 000
Styrehonorar	4	-132 000	-140 000	-140 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-8 939	-19 817	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-65 531	-58 471	-61 980	-70 000
Konsulenthonorar	6	-1 123	-7 535	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-290 168	-1 154 233	-157 000	-133 000
Forsikringer		-142 681	-130 270	-143 297	-172 000
Kommunale avgifter	8	-298 150	-253 995	-296 533	-340 961
Ladekostnader EL-bil		-3 521	-3 525	0	-3 500
Energi/fyring		-40 508	-39 784	-37 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-314 682	-294 666	-309 400	-322 000
Andre driftskostnader	9	-210 805	-143 973	-115 000	-135 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 526 720	-2 266 010	-1 309 210	-1 328 961
DRIFTSRESULTAT		-133 166	-888 839	53 790	49 039
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 288	43 838	12 000	16 200
Finanskostnader	11	-37 558	-51 892	-67 000	-21 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 270	-8 054	-55 000	-4 800
ÅRSRESULTAT		-152 436	-896 892	-1 210	44 239
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-152 436	-896 892		





RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 957 382, KUNDENR. 5051

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	6 322
Forskuddsbetalte kostnader		90 805	76 025
Driftskonto OBOS-banken		252 339	841 048
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		14 149	0
Innestående i andre banker		0	128 013
SUM OMLØPSMIDLER		357 363	1 051 408
SUM EIENDELER		357 363	1 051 408
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		52 087	204 523
SUM EGENKAPITAL		52 087	204 523
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	285 695	815 851
SUM LANGSIKTIG GJELD		285 695	815 851
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 996	16 952
Leverandørgjeld		7 470	13 765
Påløpte renter		115	317
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 581	31 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		357 363	1 051 408
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Ryenstubben Boligsameie

Sondre Strøm-Christoffersen Bror Einar Frisch

Linn Eliassen



**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	684 972
Vedlikehold	359 964
TV/Internett	259 200
Garasje/Parkering	48 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 352 936

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 612
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 612

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 132 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.





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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 123
SUM KONSULENTHONORAR	-1 123

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-190 000
Drift/vedlikehold VVS	-58 278
Drift/vedlikehold elektro	-1 215
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 789
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 580
Kostnader dugnader	-2 306
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-290 168

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-211 997
Renovasjonsavgift	-86 153
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-298 150

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-5 038
Annet driftsmateriale	-3 307
Lyspærer og sikringer	-1 131
Vaktmestertjenester	-54 000
Renhold ved firmaer	-54 274
Snørydding	-53 393
Gressklipping	-25 397
Andre driftskostnader	-3 928
Andre kontorkostnader	-1 063
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 175
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 805

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	14 011
Renter driftskto. OBOS-Banken	2 704
Renter sparekto. OBOS-Banken	138
Renter Nordea (avsluttet 2024)	1 261
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	173
SUM FINANSINNTEKTER	18 288





NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-37 534
Renter på leverandørgjeld	-24
SUM FINANSKOSTNADER	-37 558

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2022	-835 000
Nedbetalt tidligere	19 149
Nedbetalt i år	30 156
Ekstra nedbetaling i år, iht. styrevedtak	500 000
	-285 695
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-285 695



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RYENSTUBBEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 11:58:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D645O-KSMCZ-IJ8Y-PHC6N-SOJLQ-37MUV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

