



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 045 631
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RASTA TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 409 256	2 226 234
Sum inntekter		2 409 256	2 226 234
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	171 150
Annen driftskostnad		1 641 353	1 696 126
Sum kostnader		1 835 323	1 867 276
Driftsresultat		573 933	358 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 608	2 121
Sum finansinntekter		9 608	2 121
Annen finanskostnad		270 368	205 800
Sum finanskostnader		270 368	205 800
Netto finans		-260 760	-203 679
Ordinært resultat før skattekostnad		313 173	155 279
Ordinært resultat etter skattekostnad		313 173	155 279
Årsresultat		313 173	155 279
Totalresultat		313 173	155 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		313 173	155 279
Sum overføringer og disponeringer		313 173	155 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		35	
Andre fordringer		296 880	252 311
Sum fordringer		296 915	252 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 366 344	1 307 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 366 344	1 307 208
Sum omløpsmidler		1 663 259	1 559 519
SUM EIENDELER		1 663 259	1 559 519

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 494 111	4 807 284
Sum opptjent egenkapital		-4 494 111	-4 807 284
Sum egenkapital		-4 494 111	-4 807 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 193 736	6 315 336
Sum annen langsiktig gjeld		6 193 736	6 315 336
Sum langsiktig gjeld		6 193 736	6 315 336
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 918	1 177
Leverandørgjeld		-54 914	18 324
Annen kortsiktig gjeld		16 630	31 966
Sum kortsiktig gjeld		-36 366	51 468
Sum gjeld		6 157 370	6 366 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 663 259	1 559 519



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357808

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 045 631
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RASTA TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 990 045 631
SAMEIET RASTA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 409 256	2 226 234
Sum inntekter		2 409 256	2 226 234
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	171 150
Annen driftskostnad		1 641 353	1 696 126
Sum kostnader		1 835 323	1 867 276
Driftsresultat		573 933	358 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 608	2 121
Sum finansinntekter		9 608	2 121
Annen finanskostnad		270 368	205 800
Sum finanskostnader		270 368	205 800
Netto finans		-260 760	-203 679
Ordinært resultat før skattekostnad			
		313 173	155 279
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		313 173	155 279
Årsresultat		313 173	155 279
Totalresultat		313 173	155 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		313 173	155 279
Sum overføringer og disponeringer		313 173	155 279



Organisasjonsnr: 990 045 631
SAMEIET RASTA TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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	35	
Andre fordringer	296 880	252 311
Sum fordringer	296 915	252 311
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 366 344	1 307 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 366 344	1 307 208
Sum omløpsmidler	1 663 259	1 559 519
SUM EIENDELER	1 663 259	1 559 519

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 494 111	4 807 284
Sum opptjent egenkapital	-4 494 111	-4 807 284



Sum egenkapital	-4 494 111	-4 807 284
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 193 736	6 315 336
Sum annen langsiktig gjeld	6 193 736	6 315 336
Sum langsiktig gjeld	6 193 736	6 315 336
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 918	1 177
Leverandørgjeld	-54 914	18 324
Annen kortsiktig gjeld	16 630	31 966
Sum kortsiktig gjeld	-36 366	51 468
Sum gjeld	6 157 370	6 366 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 663 259	1 559 519



Organisasjonsnr: 990 045 631
SAMEIET RASTA TERRASSE

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 2023

7653 Sameiet Rasta Terrasse





Til seksjonseierne i Sameiet Rasta Terrasse

Velkommen til årsmøte, torsdag 16. mars 2023 kl. 18:00 i Rasta Skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Rasta Terrasse det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Rasta Terrasse
avholdes torsdag 16. mars 2023 kl. 18:00 i Rasta skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 20.02.2023

Styret i Sameiet Rasta Terrasse

Reidun Valen Eva Botten Rolf Eriksen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidun Valen	Rastafaret 8
Styremedlem	Eva Botten	Rastafaret 6
Styremedlem	Rolf Eriksen	Rastafaret 8
Varamedlem	Wenche Thoen	Rastafaret 6

Valgkomiteen

Erik Hulback	Rastafaret 8
--------------	--------------

Dugnadskomiteen

Johan Jullum/Styret	Rastafaret 6
---------------------	--------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post rastaterasse@styrommet.no. Se Sameiet Rasta Terrasses hjemmeside på www.vibbo.no/7653 for ytterligere informasjon. 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 Sameiet Rasta Terrasse

Sameiet består av 51 seksjoner.

