



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 412 755
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 340 473	2 093 365
Sum inntekter		2 340 473	2 093 365
Kostnader			
Lønnskostnad		125 997	121 049
Annen driftskostnad		2 284 504	2 194 184
Sum kostnader		2 410 501	2 315 233
Driftsresultat		-70 028	-221 868
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 696	7 825
Sum finansinntekter		4 696	7 825
Annen finanskostnad		57 748	45 352
Sum finanskostnader		57 748	45 352
Netto finans		-53 052	-37 527
Ordinært resultat før skattekostnad		-123 080	-259 394
Ordinært resultat etter skattekostnad		-123 080	-259 394
Årsresultat		-123 080	-259 394
Totalresultat		-123 080	-259 394
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-123 080	-259 394
Sum overføringer og disponeringer		-123 080	-259 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		236 422	165 208
Sum fordringer		236 422	165 208
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		673 120	1 185 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		673 120	1 185 104
Sum omløpsmidler		909 542	1 350 312
SUM EIENDELER		909 542	1 350 312

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		588 052	464 972
Sum opptjent egenkapital		-588 052	-464 972
Sum egenkapital		-588 052	-464 972
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 404 087	1 535 964
Sum annen langsiktig gjeld		1 404 087	1 535 964
Sum langsiktig gjeld		1 404 087	1 535 964
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		307	323
Leverandørgjeld		60 691	270 522
Annen kortsiktig gjeld		32 509	8 475
Sum kortsiktig gjeld		93 507	279 320
Sum gjeld		1 497 594	1 815 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		909 542	1 350 312



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 719470

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 412 755
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2022



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 340 473	2 093 365
Sum inntekter		2 340 473	2 093 365
Kostnader			
Lønnskostnad		125 997	121 049
Annen driftskostnad		2 284 504	2 194 184
Sum kostnader		2 410 501	2 315 233
Driftsresultat		-70 028	-221 868
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 696	7 825
Sum finansinntekter		4 696	7 825
Annen finanskostnad		57 748	45 352
Sum finanskostnader		57 748	45 352
Netto finans		-53 052	-37 527
Ordinært resultat før skattekostnad		-123 080	-259 394
Ordinært resultat etter skattekostnad		-123 080	-259 394
Årsresultat		-123 080	-259 394
Totalresultat		-123 080	-259 394
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-123 080	-259 394
Sum overføringer og disponeringer		-123 080	-259 394



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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			
Andre fordringer		236 422	165 208
Sum fordringer		236 422	165 208
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		673 120	1 185 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		673 120	1 185 104
Sum omløpsmidler		909 542	1 350 312
SUM EIENDELER		909 542	1 350 312
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		588 052	464 972
Sum opptjent egenkapital		-588 052	-464 972



Sum egenkapital	-588 052	-464 972
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 404 087	1 535 964
Sum annen langsiktig gjeld	1 404 087	1 535 964
Sum langsiktig gjeld	1 404 087	1 535 964
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	307	323
Leverandørgjeld	60 691	270 522
Annen kortsiktig gjeld	32 509	8 475
Sum kortsiktig gjeld	93 507	279 320
Sum gjeld	1 497 594	1 815 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	909 542	1 350 312



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III 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



Årsmøte 2022

5853 Rolvsrud Park III Sameie





Rolvstrud Park III Sameie

Innholdsfortegnelse

Innkalling til årsmøte.....	Side 3
Årsrapport for 2021.....	Side 4
Kommentarer til budsjettet for 2022	Side 8
Revisjonsberetning.....	Side 10
Resultatregnskap for 2021.....	Side 12
Balanse.....	Side 13
Noter	Side 14
Argumentasjon for nedbetaling av sameiets lån.....	Side 18
Forslag til endring av husordensregler	Side 19
1 Justering pga. endring i eierseksjonsloven	
2 Endring i tekst knyttet til søppel/søppelhåndtering	
3 Tekst knyttet til antenner, blomsterkasser mv.	
4 Parkering og bruk av garasje plass	
5 Nytt punkt knyttet til el-bil lading og flytting av påfølgende punkter	
Forslag til endring av sameiets vedtekter.....	Side 23
1 Tillegg 'fra fellesareal'	
2 Presisering av seksjonerte tilleggsdeler	
3 Forbud mot bruk av leilighet til forretningsmessige formål	
4 Erstatningsplikt for skade på fellesarealene	
5 Lading av el-bil fra etablert infrastruktur	
- Ladeboks og Kwh pris	
6 Vedlikeholdsplikt frem til ABO skap	
7 Styremedlemmer kan ikke velges sammenhengende for mer enn 2 perioder	
8 Fjerning av en parentes ')'	
9 - Styrets årsberetning/årsrapport endres til styrets årsrapport	
- Styrets regnskapsoversikt endres til sameiets årsregnskap	
- Styrets årsberetning/årsrapport splittes i 2 egne punkter	
- Styrets regnskapsoversikt endres til sameiets årsregnskap	
Annen informasjon om sameiet.....	Side 27