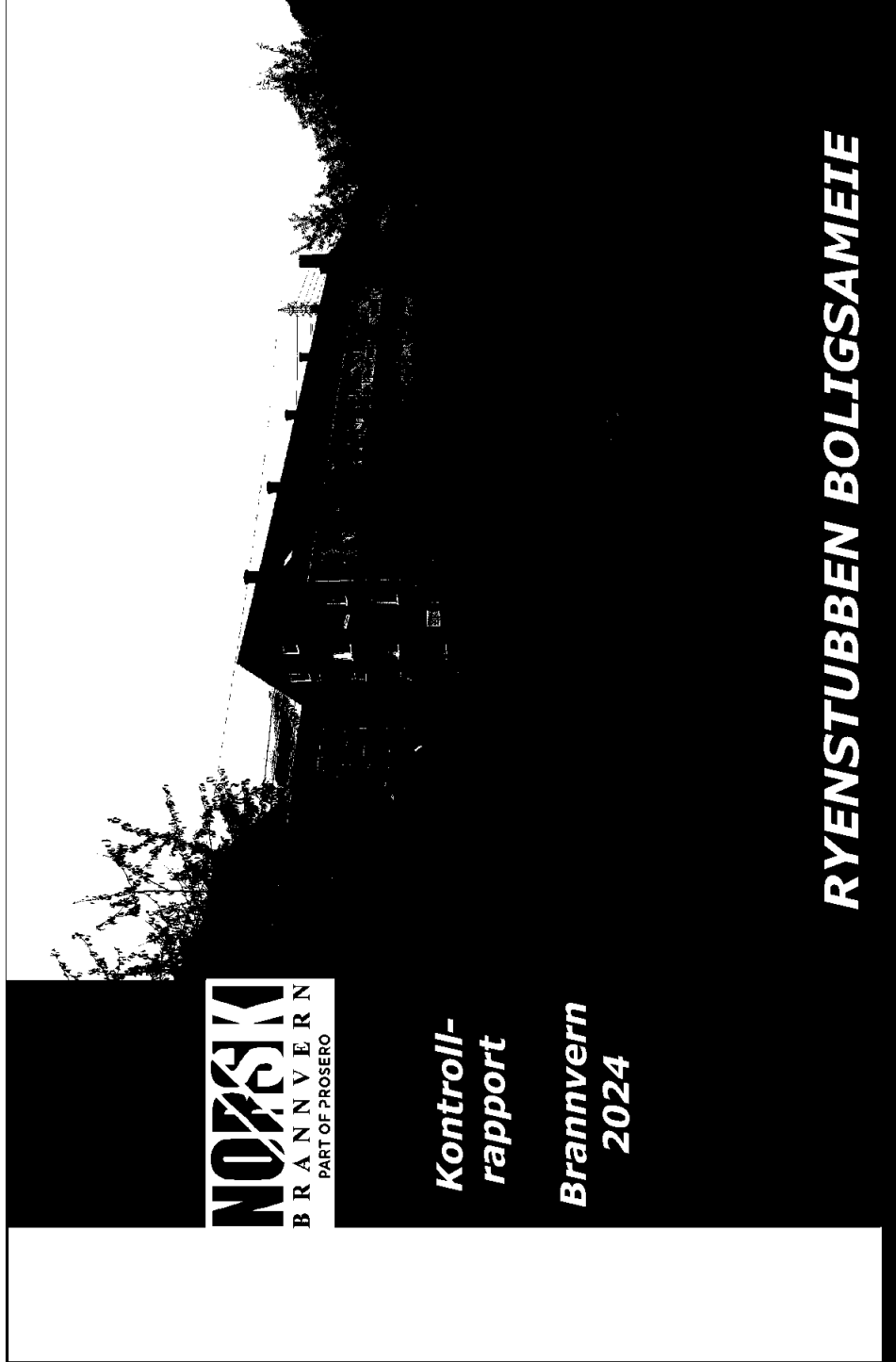
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vår revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



Ryenstubben Boligsameie Rapport 2024.pdf

20 av 35

Vedlegg 3



Objektinformasjon

Norsk Brannvern AS

Rapportdato: 16.10.2024
 Ansvarelig utførende: **Aslak Markhus**
 Kompetansennummer: 4046
 Utførende firma: **Norsk Brannvern AS**
 Avdeling: **Oslo**
 Kontaktperson Norsk Brannvern: **Sven Halvorsen**
 Kontaktperson telefonnummer: 957 43 209
 Kontaktperson e-post: **sven@norskbrannvern.no**
 Kontoradresse: **Bjørnsfjerne Bjørnsøns gate 92**
 Postnummer/sted: **3044 Drammen**
 Telefon: 32 27 35 28
 E-post: **post@norskbrannvern.no**
 Org.nr: 920 595 359
 Web: **www.norskbrannvern.no**