Sameiet Rasta Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990045631, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 661

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

Sameiet Rasta Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Det er avholdt 11 styremøter.
- Ordinært årsmøte ble gjennomført 16.03.2022 – Rasta skole
- Vårdugnad: 4. og 5. mai
- Det ble avtalt med Toma om bortkjøring av grus etter dugnaden.
- Grillaften ble avholdt mellom blokkene 17. september.
- HMS-runde i fellesområdene ble gjennomført 26. september.
- Budsjettmøte 2022 ble avholdt 26. oktober. Atle Gulpinar fra OBOS deltok på Teams.
- Søndag 27. november ble julegranen og lysene ute på gjerdet mellom blokkene tent.

Heis

OBOS har en gunstig samarbeidsavtale med Otis for vedlikehold av heiser. Sameiet tar del i denne avtalen. Avtalen med OTIS gjelder vedlikehold/alarm. Det er gjennomført avtalt service på heisene. I juli ble alarmen i begge heisene byttet ut ifm utfasing av fasttelefonlinjer. Heisene er nå koblet til alarmsentral via mobilnett.

Heiskontrollen

Heiskontrollen utfører obligatorisk kontroll av heisene med 2 års mellomrom. Kontrollen ble sist utført i 2021.

Gass

- Assemlin har foretatt service på alle gasspeiser i perioden 2. september til 6. september. Assemlin samarbeider med Norsk Gassnett, slik at utvendig kontroll av gasskap foretas samtidig som service på gasspeisene utføres.
- Norsk Gassnett A/S foretar sjekk av utvendig gassanlegg. Det ble utført lovpålagt tankrevisjon på gasstankene. Gassen i tankene ble avbrent. Det ble byttet deler og foretatt full tetthetskontroll av tank.
- RSM Gas Service AS har utført akkreditert (uavhengig) tilstandskontroll av gassanlegget 25. oktober 2022

Diverse vedlikehold/service

I løpet av året har det blitt foretatt vedlikehold/service av bl.a. følgende:

- GK Inneklima har byttet flere defekte ventilasjonsvifter på loftet.
- Ingeborg Beslag & Låssystemer har hatt befarings/sjekk av alle felles låssystemer.
- Ateam Inneklimaservice har foretatt avtalt service på avfukteranlegget i garasjen.
- NIWI Miljøtiltak har rengjort avfallsbeholdere i søppelhuset som avtalt.
- Toma har gjennomført garasjevask i juni.
- Otis har gjennomført vedlikehold av heiser
- Takrenneservice foretok rens av takrenner og sjekk av takstein i juni

Kabel-TV og bredbånd

Sameiets avtale gjaldt i 3 år fra 01.06.2020. Styret har forlenget avtalen med 1 år.

**Strøm**

Sameiet har avtale gjennom OBOS med Entelios som gjelder strøm til fellesarealer, oppganger, korridorer, garasje og felles tekniske installasjoner.

Kontrakt driftstjenester med Toma

Vaktmestertjenester
Renholdstjenester
Sesongtjenester

Sameiet Rasta Terrasse – andre avtaler 2022

Rosings Industrier AS
Firesafe AS

Planer for 2023

I 2023 er det planlagt følgende:

-Fetsund elektro vil veilede oss i overgangen til nye regler for lysstoffrør og lyspærer. Vi vil bytte ut lamper i trappegangene til LED.