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Rolvsrud Park III Sameie avholdes,
21 mars 2022 kl. 09.00 – 26. mars kl. 09.00 via mail/stemmeskjema.**

Det ordinære årsmøte i Rolvsrud Park III Boligsameie bli avholdt ved å levere analoge stemmesedler til styret. Det vil frem til frist for avstemming være mulig å avlegge stemme, sende kommentarer og/eller spørsmål til styret. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport, regnskap for 2021, kommentarer til budsjett for 2022, beskrivelse av foreslåtte endringer i husordensregler og sameiets vedtekter samt argumentasjon for nedbetaling av sameiets lån. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å levere en analog stemmeseddel som vil deles ut sammen med dette heftet.

Protokollfører og protokollvitne vil sammen med styreleder/møteleder gå igjennom stemmene, godkjenne/forkaste og telle.

Eventuelle kommentarer/spørsmål til innkallingen eller innholdet kan sendes til sameiets epost: rolvsrudpark3@styrerrommet.no.

Stemmeseddel legges i postkassen 'Styret' i MV 41 og MV 43 eller i Østberg sin postkasse i Margarethas vei 37. Man kan også sende signert og innskannet stemmeseddel til epost: rolvsrudpark3@styrerrommet.no.

Til behandling på årsmøtet foreligger:

1. KONSTITUERING (stemmes ikke over)
 - A) Godkjenning av møteleder Nick Hejaz
 - B) Godkjenning av protokollfører Roger Østberg
 - C) Godkjenning av protokollvitne, Helge Kracht, til signering av protokoll sammen med møteleder
 - D) Godkjenning av stemmeberettigede og stemmesedler
2. GODKJENNING AV LOVLIG INNKALT ÅRSMØTE
3. ÅRSRAPPORT FOR 2021
4. ÅRSREGNSKAP FOR 2021 MED REVISORS BERETNING
5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
6. VALG AV VARAREPRESENTANT TIL STYRET
7. NEDBETALING AV SAMEIETS LÅN CA. 1 400 000
8. 5 ENDRINGER AV HUSORDENSREGLER OG 1 ENDRING I NUMMERERING
9. 9 ENDRINGER OG NOEN UNDERPUNKTER I SAMEIETS VEDTEKTER

Oslo, [Dato].2022

Styret i Rolvsrud Park III Sameie

Nick Seyed-Hejaz Roger Østberg Helge Kracht

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nick Seyed-Hejaz	Margarethas Vei 41
Styremedlem	Roger Østberg	Margarethas Vei 37
Styremedlem	Helge Kracht	Margarethas Vei 43
Varamedlem	Ann-Berit Øynes	Margarethas Vei 43

Valgkomiteen

Gunnar Furuknap	Margarethas Vei 43
Jonny Røstadsstuen	Margarethas Vei 41

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Rolvstrud Park III Sameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Rolvstrud Park III Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992412755, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Margarethas Vei 41
Margarethas Vei 37
Margarethas Vei 43

Gårds- og bruksnummer:
102 437

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

Rolvstrud Park III Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 7 styremøter og det er planlagt 2 til i perioden frem april 2022. Dessverre falt kontinuitetsbæreren, Thor Helge Bergan bort sommeren 2021, så styret har måttet tilegne seg kunnskap om sameiets drift fra tidligere styremedlemmer som velvillig har stilt opp. Det ble avholdt ett ekstraordinært valg for formelt å erstatte Thor Helge samt valg av et nytt varamedlem.

Videre har det vært avholdt 2 møter sammen med øvrige sameier og borettslag i Rolvsrud park for å koordinere tjenester fra felles leverandører som berører alle sameiene/borettslag. I tillegg har styret hatt møte med driftsleverandøren Toma og andre leverandører, samt befaringer i sameiet.

Styret har forsøkt å informere beboere om styrets arbeid gjennom 3 infoskriv.

I tillegg til ordinær drift har styrets arbeid vært preget av noen saker som har løpt over lengre tid. Dette er følgende saker;

2021 året som er tilbakelagt

Kostnad og belastning for lading av hybrid.- og el-biler

Etablering av infrastrukturen for lading er en felleskostnad for sameiet som dessverre OBOS ikke godtar å aktivere og avskrive over 10 år.

Flere beboere har stilt spørsmål knyttet til hvordan ladekostnadene for strøm, nettleie mv., belastes de som lader og om dette fullt ut dekker disse kostnadene.

Styret har redegjort for dette og konkludert med at de som lader betaler fullt ut for ladekostnadene.

Hvis nettleien endres, slik det er foreslått, men som nå er utsatt, vil selvfølgelig styret følge opp dette slik at sameiet ikke blir belastet for ladekostnader. Styret er her i løpende dialog med CircleK for å sikre at deres løsning ivaretar grunnlag for en korrekt kostnadsfordeling.