Følg oss gjerne på Facebook og Instagram

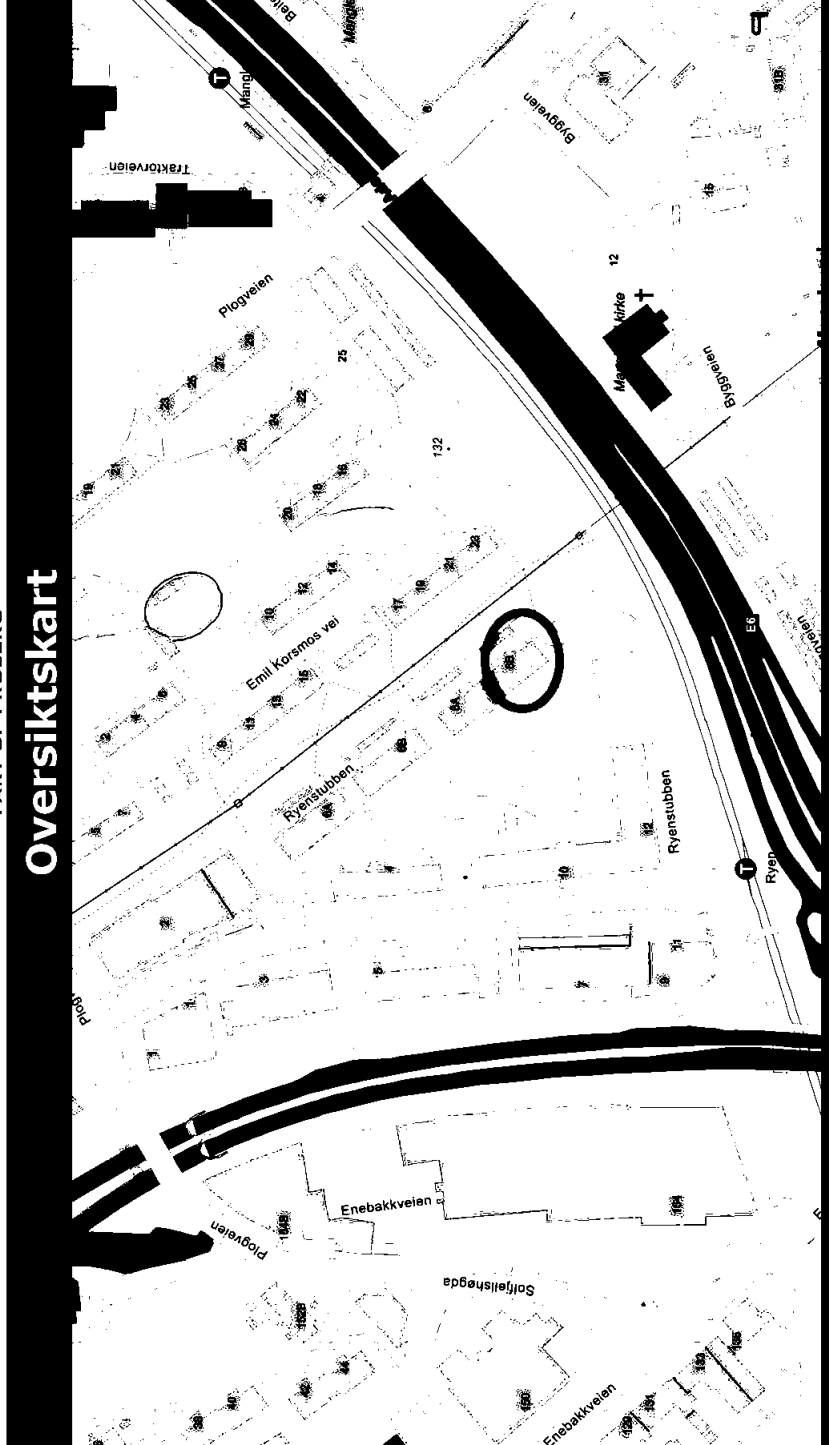
Kundeinformasjon

Syreleder: **Sondre Strøm-Christophersen**
 Kontaktperson: **Sondre Strøm-Christophersen**
 Adresse: **Ryenstubben 8 B**
 Postnummer/sted: **0679 Oslo**
 Telefon: 473 49 294
 E-post: **sondre099@gmail.com**
 Org. nummer: 983 957 382
 Kontrolldato: 14.10.2024
 Forrige kontrolldato: **Ny 2024**
 Antall boenheter: 36
 Antall bygg: 1
 Byggeår: 1991