-Treverk utvendig på blokkene skal beises. Det er over 10 år siden forrige gang det ble foretatt vedlikehold, så dette er et nødvendig tiltak. Malermesterfirma Alfa er valgt til jobben med forventet oppstart mai 2023. Det vil komme tilbud til alle eiere om å kjøpe tjenesten å beise innvendig på alle verandaer. De som tidligere ikke har vedlikeholdt sine verandaer vil bli pålagt å gjøre dette i 2023 eller kjøpe tjenesten fra Alfa.

-Søppelskuret skal beises og råttent treverk skal fjernes. I løpet av 2023 kommer det nye regler for kast av matavfall i egne beholdere. Det vil bli flere beholdere til matavfall og det er forventet at søppel ikke vil bli hentet oftere enn hver 14.dag Vi blander den ene døra for å gi plass til nye beholdere til matavfall.

- Det er budsjettet med kr. 537 000 til vedlikehold i 2023. I tillegg må vi bruke noe av egenkapitalen.

- Oppskuring/boning av alle gulv/trappeløp i gangene er fra 2023 en del av avtalen med Toma.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet kommunale avgifter og drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 699 625



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er satt av midler til løpende vedlikehold. I tillegg er det satt av midler til maling av blokkene, som etter planen vil bli gjennomført 1. halvår 2023.

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Gebyr som gjelder vann, avløp og renovasjon øker i 2023. Sameiet har imidlertid hatt et mindre forbruk av vann i 2022. Vi har derfor budsjettert med samme åkonto beløp som i 2022, som også tilsvarer kostnadene etter prisreguleringen.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rasta Terrasse.

Lån

Sameiet Rasta Terrasse 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rasta Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rasta Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: PHBWW-X06YX-36254-AHC8Z-6IEPH-EOEKO



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-16 18:29:31 UTC



Penneo document key: PHBWW-X06YX-36254-AHC8Z-6IEPH-EOEKO

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**



SAMEIET RASTA TERRASSE
ORG.NR. 990 045 631, KUNDENR. 7653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 378 856	2 180 834	2 329 000	2 608 000
Andre inntekter	3	30 400	45 400	68 000	32 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 409 256	2 226 234	2 397 000	2 640 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-21 150	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-150 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-7 856	-11 208	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-74 213	-72 120	-74 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-23 486	-8 120	-8 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-199 303	-350 601	-378 000	-672 000
Forsikringer		-169 052	-149 701	-160 000	-186 000
Kommunale avgifter	9	-488 380	-521 819	-605 000	-578 000
Energi/fyring		-81 893	-72 148	-78 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 060	-243 468	-249 000	-298 000
Andre driftskostnader	10	-333 111	-266 941	-334 000	-312 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 835 323	-1 867 276	-2 089 000	-2 459 000
DRIFTSRESULTAT		573 933	358 958	308 000	181 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 608	2 121	0	0
Finanskostnader	12	-270 368	-205 800	-213 600	-333 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-260 760	-203 679	-213 600	-333 600
ÅRSRESULTAT		313 173	155 279	94 400	-152 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		313 173	155 279		



SAMEIET RASTA TERRASSE
ORG.NR. 990 045 631, KUNDENR. 7653

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90	251
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		296 790	252 060
Driftskonto OBOS-banken		333 031	282 475
Sparekonto OBOS-banken		1 033 313	1 024 733
SUM OMLØPSMIDLER		1 663 259	1 559 519
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 663 259	1 559 519
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 494 111	-4 807 284
SUM EGENKAPITAL		-4 494 111	-4 807 284
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 193 736	6 315 336
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 193 736	6 315 336
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 630	23 166
Leverandørgjeld		-54 914	18 324
Påløpte renter		1 918	1 177
Annen kortsiktig gjeld		0	8 800
SUM KORTSIKTIG GJELD		-36 366	51 468
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 663 259	1 559 519
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 15.02.2023
Styret i Sameiet Rasta Terrasse

Reidun Valen /s/

Eva Botten /s/

Rolf Eriksen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 089 932
Kabel-tv	251 400
Ladeklar	37 524
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 378 856

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Service gasspeis	30 400
SUM ANDRE INNETEKTER	30 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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 2021/2022, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 856.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 550
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 936
SUM KONSULENTHONORAR	-23 486