Økonomisk styring

Det ble konkluderte i årsrapport for 2020 at sameiets økonomi var god. Styret har hatt en annen oppfatning og gjennom året måtte øke husleien med 8% fra september. Fra samme tid økte styret også garasjeplasset med kr. 50,- for å dekke inn kostnadene til infrastruktur for elbillading.

Fra 1. Januar 2022 er husleien satt opp med 20% slik at vi unngår å budsjettere med et underskudd i 2022. Styret har for inneværende år budsjettert med et lite overskudd, ca.: 100 000,-. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig til å dekke avdrag på lån som er på ca. 130 000,-, noe som viser at økonomien ikke tillater andre uforutsette kostnader.

Resultatet i 2021 viser et underskudd på i underkant av 138 000,-. En av grunnene til dette er at infrastrukturen for el-billading belastet regnskapet med ca. 290 000.- Dette var ikke innarbeidet i budsjettert for 2021. I tillegg har det vært langt større kommunale kostnader til vann, avløp og renovasjon enn budsjettert. Styret utsatte derfor planlagt vedlikehold på ca. 250 000 til 2022.

Ved utgangen av året har sameiet ca. 415 000 på sparekonto, ca. 258 000 på driftskonto, men vi har også ca. 1 404 000 i gjeld. Sameiet har derfor en betydelig negativ egenkapital ved utgangen av 2021. Ved utgangen av 2021 har det dessverre blitt en likviditetsforverring og reduksjon i disponible midler fra kr. 1 070 992,- til kr. 816 035,-. Altså en negativ utvikling på nesten kr. 255 000. Hvis vi kvitter oss med gjelden og unngår uforutsette kostnader vil vi i 2022 unngå ytterligere reduksjon på disponible midler.



P-plasser i garasjeanlegg

Styret har siden sommeren 2021 forsøkt å få 100% oversikt over hvem som har bruksrett/eier noen p-plasser det har knyttet seg uklarheter til.

Vi er nå i den avsluttende fase av dette arbeidet og mangler kun avklaring knyttet til 1 p-plass.

Det er gitt fullmakt fra utbygger, AF, til at styret kan leie ut 4 p-plasser som ikke ble solgt til noen eiere når AF avsluttet utbyggingsprosjektet i 2008/2009. Inntektene for utleie går direkte inn i sameiets regnskap.

Ny internett og TV avtale med Telia

Styret tegnet en ny avtale med Telia i september for få en bedre bredbånds/internett hastighet inn i grunnpakken. Det er delvis oppnådd også med mye bedre priser for oppgraderingspakkene. Vi er imidlertid svært misfornøyde med prosjektstyringen fra Telia sin side.

Til tross for flere purringer og oppfølging mot Telia har styret fortsatt ikke fått prosjektplaner for ferdigstilling. Dette er selvfølgelig noe vi fortsetter å følge opp.

2022 og planer

Bytte undersentral brann ca. kr. 70 000

Pga. utdatert teknologi kan ikke overføring av brannalarmsignaler tolkes på en nøyaktig måte ved mottak. Vi har derfor budsjettert med bytte av sentralene.

Rensing av avløpsrør ca. kr. 100 000

Etter inspeksjon av avløpsrørene er det anbefalt at disse renses. Styret mener det ikke er riktig å utsette dette fordi en eventuell blokkering av rørene vil medføre en lagt større kostnad.

Utskifting og beising av til dels råttent treverk ca. kr. 250 000

Dette var planlagt utført i 2021 men ble utsatt av styret pga. svak økonomi. Vi har derfor budsjettert med å gjøre dette i 2022.

Generelt

Styret har budsjettert med kun helt nødvendig vedlikehold. Det er som tidligere nevnt ikke økonomi for uforutsette kostnader eller andre forebyggende tiltak på vedlikehold. Får vi uforutsette kostnader, altså kostnader utover det som er budsjettert, vil dette belaste sameiets allerede svake økonomi ytterligere.

Styret mener det er helt nødvendig at lånet på ca. kr. 1 400 000,- nedbetales ved at eiere innbetaler sin andel. Da vil vi få litt spillerom mht. uforutsette kostnader og en positiv utvikling i egenkapitalen i 2022. Nedbetaling av lån er lagt inn som en sak på årsmøtet med en mer detaljert argumentasjon.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 340 473,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble økt høyere enn opprinnelig budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 410 501,-.

Dette er kr 60 899,- lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 123 080,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 816 035,-.