NORSK
BRANNVERN
PART OF PROSERO

Oversiktskart





Avviksrapport

Absolutte krav (skal)	Ja	Nei	Kommentar
Følgelig det brannkonsept eller brannteknisk tilstandsanalyse på bygget/byggene			Dersom eier ikke kan fremlegge dokumentasjon på hva som gjelder for bygget, må det utarbeides en brannteknisk tilstandsanalyse, jf. Forskrift om brannforebygging § 10.
Alle boenheter oppfyller minste lovpålagte krav til varsling			Se grunnlagsdokumenter.
Alle boenheter har godkjent sløkkeutstyr			Se grunnlagsdokumenter.
Rømningsveier er frie			Ingen nødlys.
Serviceavtale på nødlys er tegnet			Ingen alarmanlegg.
Serviceavtale på brannalarmanlegg er tegnet			Ingen alarmanlegg.
Finnes det tegninger av bygget herunder O-plan			Ikke aktuelt, ingen alarmanlegg.
Anbefalte tiltak (bør)	Ja	Nei	Kommentar
Finnes det tilstrekkelig antall røykvarslere i fellesareal			Ikke aktuelt.
Finnes det en rømningsplan over bygget/byggene			Ikke aktuelt.
Finnes det et digitalt HMS-system			
Er brannteknisk tilstandsanalyse eller brannkonsept sendt Norsk Brannvern			
Finnes det dokumentasjon på branntesting og passive brannsikringstiltak			

For en konkret handlingsplan kreves en brannteknisk tilstandsanalyse etter NS-3424 gjennomført av branningeniør.

Brannteknisk tilstandsanalyse er "byggets EU-kontroll". Byggprosjektet før 1985 skal oppgraderes til det samlede sikkerhetsnivået gitt i byggeforskriften av 1984 (BF 85). Byggprosjektet senere skal vurderes etter den gjeldende forskrift de er prosjektert etter. Senere endringer utført på bygg kan gjøre at nyere byggeforskrift må legges til grunn. En slik rapport inneholder en beskrivelse av bygningen(e) og dens installasjoner samt bruken av bygningen(e), den branntekniske tilstanden, kontroll mot krav om brann sikkerhet, forslag til utbedring av registrerte mangler, vurdering av anbefalinger og tiltak for å oppnå minimumskrav, bilder fra befaringen, samt en handlingsplan i prioritert rekkefølge etter hvor alvorlige avvikene er. Merk at det kan være krav til varsling som går utover vanlig tilstandsanalyse. Dette er da definert i tilstandsanalysen. Tilstandsanalyse kan også utarbeides av annen kompetent person som kan dokumentere sine kunnskaper.



Forslag til fremdriftsplan

Styret er ansvarlig for å kartlegge og systematisk følge opp brannsikkerheten i boligselskapet. En brannteknisk tilstandsanalyse er lovpålagt og danner fundamentet for videre fremdrift. Styret er ansvarlig for å lage en fremdriftsplan for oppløsing av boenheter og fellesareal for å dekke minste lovpålagte krav. Samkjørte tiltak er som regel det eneste som gir god nok effekt og styret kan dokumentere at systematisk HMS arbeid er iverksatt.

Norsk Brannvern AS har utarbeidet følgende forslag til fremdriftsplan:

Prioritet	Aktivitet
1	Montere/utbedre tilstrekkelig med røykvarsling i boenheterne som fikk påvist mangler.
2	Anskaffe/utbedre godkjent slukkeutstyr til boenheterne som fikk påvist mangler.
3	Fremlegge brannkonsept eller brannteknisk tilstandsanalyse.
4	Dele ut branninstrukser til alle boenheter- viktig at denne inneholder informasjon om etablert samlingsplass ved evakuering.
5	Slukke- og evakueringsovelse.
6	
7	

Eventuelle kommentarer:



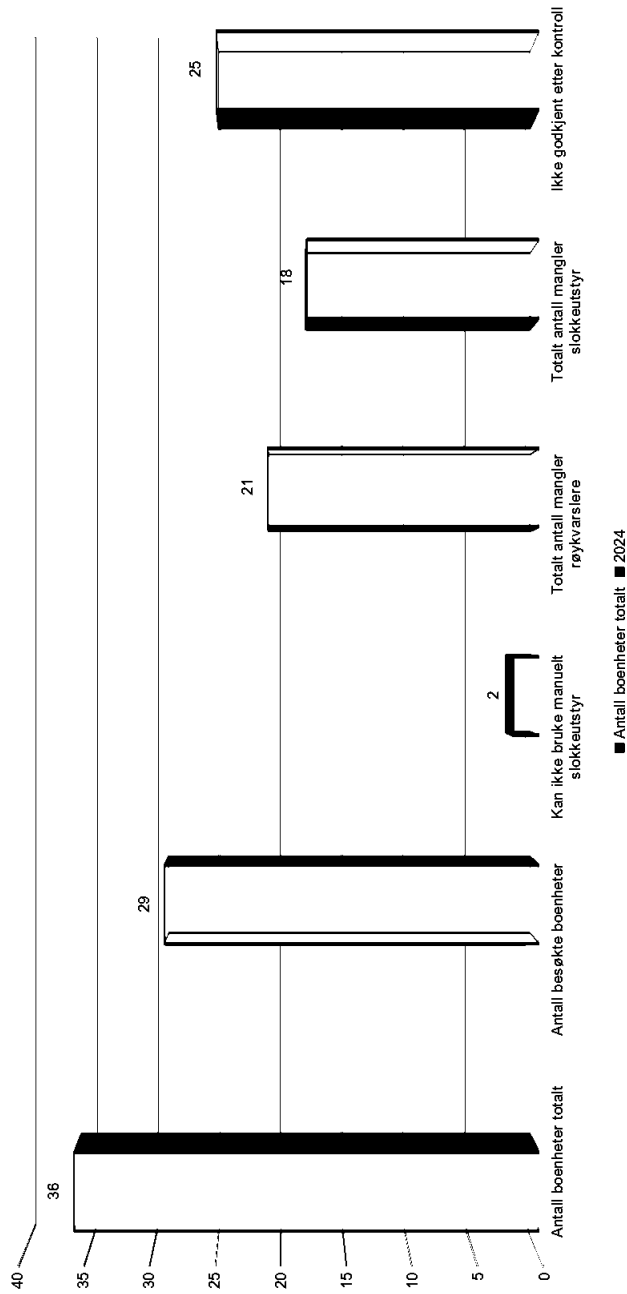
Statistisk sammendrag

Hva	Antall boenheter totalt	2024	Prosent av besøkte i år
Antall besøkte boenheter	36	29	81%
Kan ikke bruke manuelt sløkkeutstyr		2	6%
Antall røykvarslere som mangler totalt		21	58%
Antall sløkkeutstyr som mangler totalt		18	50%
Ikke godkjent etter kontroll, iht. pålagte krav		25	69%



Grafisk fremstilling

2024





Boenheter

Varsling

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Fulldekkende brannalarmanlegg. Detektorer dekker kjøkken, stue, teknisk rom og utenfor soverom	
Meget god	Brannvarslingsanlegg med detektorer/detektor i hver boenhet	
God	Optiske varslere som høres tydelig på alle rom ved alarm (senekoblet ved flere etasjer, eller store leiligheter)	
Under middels	Ulik standard på varsling i den enkelte boenhet, men flertallet har godkjente varslere innenfor minimumskrav.	
Dårlig	Enkelstående varslere, eldre enn 10 år. Enkelte boenheter ikke godkjent	x

Slokking

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Sprinkler, vannmåke eller gass-slokkeanlegg, i tillegg til godkjent manuelt slukkeutstyr.	
Meget god	Lett tilgjengelig slukkeutstyr i hver etasje inne i boenhetene	
God	Minimumskrav i brannforskriften. Minst ett godkjent slukkeutstyr i boenheten. Samkjørte tiltak.	
Under middels	Kun noen boenheter har slukkeutstyr innenfor minstekravet i brannforskriften.	x
Dårlig	Få eller ingen boenheter har godkjent slukkeutstyr	

Rømming

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Minimum 2 uavhengige rømningsveier hvor man selv kan ta seg til sikkerhet. Rømningsvei er enten rett ut i friluft eller fullsprinklet i en av rømningsveiene.	x
Meget god	Minimum trykksatt eller sprinklet trappeløp ut i fra hver boenhet	
God	Kun en rømningsvei, plus en veranda eller godkjent vindu som ekstra rømningsvei.	
Under middels	Kun en rømningsvei fra boenhet. Vinduer i leilighet er mer enn 12 meter fra bakken.	
Dårlig	Ingen rømningsvei unntatt inngangsdør.	