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 206
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 489
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 007
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 819
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 434
Kostnader dugnader	-1 349
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-199 303

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-255 760
Renovasjonsavgift	-232 620
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-488 380

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

Diverse leiekostnader/leasing	-39 273
Lyspærer og sikringer	-149
Vaktmestertjenester	-54 720
Renhold ved firmaer	-142 465
Snørydding	-44 200
Gressklipping	-34 129
Andre fremmede tjenester	-869
Kontor- og datarekvisita	-648
Trykksaker	-1 439
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 750
Andre kontorkostnader	-2 116
Porto	-1 100
Bank- og kortgebyr	-3 158
Velferdskostnader	-4 095
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-333 111

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 580
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
SUM FINANSINTEKTER	9 608

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-270 368
SUM FINANSKOSTNADER	-270 368

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-6 493 147

Nedbetalt tidligere

177 811

Nedbetalt i år

121 600

-6 193 736

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-6 193 736



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 170 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag til årsmøtet innen tidsfristens utløp.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Reidun Valen Rastafaret 8

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Eva Botten Rastafaret 6

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Rolf Eriksen Rastafaret 8

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Wenche Thoen Rastafaret 6

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Erik Hulback Rastafaret 8

I valgkomiteen for Sameiet Rasta Terrasse

Erik Hulback



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654606. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rehabilitering av balkonger og tak	Oppsett av nye balkonger, rekkverk og delvis innglassing for samtlige balkonger. Nye renner og nedløp, samt noe utbedring av takutstikk, med utbedring av vindskier og råteskader.
-------------	------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



7653 Sameiet Rasta Terrasse

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**SAMEIET RASTA TERRASSE - Org.nr. 990 045 631
GNR 99, BNR 661, I LØRENSKOG KOMMUNE
VEDTEKTER**

Vedtatt på årsmøte den 21. mars 2021,
og erstatter tidligere vedtekter.

1- Navn og opprettelse.

Sameiets navn er Sameiet Rasta terrasse. Eierseksjonssameiet er et kombinert sameie hvor det er tilknyttet 50 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, til sammen 51 eierseksjoner.

2 - Hva sameiet omfatter.

Eiendommen gnr 99 bnr 661 i Lørenskog kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for personbil i garasjeanlegg i underetasjen eller utvendig parkering.

3 - Sameierbrøk.

Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameierbrøken bygger på hoveddelenes BRA areal. Balkonger/terrasser/utearealer/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

4 - Formål.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

5 - Bruksrett.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for, eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene som er boligseksjoner, kan ikke nyttes til annet enn boligformål. Brukeren av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldene vedtekter og trivselsregler som fastsettes av årsmøtet.

Næringsseksjonen må ikke brukes på en urimelig måte eller som medfører unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere, i strid med offentlige bestemmelser eller tinglyste eller vedtektsbestemte begrensninger.



6 - Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen. Seksjonseier er likevel ansvarlig for ødelagte vindusruter.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseier er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner samt installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk. Ved endringer/utskiftninger i ventilasjonssystemet skal GK Inneklima AS kontaktes i forkant for råd og veiledning.

Seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av sin balkong/uteplass på bakkeplan. Det gjøres oppmerksom på at gjenstander ikke må settes inn til balkongglassene, slik at de kan bli skadet. Glassene, skinneprofilene m.m. rengjøres etter behov i henhold til vedlikeholdsanvisning fra GBS.

Balkonggulvet skal holdes rent og innvendig skader i gulv eller vegger skal utbedres. Til beisning benyttes hvit oljedekkbeis, fargenr. 0502-Y (Jotun), lys grå oljedekkbeis, fargenr. 2502-Y (Jotun). Kostnadene for vedlikeholdet belastes seksjonseier.

Balkongfronter: Ved eventuelle skader på glass, skinneprofil eller aluminium skal styret kontaktes umiddelbart. Det er sameiet som er ansvarlig for reparasjon/utskifting av balkongfrontene og at arbeidet utføres av autoriserte fagpersoner. Kostnader knyttet til reparasjon/utskifting belastes seksjonseier, så sant skaden ikke blir dekket av garantien på 5 år.