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Inntekter

Disse består av 3 kostnadsposter for sameiere, tallene er noe avrundet til nærmeste hundrelapp for enkelhetens skyld;

1. Felleskostnader/husleie	2 466 500	Ingen ytterligere økning utover 20% fra 1. Januar
2. Garasjekostnader	153 600	Ingen økning utover pluss Kr. 50,- fra sept. 2021
3. Internett/TV kostnader	307 000	5% økning fra 1/7 2022 til ca. kr. 408.- pr. mnd.
Sum budsjetterte inntekter	2 927 100	Ingen økning utover antatte + 5% til Telia fra 1/7

Konklusjonen er at vi ikke har budsjettert med ytterligere husleieøkning eller garasjekostnader i løpet av 2022 men en prisstigning for internett og TV tjenester fra Telia.

Kostnader

Drift og vedlikehold

Styret måtte i 2021 utsette utskifting av treverk og maling pga. dårlig økonomi. I 2022 har vi budsjettert for kostnader knyttet dette, til bytte av brannalarmsentraler og rensing av avløpsrør. Brannalarmsentralen sender feil-meldinger pga. utgått teknologi. Kamerakontroll av avløpsrør viser at disse kan gå tette. Dersom det skjer vil det medføre langt større kostnader enn om vi renser disse. Det er derfor budsjettert med følgende poster under 'drift og vedlikehold'.

- Utskifting og maling av treverk	kr. 250 000
- Bytte av brannalarmsentraler	kr. 70 000
- Rensing av avløpsrør	kr. 100 000

Budsjettering her er veldig nøktern grunnet en svak økonomi i sameiet og det er ikke budsjettert med noen uforutsette kostnader.

Forsikring av bygninger

Som det vil fremgå av budsjettet er det en prosentuell større økning enn 5% (eller årsgjennomsnittet på det halve) fra budsjettet i 2021. Dette skyldes at kostnadene var underbudsjettert for 2021. Budsjettøkningen er; fra kr. 93 000 i 2021 til 127 000 i 2022.

Kommunale avgifter for vann/avløp og renovasjon

Disse har hatt en formidabel økning i 2021 og kommunen har vaslet tilsvarende for inneværende år og 2023. Vi har budsjettert med en økning på 18% for vann/avløp og 10% økning på renovasjonsavgiften. Disse postene var også for lavt budsjettert i 2021. Under er satt opp budsjettert økning i 2022 fra resultat 2021.

- Vann/avløpsavgifter kostet i 2021	kr. 319 771,-	og er i 2022 budsjettert med	kr. 380 000,-
- Renovasjonsavgift var 2021	kr. 274 057,-	og er i 2022 budsjettert med	kr. 305 000,-

Lørenskog kommune har hatt en eksplosiv utvikling på innbyggertallet og utbedring av infrastrukturen på vann & avløp ser vi jo når vi daglig beveger oss i nærrområde. Tilsvarende gjelder jo også renovasjon.

**Energi/strøm**

Her har det, som alle vet, vært en formidabel økning i 2021. Vi har budsjettet med tilsvarende kostnad som resultatet i 2021; kr. 96 000,-. Dette er en økning på 50% fra hva som var budsjettet i 2021.

Lån

Rolvstrud Park III Sameie har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rolvsrud Park III Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rolvsrud Park III Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4DE03-CGZUY-NM75F-YTfHL-IC1ZM-MF5WE



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-24 10:15:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4DE03-CGZUY-NM7SF-YTfHL-IC1ZM-MF3WE

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/validate>



ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 412 755, KUNDENR. 5853

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 331 760	2 091 216	2 264 000	2 928 000
Andre inntekter	3	8 713	2 149	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 340 473	2 093 365	2 264 000	2 928 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 570	-14 959	-15 000	-15 792
Styrehonorar	5	-110 427	-106 090	-106 900	-112 000
Revisjonshonorar	6	-9 950	-8 741	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-112 545	-109 428	-112 000	-115 812
Konsulenthonorar	7	-5 091	-7 806	-8 000	-8 001
Kontingenter		0	0	-500	0
Drift og vedlikehold	8	-711 913	-834 311	-910 000	-739 000
Forsikringer		-124 084	-87 999	-93 000	-127 000
Kommunale avgifter	9	-606 735	-445 309	-463 000	-685 000
Energi/fyring	10	-77 926	-43 939	-66 000	-96 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-265 229	-249 807	-255 000	-307 000
Andre driftskostnader	11	-371 031	-406 843	-430 000	-427 003
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 410 501	-2 315 233	-2 471 400	-2 644 608
DRIFTSRESULTAT		-70 028	-221 868	-207 400	283 392
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 696	7 825	0	4 000
Finanskostnader	13	-57 748	-45 352	-56 000	-53 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 052	-37 527	-56 000	-49 000
ÅRSRESULTAT		-123 080	-259 394	-263 400	234 392
Overføringer:					
Udekket tap		-123 080	-259 394		

ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 412 755, KUNDENR. 5853



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	63
Forskuddsbetalte kostnader		121 986	73 164
Energiavregning	16	114 436	91 981
Driftskonto OBOS-banken		258 411	621 122
Sparekonto OBOS-banken		414 709	563 982
SUM OMLØPSMIDLER		909 542	1 350 312
SUM EIENDELER		909 542	1 350 312
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-588 052	-464 972
SUM EGENKAPITAL		-588 052	-464 972
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 404 087	1 535 964
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 404 087	1 535 964
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 009	8 475
Leverandørgjeld		60 691	270 522
Påløpte renter		307	323
Annen kortsiktig gjeld	17	2 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		93 507	279 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		909 542	1 350 312
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __. __. 2022
Styret i Rolvsrud Park III Boligsameie

Nick Seyed-hejaz

Roger Østberg

Helge Kracht

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 954 000
Kabel-tv	245 760
Garasje	128 000
Leie garasjeplass	4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 331 760

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonsavgift energiavregning	2 100
El-bil	3 564
Regnskapskorrigeringer	49
Nettinnbetalinger	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	8 713

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 570
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 570

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 427.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-3 141

Andre konsulenthonorarer

-1 950

SUM KONSULENTHONORAR**-5 091****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Brødrene Midthaug AS

-52 831

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD**-52 831**

Drift/vedlikehold bygninger

-11 048

Drift/vedlikehold VVS

-2 881

Drift/vedlikehold elektro

-47 484

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-68 999

Drift/vedlikehold heisanlegg

-142 483

Drift/vedlikehold

fyringsanlegg

-42 027

Drift/vedlikehold brannsikring

-34 897

Drift/vedlikehold

garasjeanlegg

-309 263

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-711 913****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

-319 771

Renovasjonsavgift

-286 964

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-606 735****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi

-95 047

Andre fyringskostnader

17 120

SUM ENERGI / FYRING**-77 926****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll

-13 056

Vaktmestertjenester

-65 603



Renhold ved firmaer	-167 901
Snørydding	-44 556
Gressklipping	-71 884
Trykksaker	-909
Telefon, annet	-520
Porto	-3 176
Bank- og kortgebyr	-3 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-371 031

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	727
Andre renteinntekter	3 969
SUM FINANSINNTEKTER	4 696

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 572
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 176
SUM FINANSKOSTNADER	-57 748

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

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****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	262 340
Nedbetalt i år	111 450
	-826 210

OBOS-Banken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-600 000
Nedbetalt tidligere	1 696
Nedbetalt i år	20 427
	-577 877
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 404 087

NOTE: 16**ENERGI- AVREGNING****INNETKTER****KOSTNADER**

Innkjøp av gass etter avregning i 2021	83 731
SUM KOSTNADER	83 731

Gassbeholdning pr- 26.05.21	30705
SUM ENERGI- AVREGNING	114 436

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

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

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innbetalt av seksjoneseier	-2 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 500



ARGUMENTASJON FOR NEDBETALING AV SAMEIETS LÅN

Innbetaling til sameiet til nedbetaling av sameiets gjeld som ved utgangen av 2021 beløp seg til kr 1 404 000.

I årsrapporten skriver vi at sameiet har dårlig økonomi, vi har negativ egenkapital og selv med betydelig økning i innbetaling til dekning av felleskostnader i 2021 og fra januar 2022, gir dette kun et budsjettert overskudd i 2022 på ca. kr 100 000. I tillegg kommer betaling av avdrag på lån med ca. kr 130 000, slik av vår likviditet forverres ytterligere.

Slik vi skriver under avsnitt generelt i årsrapporten, mener vi at nevnte innbetaling er helt nødvendig for å styrke sameiets økonomi, opparbeide likviditet til å møte fremtidige vedlikeholdskostnader, uforutsette så vel som planlagte.

Sameiet vil til det første lån på kr 1.200 00, som ble tatt opp i 2019 og nedbetalt i 2029, sammen med renter og avdrag på lån på kr 600 000, som ble tatt opp i 2020, ha årlig betaling av renter og avdrag på ca. kr 195 000 med en rente på 5,5 % p.a..

Blir vår gjeld nedbetalt vil ovennevnte forhåpentligvis skape nødvendig likviditet(handlingsrom) til å kunne dekke uforutsette kostnader og mulighet til å opparbeide nødvendig likviditet og egenkapital til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader uten å måtte øke innbetaling til dekning av felleskostnader i den størrelsesorden som er gjort siste år.

Med de renteforhøyelsene som Norges bank har forespeilet for 2022, sammen med det som allerede er gjennomført, vil vi ganske snart se at våre usikrede lån i OBOS belastes med mellom 5 – 6 % p.a. Dette vil bety ytterligere økning av årlige rentekostnader og forverring av vår økonomi.

Det er sikkert flere av dere som har plassert likvider hvor man oppnår en lik avkastning, men for mange med midler på sparekonto eller brukskonto(lønnskonto) er renten fra 0 til 1,25 %, men kan øke litt i 2022. Noen har lån i dag eller kan få lån/låneutvidelse med en rente som ligger langt under det vi betaler til OBOS. Det bør derfor være god økonomi for oss alle at lånet blir innfridd.