Evt. tilleggskommentar til brannikkerhet/rådgivning til beboerne



Andre brannsikringstiltak 1

Varslingsanlegg

Finnes det brannvarslingsanlegg i hele, eller deler av bygget?	Kryss av
Ja	
Nei	X
Type brannvarslingsanlegg:	

Hvis brannvarslingsanlegg, vises det feilmeldinger alarmsentral?	Kryss av
Alarmsentralen viser ingen feilmeldinger.	
Ja, alarmsentralen viser en eller flere feilmeldinger.	
Ja, feilmeldinger på flere sentrale enheter.	
Annet firma har service. Feilmeldinger henvises dit.	

Hvis brannvarslingsanlegg, er dette tilknyttet Brannvesenets 110-sentral?	Kryss av
Ja	
Nei, ingen ekstern tilkobling.	

Er det seriekoblede røykvarslere i boligsammenslutningen?	Kryss av
Er det seriekoblede røykvarslere i fellesarealer?	Ja
Er det seriekoblede røykvarslere mellom boenheter?	Nei
	X

Stokkeanlegg

Finnes det brannslukningsanlegg i hele, eller deler av bygget?	Kryss av
Ja	
Nei	X
Type brannslukningsanlegg:	

Har det vært utført kontroll/service av kompetent virksomhet på brannslukningsanlegget?	Kryss av
Hvis ja, dato?	
Er kontroll/serviceetikett synlig?	
Er kontroll/servicelegg tilgjengelig, og utfyllt?	
Er anlegget tilkoblet varsling til alarmsentral?	



Andre brannsikringstiltak 2

Rømningsforhold

Finnes det røykluker/trykksetting, vifter eller lignende i trapperom?	Kryss av
Ja, disse er testet, og funnet i orden	
Ja, men de er ikke testet av Norsk Brannvern AS	
Type røykluke	
Nei/ikke aktuelt	X

Finnes det brannluker på balkong (for horisontal eller vertikal rømming)?	Kryss av
Ja, disse er sett på og alt er OK.	
Ja, disse er sett på, men enkelte er blokkert	
Nei/ikke aktuelt	X

Finnes det brannstiger eller redningslinjer fra leiligheter?	Kryss av
Ja, disse er kontrollert og funnet i orden.	
Ja, disse er kontrollert, men enkelte fungerer ikke slik som de skal (se evt. kommentar/vedlagt bilde).	
Nei/ikke aktuelt	X

Er dører mot boenheter brannklassifisert?	Kryss av
Ja	
Nei	X
Begge deler	

Er skiljedører i fellesarealer brannklassifisert?	Kryss av
Ja	
Nei	
Begge deler	

Finnes det eller er det behov for branninstruks, hengt opp i fellesarealer i boligsammenslutningen?	Kryss av
Ja, de har også merket samlingsplass for brann – alt OK	
Ja, men ingen samlingsplass for brann er markert.	
Nei, ingen branninstrukser – dette bør anses som	X

Visuell tilstand av sikringskap, bruk av skjøteledninger etc.
Inet å påpeke.



Grunnlagsdokument - boenheter

Vedlikeholdsrapport for håndstokkere og slanger utført i h.h.t. NS-3910/EN-671-3

Adresse:		Status		Brannvarsling				Sokkeutstyr				Remning			Skringer		Kommentar		Tilsendt avgang innenfor mars?			
L. Nr.:	Etternavn	Ikke tilsede klokken:		Alarm Ant.	Ionsk Ant.	Onnsk Ant.	Konty- vakt Ant.	Inneboer m/ FOS 37		Antall røykvarslere for 2 oppfylle innstater	Pulvs- stoker Ant.	Slump- stoker Ant.	Brann- slange Ant.	Inneboer m/ FOS 37	Kan behøve sokkeutstyr?		Satt på plass	Hjelp utført	Skrut	Ja	Nei	
		Kontroll- gang	Opp- samling					Smaker ikke berakt	Ja						Nei	Ja						Nei
1. Etasje																						
H 1	Ergesveen	17.20																				
H 2	Konstadi/Asmid	17.18																				
H 3	Fredly	18.35				1				1			1									
H 4	Fengås					2																
H 5	Quang					1				1												
H 6		17.07																				
H 7	Dmir	18.33				1				2	20/22											
H 8	Midstli					1				1			1									
H 9	Larsen					1				1	2003											
H 10	Johansen					2				1	2007											
H 11		18.52																				
H 12	Ergesveen	18.31				1				1	2002											
2. Etasje																						
H 13	X	18.02																				
H 14	Frydenlund	18.23								2			1									
H 15	Sikkelen					1				1												
H 16	Asan					2				1	2016											
H 17	Ogdstrand									2	2012											
H 18		18.26																				
H 19	Orak	18.11																				
H 20	Clausen					2					2003											
H 21	Tromsdal					1				1	2011											
H 22	Olsen					1				1												
H 23	Martinsen					1					2019											
H 24	Shihin					1				1												
3. Etasje																						
H 25	Krishnepilli					3				1	2024											
H 26	Olsen					1				1												