Balkonggulv: For å hindre at sameiet etter hvert påføres store unødvendige vedlikeholdsutgifter på grunn av den enkelte seksjonseiers manglende vedlikehold, er det nødvendig å påpeke en del punkter som hver enkelt seksjonseier må følge. Dette gjøres for å hindre fukt- og vannskader i betongen som igjen fører til korrosjon i balkongens bærende elementer.



For seksjonseiere som legger nye fliser/permanent underlag gjelder følgende: Alle balkonggulv skal ha membran som hindrer vanninntrenging i betongen før balkonggulvet flislegges eller det legges annet permanent underlag. Seksjonseier må bære kostnaden for påføring av membran samt flislegging. Arbeidet med påføring av membran og flislegging skal utføres av autoriserte håndverkere.

Tremmegulv eller lignende skal minst en gang i året (uten unntak) fjernes, og underlaget rengjøres, tørkes og ettersees slik at fukt og mugg ikke skader betongen.

Seksjonseiere som har dreneringshull i balkonggulvet må påse at avløp ikke blokkeres, og sørge for at regn og avløpsvann har fri passasje.

Balkongene skal under ingen omstendighet brukes til oppbevaring av gjenstander som hører hjemme i kjellerboden.

Solavskjerming: Utvendig solavskjerming, markiser, utvendige persienner og annen avskjerming, skal være i markisestoff og ha farge lys grå. Markise: Fargenr. 727/15, utvendig persienne: Fargenr. 717 grå (Lady persienner).

Gassinstallasjoner: Seksjoner som har gassinstallasjoner – komfyr og/eller gasspeis, plikter å utføre årlige service på gassinstallasjonene av autorisert firma, på tidspunkt som fastsettes av styret for sameiet. Dersom service ikke blir utført i henhold til vedtektene, vil styret bestille dette for seksjonens regning.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre seksjonseiere, skal seksjonseier skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

7 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, 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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.



Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

8 - Brannsikring.

I korridorer/ganger, trappeløp og garasje er det forbudt å oppbevare brennbare ting samt andre løse gjenstander som kan være til hinder for frie rømningsveier.

9 - Forsikring.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 - Garasjeanlegg.

Garasjeanlegget er plassert i byggets kjellerplan og skal tjene seksjonseierne felles bruk.

Følgende 41 leilighetsnummer har inkludert en fast parkeringsplass i garasjeanlegget Rastafaret 6: 011, 012, 013, 014, 015, 101, 102, 103, 104, 105, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 201, 202, 203, 204, 205, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 218, 301, 302, 303, 304, 305, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318.

De resterende leiligheter har inkludert en tinglyst parkeringsplass utendørs.

Jfr. Pkt. 11 – Tinglyste parkeringsrettigheter.

Den enkelte seksjonseiers garasjeplass er beregnet på motorkjøretøy.

Garasjeplassen er unndratt de andre seksjonseierne bruk. Den enkelte garasjeplass skal ikke tjene som lagringsplass for gjenstander av noen art. Unntak: Dekk og sykler er tillatt. Gjenstander som hensettes på garasjeplassene kan styret kreve fjernet.

Etterkommes ikke dette av seksjonseier eller annen beboer som disponerer plassen, kan styret få dette fjernet for seksjonseiers regning.

11 - Tinglyste parkeringsrettigheter.

De 51 tinglyste utvendige parkeringsplasser på naboeiendommen gnr 100 bnr 438 tilhører Rasta senter, som sameiet har rett til, skal tjene seksjonseierne felles bruk.

12 av parkeringsplassene følger til enhver tid leilighetsnummer: 206, 207, 208, 209, 306, 307, 308, 309, 217, 105, 201, 216.

Plassering av de øvrige 39 tinglyste parkeringsrettigheter foretas i henhold til tinglyste dokumenter datert 22.12.2004 samt 14.12.2005, og de til enhver tids oppdaterte vedlegg.