Med en årlig rente på lånet på 5,5 %, gir dette en kostnad for sameiet ca. kr 450 000 i låneperioden. For en leilighet på 78 kvadratmeter utgjør dette en kostnad på kr 6 200 til lånene er nedbetalt.

Av tabellen som ble sendt ut i tilknytning til avstemmingen i høst, ville innbetaling for denne leilighetsstørrelsen utgjør kr 19 246.

For sameiet og den enkelte mener styret at det er god økonomi at vi gjør innbetaling til sameiet for å innfri lånene.

Uten at det påvirker alle, men de som bruker gass, vil også en nedbetaling av lånene føre til at den renten som belastes årlig gassforbruk, blir redusert fra lånerente til innskuddsrente.

Ved kvalifisert flertall av de avgitte stemmene vil styret kunne iverksette tiltaket.

Innkomne forslag

Alle forslagene under er innsendt av Torvald Abrahamsen.

FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLERForslag til endring nr. 1**Justering av husordensreglene som følge av endring i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter**Begrunnelse

I eierseksjonsloven og vedtektene har man tatt i bruk nye begrep. Dette har ført til at:

Sameiermøtet er blitt til årsmøtet, sameier til seksjonseier og i enkelte § blir eier til seksjonseier.

Endringer må gjøres i alle § i husordensreglene som inneholder nevnte begrep.

Disse endringene skulle vært gjennomført samtidig med av våre vedtekter ble endret 3. april 2019.

De § ene det gjelder er: § 1, 6, og i § 8.1, 8.3, 10, 11.3, 11.4, 11.10, 13 og 14.

Forslag til vedtak: I alle § i husordensreglene som inneholder ordene sameiermøtet, sameier og eier i enkelte §, endres begrepene til henholdsvis årsmøtet og seksjonseier.

Styrets innstilling er at endringene vedtas.

Forslag til endring nr. 2**§ 3 Forslag til endring av husordensreglenes § 3**

Begrunnelse: I reglene er våre søppelsiloer omtalt som søppelhus, videre sorteres matavfall i grønne poser som vi mottar fra Roaf. I tillegg har vi søppelkasser ved hver inngang til trappe-/heishus, som ikke skal brukes til alle typer avfall.

Det foreslås at tekst i § 3 endres:

Fra:

§ 3 SØPPEL

Søppelhusene er kun til bruk for husholdningsavfall og papir/papp.

Husholdningsavfall skal pakkes i egnede poser før det kastes i søppelkassene.

Papir og papp skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand.

Alt annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelhusene eller andre steder på fellesarealene.

Til:

§ 3 SØPPEL

Sameiet har søppelsiloer til bruk for husholdningsavfall (restavfall, matavfall) og papir/papp.

I tillegg har vi søppelkasser i garasje som kun skal brukes til restavfall av liten størrelse.

Matavfall skal pakkes i utleverte grønne poser fra Roaf. Restavfall skal pakkes i egnede poser før det kastes i søppelsilo. Husk dobbel knute på alle poser. Papir og kartong skal legges i papirsiloen i sammenbrettet stand.

Alt annet avfall som glass og metall, elektriske artikler etc. skal leveres på gjenbruksstasjon i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelsiloene eller andre steder på fellesarealene.

Det presiseres at matavfall, glass og metall, begre med flytende innhold, papir/kartong som kan gjenvinnes, samt plastdunker, ikke skal kastes i søppelkasser i garasjen.

Forslag til vedtak: § 3 foreslåes endret i h t ny tekst.

Styrets innstilling er at endringen vedtas.

Forslag til endring nr. 3

§ 4 Forslag til endring av husordensreglene § 4

Begrunnelse: Forslaget er som en følge av endringer i vår hverdag. Vi har regler for farge på utvendige persienner som bør inn i reglene. Etter hvert blir det mer vanlig å bruke Screens og da bør vi ha samme farge. Ellers er det vanskelig å sette opp blomsterkasser på glassrekkverk. Videre har vi innglassing på verandaene hvor kommunen og styret har vedtatt visse regler.

Det foreslås at tekst i § 4 endres:

Fra:

§ 4 – ANTENNER, BLOMSTERKASSER, MARKISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.

Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av terrassen. Dersom de henges på utsiden må kassestativet være fastmontert til terrasserekkverket og kassen festet til kassestativet, slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboer med hensyn til vann- og jordsøl.

Det er på markiser kun tillatt å bruke den fargekode som er fastsatt av styret.

Til:

§ 4 – ANTENNER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, PERSIENNER, SCREENS OG INNGLASSING

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.

Blomsterkasser er ikke tillatt på glassrekkverk.