Vedlegg 3

2024.pdf

80 av 35

Side 11



Grunnlagsdokument - boenheter

Vedlikeholdsrapport for håndlokkere og slanger utført i h.h.t. NS-3910/EN-671-3

Adresse:		Status		Brannvarsling						Stokkeutstyr				Rømning			Sikringer		Kommentar		Tilstand avgang innenfor krav?																		
L. Nr.:	Etternavn	Ikke tilstede klokken.	Kontroll-dag	Opp-samling	Ønsker ikke besøk	Alarm Aut.	Ionisk Aut.	Optisk Aut.	Kontyr-vakt	Innenfor minstekrav iht. FOS §7	Aesli røykvarslere for å oppfylle minstekrav	Pulver-slokker	Skum-slokker	Brann-slange	Innenfor minstekrav iht. FOS §7	Kan beboer bruke stokkeutstyr?		Hjelp på kriskert ut?	Auto-mat	Siku	Ja	Nei	Ja	Nei															
																Ant.	Ant.								Ant.	Ant.	Ant.	Ant.	Ant.	Ant.									
H 27	Gustafsson						1			X		2	14/18		1	X	X	X			X			X		X	Eldre, ionisk røykvarslere bør byttes. Pulverslokker 2014 utgår fra 2024.			X									
H 28	Haugen						1			X					1	X	X	X	X			X			X		Eldre, ionisk røykvarslere bør byttes. Mangler røykvarslere i stue minstekrav oppfylles, men er veldig gammel og anbefales å byttes ut stue minstekrav.			X		X							
H 29	Lovasova						1			X	1					X	X	X							X														
H 30	Aashø						1			X	1	1	1991			X	X	X								X													
H 31	Øverli						1			X	1	1	2014			X	X	X								X													
H 32	Holmsen						1			X	1	1	2013			X	X	X								X													
H 33	X																																						
H 34	ØverbyPedersen									X						X	X	X								X													
H 35	Frisch									X						X	X	X								X													
H 36	Christophersen									X		1	2012			X	X	X								X													



Utdrag fra "Forskrift om brannforebygging" 2016

Varsling av brann:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove uterfor soverom og sove uterfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Rømning av personer:

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningseiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. Eier skal i brannobjekt, der det er nødvendig, sørge for at rømningseiene har et tilfredsstillende ledesystem.

Manuelt slukkeutstyr:

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- forrøst brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

For å opprettholde brannsikkerheten, må det foretas regelmessig kvalifisert kontroll, ettersyn og vedlikehold av det manuelle slukkeutstyret, og dette skal dokumenteres. Kontroll og vedlikehold av håndstokkere utføres etter NS 3910. Vedlikehold av slangeutømler utføres etter NS 671-3.

Ansvar for røykvarslere og slukkeutstyr:

Det er eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvaret for anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarslere(e) og manuelt slukkeutstyr.

Eier kan komme i erstatningsansvar, hvis anskaffelse og montering ikke er fulgt opp. Det er også eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvar for å vedlikeholde og kontrollere at slukkeutstyret og røykvarslerne er i orden.

Visuelt ettersyn av utstyret er brukernes ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndstokkeren, og at plombering og slange er intakt. Brannslangen etterses ved å sjekke at slangen tåler vanntrykket uten å lekket og at tilkoblingskranen fungerer etter sin hensikt.

Branninstruks:

Instrukser for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, bør henges opp på synlig sted i fellesområder. Også hver beboer bør få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon, dersom det skulle begynne å brenne.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 5051 Selskapsnavn: RYENSTUBBEN 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.