12 - Næringsseksjonen.

Næringsseksjonen beliggende i byggets 1. etasje, skal ha vederlagsfri enerett til bruk av utearealet beliggende mellom sin eierseksjon og Rasta senter, for så vidt angår næringsvirksomheten og at det ikke er til hinder for felles behov.



Dette fellesarealet er unntatt felles bruk og skal nyttes av næringsseksjonen i den grad det er behov for det, og det ikke er i strid med lov, forskrifter eller kommunale vedtekter.

Næringsseksjonen skal selv sørge for snømåking og salting/sandstrøing av dette fortøyet i den grad det måtte være behov for dette.

Skilting og reklame i forbindelse med næringsseksjonene må ikke virke skjæmmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virke sjenerende. Dersom sameiet har innvendinger mot den foreliggende skilting og reklame, skal spørsmålet tas opp i årsmøtet. Ved simpelt flertall kan årsmøtet bestemme å foreligge spørsmål knyttet til skilting og reklame for Plan- og bygningsetaten i kommunen, som avgjør spørsmålet med bindende virkning for sameiet.

13 - Renovasjonsområde.

Brukerne skal sørge for tilstrekkelig renhold av renovasjonsområdet. Vedlikehold besørges av sameiet. Endringer krever vedtektsendringer.

14 - Transformator.

Transformatorene og området de står på disponeres vederlagsfritt alene av elektrisitetsverket eller den elektrisitetsverket måtte utpeke i sitt sted.

Elektrisitetsverket skal til enhver tid ha adgang til transformatorene. Sameiet må sørge for at elektrisitetsverkets adkomst ikke hindres. Om nødvendig forplikter sameiet seg til å medvirke til at elektrisitetsverkets rettigheter tinglyses på eiendommens grunnboksblad.

15 - Utvendige antenner.

Ved anlegg av felles antenneopplegg skal det ikke monteres utvendige antenner. Utvendige antenner så som parabolantennene kan i andre tilfelle ikke monteres uten årsmøtet / styrets samtykke og bestemmelse om og på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.

16 - Kjøretøy.

Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy på sameiets område. Sameiets vannkraner og utstyr tillates heller ikke brukt til dette formål. Sameiet har ikke «utslippstillatelse» for kjemikalier/såpe etc som brukes, og vannforbruk belastes felleskostnadene.

17 - Ladepunkt for elbil og ladebare hybrider.

Lading av elbil i sameiets garasje/faste parkeringsplasser tillates bare via felles infrastruktur for lading. Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres av firmaet som har ansvar for infrastrukturen. Drift, overvåkning og vedlikehold forestås av firmaet. Seksjonseiere/beboere som ønsker tilgang til lading, inngår avtale direkte med firmaet og betaler for eget bruk etter enhver tids gjeldene avtale. Fakturering foretas direkte fra firmaet til seksjonseier/beboer. Seksjonseiere/beboere som ikke ønsker å inngå avtale blir ikke belastet for kostnader.

Styret skal informeres om alle som tilkobler seg til ladeanlegget.



18 - Rettslig disposisjonsrett.

Den enkelte seksjonseier disponerer over sin seksjon.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen m.m. jfg. Eierseksjonsloven § 22.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret. Faste parkeringsplasser i garasjeanlegget/uteområdet kan ikke leies ut til andre enn beboere og øvrige seksjonseiere.

Ved eierskifte og/eller utleie plikter nåværende eier å overlevere portåpner til garasjen i Rastafaret 6. Nåværende eier plikter også å gjennomgå trivselsregler og vedtekter med ny eier eller leietaker.

Seksjonseiere er ved utleie forpliktet til å bestille og bekoste navneskilt som brukes av sameiet.