Det er på markiser, persienner og screens kun tillatt å bruke den fargekode/farge som er fastsatt av styret.

Etter individuell kommunal godkjenning kan inntil 50 % av terrassefrontene glasses inn.

Forslag til vedtak: § 4 foreslåes endret i h t ny tekst.

Styrets innstilling er at forslag til endring vedtas.

Forslag til endring nr. 4

§ 7 Forslag til ending av husordensreglenes § 7, 4. avsnitt

Begrunnelse: I 4. avsnitt er det regel om at man ikke må benytte gjesteparkering til egne biler. For at det ikke skal herske tvil om at plassen ikke skal kunne benyttes til å parkere/plassere andre eiendeler tilhørende en seksjonseier, foreslåes tekst i 4. avsnitt, første setning tilføyes:

« tilhengere, motorsykler og andre eiendeler.»

Det foreslåes at tekst i § 7 endres:

Fra:

§ 7 – PARKERING OG KJØRING

Bruk av egen garasje plass skal ikke være til sjenanse for andre eiere/beboere.

Oppsamling av skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.

Lagring av brennbart materiale, gassbeholdere og lignende er ikke tillatt.

Det er heller ikke tillatt å hensette gjenstander, biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Boligområdet skal være bilfritt. Kjøring på gangveiene skal begrenses til utrykningskjøretøyer, renholdsverkets biler, flyttebiler samt biler som er i arbeid vedrørende drift av sameiet.

Bevegelsehemmede kan kjøre frem til inngangsdørene.

Parkering kan kun skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering skal skje på anviste plasser i og utenfor garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringene til egne biler. Plassene skal kun benyttes til gjestenes biler.

Alle biler som står parkert på gjesteplass i garasjeanlegget i mer enn 1 døgn, må ha liggende en lapp som er synlig og leselig gjennom frontruten, hvor man oppgir hvem man besøker med navn, leilighetsnummer og beregnet parkeringstid.

Til:

§ 7 – PARKERING OG KJØRING

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre eiere/beboere.

Oppsamling av skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.

Lagring av brennbart materiale, gassbeholdere og lignende er ikke tillatt.

Det er heller ikke tillatt å hensette gjenstander, biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Boligområdet skal være bilfritt. Kjøring på gangveiene skal begrenses til utrykningskjøretøyer, renholdsverkets biler, flyttebiler samt biler som er i arbeid vedrørende drift av sameiet.

Bevegelsehemmede kan kjøre frem til inngangsdørene.

Parkering kan kun skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering skal skje på anviste plasser i og utenfor garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringene til egne biler, tilhengere, motorsykler og andre eiendeler. Plassene skal kun benyttes til gjestenes biler.

Alle biler som står parkert på gjesteplass i garasjeanlegget i mer enn 1 døgn, må ha liggende en lapp som er synlig og leselig gjennom frontruten, hvor man oppgir hvem man besøker med navn, leilighetsnummer og beregnet parkeringstid.

Forslag til vedtak: § 7 foreslåes endret i h t ny tekst

Styrets innstilling er at endringen vedtas.

Forsalg til endring nr. 5

Forslag om ny § 8 Ladepunkt for EI-biler

Begrunnelse: Lading av el- og hybridbiler må ikke gjøres fra en ordinær stikkontakt, da dette kan forårsake kortslutning og brann. Lading skal kun gjøres fra veggmontert ladeboks.

Forslag til tekst i ny § 8:



§ 8 LADEPUNKT FOR EL-BILER

Lading av el- og hybridbiler må ikke gjøres fra en ordinær stikkontakt, da dette kan forårsake kortslutning og brann. Lading skal kun gjøres fra veggmontert ladeboks, som er koblet opp til infrastruktur for elbillading. Det gis dispensasjon til de som før infrastruktur for elbillading ble montert, har montert godkjent opplegg for elbillading med strøm fra eget sikringsskap,

Forslag til vedtak: Ny § 8 og tekst i h t ovennevnte vedtas

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

Forslag til endring nr. 6

Endring av § nummer fra gamle § 8 til og med § 14 til § 9 til § 15

Begrunnelse: Blir det vedtak om ny § 8, må samtidig nummerering av gamle nummer fra § 8 til og med § 14, endres til § 9 til og med § 15.

Forslag til vedtak: Endring i nummerering vedtas i h t forslag.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas hvis forslag 5 vedtas.

FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTEREndring nr. 1

§ 11 2. avsnitt gjøres det et tillegg etter «---med egen inngang **fra fellesareal**.

Begrunnelse: Står i oppdelingsbegjæringen pkt. G

§ 1, 2. avsnitt endres fra:

«Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler iht. oppdelingsbegjæringen. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.»

Endres til:

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler iht. oppdelingsbegjæringen. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang fra fellesareal.

Styrets anbefaler at foreslått endring vedtas da endringen er en presisering.