19 - Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksrett, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Nettoareal fremkommer slik:

Andel 35/3955:	Seksjon nr.31, 32, 33, 34, 48, 49, 50, 51.
Andel 58/3955:	Seksjon nr. 24, 25, 41, 42.
Andel 62/3955:	Seksjon nr. 6.
Andel 63/3955:	Seksjon nr. 13.
Andel 78/3955:	Seksjon nr. 14, 27, 44.
Andel 80/3955:	Seksjon nr. 1, 7, 15, 16, 19, 28, 29, 36, 45, 46.
Andel 82/3955:	Seksjon nr. 2, 3, 8, 9, 20, 21, 37, 38.
Andel 94/3955:	Seksjon nr. 5, 11, 23, 40.
Andel 100/3955:	Seksjon nr. 4, 10, 22, 39.
Andel 102/3955:	Seksjon nr. 17, 30, 47
Andel 108/3955:	Seksjon nr. 18, 35.
Andel 109/3955:	Seksjon nr. 26, 43.
Andel 112/3955:	Seksjon nr. 12 (Næring)

For seksjonseiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende 2G ganger folketrygdens grunnbeløp. Panteretten kan gjøres gjeldene av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

20 - Mislighold.

Dersom en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte seksjonseier, kan styret pålegge seksjonseier å selge seksjonen.

I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.



Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks - måneder fra pålegget er mottatt. Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker / bruker som ikke er seksjonseier.

21 - Styringsorgan.

21.1 - Årsmøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det vises til eierseksjonsloven § 50. iht. ny lov.

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Det er seksjonseiers ansvar å oppgi riktig e-post og mobilnummer til forretningsfører. Innkalling foretas av styret med minst 8 - åtte - dager og høyst - 20 - dagers varsel.

Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært årsmøte med minst - 3 - dagers varsel. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøte og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

På det årlige ordinære årsmøtet behandles de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Ordinært årsmøte skal alltid behandle følgende saker:

- a) Styrets årsberetning.
- b) Godkjenning av styrets årsregnskap.
- c) Valg av styremedlemmer og styrets leder.
- d) Behandle vederlag til styret

21.2 - Styret.

Sameiet skal ledes av et styre på totalt 3 – 5 styremedlemmer som skal velges av og blant seksjonseierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

-Styrets leder velges for 1 år

-Styremedlemmer velges for 2 år

-Vararepresentant velges for 1 år

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seksjonseierne med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiernes bekostning.

For å unngå uheldig kobling av ulike roller kan ingen som sitter i styret ta på seg betalte jobber i eller for sameiet og dets beboere.

Styrets skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret skal sørge for at årsmøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte så ofte det trengs. Styreleder leder møtet. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.



21.3 - Innhabilitet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

22 - Opplysnings og eierskiftegebyr.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid med eierskifte, samt et opplysningsgebyr i forbindelse med opplysninger til eiendomsmegler.

Gebyret godkjennes av styret.

23 - Tvisteløsning.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.



TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET RASTA TERRASSE

Vedtatt på ordinært årsmøte 21. mars 2021

1. Innledning

Trivselsreglene gjelder for eiendommen gnr 99 bnr 661 i Lørenskog kommune, Sameiet Rasta Terrasse. Sameiet består av 50 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Trivselsreglene er utarbeidet med tanke på leilighetsbeboerne.

Formålet med trivselsreglene er å skape gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til leilighetene.

Førøvrig vises det til hefte - "Informasjon om Helse-, Miljø- og Sikkerhetsarbeidet" for sameiet, som er distribuert ut til alle eierseksjoner.

Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameieforhold.

2. Styrets ansvar

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

Henvendelser til Styret v/ styreleder skal skje skriftlig, dersom ikke eventuelle uoverensstemmelser kan ordnes internt mellom partene.

3. Bruk av eierseksjonene

- a. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter og lignende som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboene på forhånd.
- b. På hverdager i tiden kl. 20:00 til kl. 07:00, samt hele lørdager, søndager og helligdager må beboere vise særlig hensyn. Støy av enhver art som sjenerer naboene må unngås.
Ved større oppussing og vedlikeholdsprosjekter skal naboer informeres på forhånd om arbeidets varighet.
- c. Ved grilling må det vises spesielt hensyn, slik at matlukt fra grillen ikke sjenerer i unødig grad. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt å grille etter kl. 22:00. Ved bruk av gassgrill må det vises stor aktsomhet og kun godkjente tilkoblinger/utstyr benyttes.
- d. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- e. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet. Fett og olje skal i søppelbøtta, ikke i kjøkkenvasken eller i toalettet. Sluk på bad skal jevnlig tas ut og renses for hår- og såperester etc.
- f. Risting og lufting av tepper, sengetøy og lignende fra vinduer og/ eller balkongkant er ikke tillatt.



g. Balkongen skal ikke brukes som lagerplass, og oppbevaring av søppel er ikke tillatt.

h. Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner eller andre fastmonterte innstallsjoner på balkongen/uteplass på bakkeplan uten styrets/årsmøtets samtykke.

i. Det er forbudt å kaste gjenstander, sneiper, flasker og lignende fra balkongen.

4. Dyrehold

Det er tillatt å ha hund og/ eller katt dersom eier har skrevet under ”Erklæring om dyrehold”.

5. Innvendige og utvendige endringer

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av styret på forhånd.

6. Markiser

Utvendige markiser må kun settes opp i henhold til på sameiemøtet vedtatte typer og farger.

7. Søppel

a. Det er plassert containere/ beholdere i et eget renovasjonsområde – Renovasjonshuset (foran Bygg Nord). Ved plassering av kildesorteringscontainere skal disse benyttes slik at vanlig husholdningsavfall ikke blandes med annet avfall.

b. Søppel må ikke plasseres utenfor containere eller renovasjonsområdet, og det må påses at lokkene alltid er tillukket på containere.

c. Avfallsposer skal knyttes igjen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at sorte poser/sekker ikke er tillatt.

d. Annet avfall enn husholdningsavfall og papp/ papir må besørges bortkjørt av den enkelte.

e. Det må ikke kastes brennende og/ eller lett antennelig avfall i containerne.

8. Fellesarealer

a. Av hensyn til rengjøring av oppganger og trapper, samt generell adkomst, bør det vises måtehold med dekorering og plassering av gjenstander i gangene.

b. Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre må ikke hensettes i trapper, oppganger eller utearealer, men plasseres i egne boder.

c. Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

d. Beboerne plikter å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.

e. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir og lignende i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt.

f. Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt. Det forpliktes til å overholde de til enhver tid gjeldene regler for parkeringsplassen utenfor Rastafaret 6 & 8.

g. Navneskilter på postkasser skal være enhetlige.



9. Parkering

- a.** Hver leilighet er tildelt en biloppstillingsplass i garasjelegget eller på utvendig parkeringsplass i nordenden av sameiet. Hver beboer er pliktig å holde orden på sin plass. Parkeringsplassene/garasjeplassene skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander og løsøre. Det samme gjelder for de seksjoner som har ervervet mer enn én biloppstillingsplass.
- b.** Dersom en sameier ikke har bil, kan faste parkeringsplasser i garasjelegget/uteområdet ikke leies ut til andre enn beboere og øvrige seksjonseiere.
- c.** Den enkelte sameier som har fått tildelt en bestemt biloppstillingsplass har eksklusiv rett til bruk av dette arealet.
- d.** Husstander som har mer enn 1 (én) bil må selv sørge for leie av parkeringsplass.

10. Bruk av utvendige kraner, bilvask og lignende

Det er ikke tillatt for den enkelte beboer å benytte de utvendige kranene, med mindre det er gitt spesiell tillatelse fra styret. Bilvask og lignende skal ikke foretas på sameiets innvendige og/ eller utvendige arealer.

11. Ved eierskifte og/eller utleie

Ved eierskifte og/eller utleie plikter nåværende eier å overlevere og gjennomgå trivselsregler og vedtekter med ny eier eller leietaker.

Seksjonseiere er ved utleie forpliktet til å bestille og bekoste navneskilt som brukes av sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som påføres bygget av leietaker under innflytting/utflytting.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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