Endring nr. 2

§ 2, 2. avsnitt: Balkonger/terrasser/uteareal/boder erstattes med **Seksjonerte tilleggsdeler** og at parkeringsplasser strykes.

Begrunnelse: Balkonger/terrasser/uteareal/boder er definert som tilleggsdeler i § 1. Parkeringsplasser i garasje er ikke definert som tilleggsdel i oppdelingsbegjæringen og er fellesareal.

§ 2, 2. avsnitt endres fra:

«Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.»

Endres til:

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Seksjonerte tilleggsdeler er ikke med i hoveddelens BRA.

Styrets innstilling er at endringen vedtas.

Endring nr. 3

§ 2 Det bør innarbeides følgende avsnitt:

Seksjonseier kan ikke omgjøre leiligheten til forretningsmessig formål (eks. Airbnb) eller med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Begrunnelse: Vi ønsker ikke denne form for utleie i sameiet.

Nytt avsnitt i § 2 blir:

Seksjonseier kan ikke omgjøre leiligheten til forretningsmessig formål (eks. Airbnb) eller med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Styrets innstilling er at endringen vedtas.

Endring nr. 4

§ 2 Nytt avsnitt som skal lyde:

All skade som påføres fellesarealene må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som

eventuelt har gitt vedkommende adgang til områder.

Begrunnelse: I våre husordensregler § 11, punkt 1 er det et punkt om erstatning ved påført skade. Dette er så viktig at det bør komme inn i vedtektene.

Nytt avsnitt i § 2 blir:

All skade som påføres fellesarealene må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til områder.

Styrets innstilling er at endringen vedtas.

Endring nr. 5

§ 2 Forslag til endring under heading Parkering

Avsnitt 5 under heading parkering utgår og erstattes med:

Lading av el- og hybridbiler må ikke gjøres fra ordinær stikkontakt, da dette kan forårsake kortslutning og brann. Lading skal kun gjøres fra veggmontert ladeboks koblet opp til infrastruktur for elbillading.

Avsnitt 6 under heading parkering utgår og erstattes med:

Kostnader til innkjøp og vedlikehold av ladeboks, samt strøm/nettleie dekkes av den enkelte seksjonseier. Forbruk betales etter forbruk registrert i ladeboks. Styret fastsetter beløp pr. Kwh, som skal dekke forbruk av strøm til pris fra strømleverandør, pluss nettleie/kapasitetsavgift.

Begrunnelse for begge endringene: Sameiet har montert infrastruktur for lading av el- og hybridbiler. Seksjonseierne er forpliktet til å montere ladeboks som må knyttes til denne infrastrukturen.

Styrets innstilling er at endringen vedtas.

Endring nr. 6

§ 5, under avsnitt Sameiets plikt til å vedlikeholde -----

I andre avsnitt, linje 2 bør følgende utgå: og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Videre må det tilføyes: **Vedlikeholdsplikten omfatter også gassanlegg frem til ABO skap.**

Begrunnelse: Vi har ikke radiatorer og advokat hos OBOS var nok ikke klar over at vi hadde gassanlegg.

§ 5, 2. avsnitt endres fra:

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

Endres til:



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

Styrets innstilling er at endringen vedtas.

Endring nr. 7

§ 8 Styret

I siste avsnitt må det innarbeides tidligere vedtak: ----, **men ikke sammenhengende for mer enn 2 perioder.**

Begrunnelse: Dette var en regel vi innførte for flere år tilbake og bør komme inn igjen.

§ 8 siste avsnitt endres fra:

«Styremedlemmer velges for 2 år av gangen(en periode). Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.»

Endres til:

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen(en periode). Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges, men ikke sammenhengende for mer enn 2 perioder.

Styrets innstilling er at endringen vedtas.

Endring nr. 8

§ 11, 2. avsnitt

) etter tjue dager i andre linje i 2. avsnitt kan slettes.

Begrunnelse: Parentes slutt er kommet inn ved en feil.

Styrets innstilling er at endringen vedtas.

Endring nr. 9

§ 12 Saker til behandling

- Styrets årsberetning/årsrapport
Bør endres til:
- **Styrets årsberetning dersom det er avgitt slik beretning**
- **Styrets årsrapport**

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
Bør endres til:
- **Sameiets årsregnskap**

Begrunnelse: Man må skille mellom årsberetning og årsrapport. Det er formelle krav til innhold i årsberetningen, men ikke i årsrapporten som er av mer uformell karakter. Styret kan beslutte ikke å utarbeide styrets beretning.



§ 12 endres fra:

«På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning/årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Behandle vederlag til styret

Endres til:

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning dersom det er avgitt slik beretning
- Styrets årsrapport
- Sameiets årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Behandle vederlag til styret

Styrets innstilling er at endringen vedtas.



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Rolvstrud Park III Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Toma Eiendomsdrift AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1487797. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rolvstrud Park III Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.