



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 397 576  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 11.10.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 196 598	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 196 598</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		962 975	
<b>Sum kostnader</b>		<b>962 975</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 233 623</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		997	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>997</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		77	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>77</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>920</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 234 543</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 234 543</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 234 543</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 234 543	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 234 543</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		76 612	
Andre fordringer		37 633	
Sum fordringer		114 245	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 870 933	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 870 933	
Sum omløpsmidler		1 985 178	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 985 178</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 234 543	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 234 543</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 234 543</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		589 276	
Annen kortsiktig gjeld		161 359	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>750 635</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>750 635</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 985 178</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435430

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 397 576  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 11.10.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 934 397 576  
ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 196 598	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 196 598</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		962 975	
<b>Sum kostnader</b>		<b>962 975</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 233 623</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		997	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>997</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		77	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>77</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>920</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 234 543</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 234 543</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 234 543</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 234 543	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 234 543</b>	



Organisasjonsnr: 934 397 576  
ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		76 612	
Andre fordringer		37 633	
Sum fordringer		114 245	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 870 933	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 870 933	
Sum omløpsmidler		1 985 178	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 985 178</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 234 543	
Sum opptjent egenkapital		1 234 543	



Sum egenkapital	1 234 543	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	589 276	
Annen kortsiktig gjeld	161 359	
Sum kortsiktig gjeld	750 635	0
Sum gjeld	750 635	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 985 178	0



Organisasjonsnr: 934 397 576  
ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

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 2025

## Innkalling

S.nr. 1417

ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1



## Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:00, Benterud skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ida Evjen (OBOS) er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble ..... foreslått. Som protokollvitner ble ..... og .....foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

- 1. 1417 Rolvsrud Arena 1 Sameie - regnskap til årsmøte.pdf
- 2. 1417 Rolvsrud Arena 1 Sameie.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 200 000



Sak 7

## Husordensregler

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiet bør ha husordensregler. Styret har utarbeidet et sett husordensregler som legges med her.

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas slik de er lagt frem

Vedlegg

3. Husordensregler RA1.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alf F Schanche

**Valg av 2 styremedlem 2 år** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Hiep Luong Nguyen
- Stephen Ravi

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Vilius Paleckis
- Jeg kommer overens med alle og er organisert



## Styrets årsrapport

### Årsberetning for 2024

#### Garasjeanlegget

Styret har hatt gjentakende utfordringer med garasjeanlegget, spesielt knyttet til innkjøringen til den midlertidige porten, som har vært i dårlig stand. Etter gjentatte purringer har utbygger endelig utbedret dette. Nå som den nye innkjøringen er på plass og den midlertidige innkjøringen er stengt, forventer styret at dette problemet ikke vil gjenta seg neste vinter.

Leverandøren av ladeanlegget er byttet fra Mer til Wattif på grunn av at Mer kun skal dekke bedriftsmarkedet og private kunder.

I tillegg har styret bedt utbygger om å vaske garasjeanlegget, da det har blitt svært skittent over tid. Vi følger opp saken for å sikre at dette blir gjennomført.

Vi har også hatt mye problemer med at folk parkerer på andres plasser, dette er et problem som vi ser svært alvorlig på, men vi får nok ikke en løsning på før garasjesameiet er oppe og går og da vil styret jobbe videre med denne saken.

#### Søppelproblemer

Styret har hatt betydelige utfordringer med at beboere plasserer søppel på uegnede steder, noe som har skapt problemer for bomiljøet. Det har til og med blitt observert rotter. Til tross for gjentatte varsler og direkte kontakt med enkelte beboere når mulig, fortsetter problemet. I tillegg har vi sett at noen plasserer søppel i ganger eller på balkonger, noe vi håndterer fortløpende. For å bedre situasjonen har styret inngått en ekstraavtale med vaktmesteren, som nå henter søppel fire ganger i uken. Vi har også fulgt opp utbygger gjentatte ganger for å få åpnet søppelsjaktene, men kommunen har ennå ikke løst dette.

#### Unødige brannutrykninger

Styret har registrert flere unødige brannutrykninger. Dersom en utrykning kan spores tilbake til en spesifikk beboer, vil vedkommende bli fakturert for kostnadene sameiet belastes av brannvesenet. Vi oppfordrer derfor alle eiere og leietakere til å sette seg inn i hvordan man skrur av en falsk alarm. Det er utleierens ansvar å informere leietakeren sin om dette.

#### Henvendelser om systemer, utstyr og leietakere

Styret mottar et stort antall henvendelser om systemer og utstyr i leilighetene, til tross for at informasjonen allerede finnes i boligpermen. Det er eierens ansvar å sette seg inn i hvordan leiligheten fungerer. Styret har likevel vært behjelpelige, ved for eksempel utløst Waterguard. Vi minner om at styret har dette som et frivillig verv og ikke kan bruke egen arbeidstid på slike henvendelser. Vi ser også at mange leietakere tar direkte kontakt med styret fordi utleiere ikke har informert dem om boligens systemer. Dette er utleiers ansvar.

#### Midlertidig vei

Den midlertidige veien har vært en vedvarende utfordring, blant annet på grunn av dårlig brøyting, manglende vedlikehold og farlige situasjoner der bilister har kjørt på rødt lys. Dette har ført til flere

konfrontasjoner med møtende trafikk. Styret har fulgt opp utbygger gjentatte ganger og håndtert problemene fortløpende.

#### Oppfølging av utbygger



Som et nytt bygg har det vært mange saker som styret har måttet håndtere i dialog med utbygger. Dette har vært en omfattende prosess, men vi har gjort vårt beste for å sikre en god oppfølging.

#### **OBOS – Felleskostnader**

Styret har opplevd store utfordringer knyttet til fakturering av fjernvarme og varmtvann. Techem utfører avregningene og sender disse til OBOS, som deretter fakturerer beboerne. Dessverre har denne prosessen tatt lengre tid enn avtalt, noe som er utenfor styrets kontroll. Fjernvarme og varmtvann skal etter planen faktureres månedlig basert på faktisk forbruk, og vi er i løpende dialog med OBOS for å sikre en bedre løsning.

Det er viktig å understreke at styret ikke har ansvar for fjernvarmesystemet, da dette styres av Rolvsrud Arena varmesentral, som er et felles sameie for alle fem byggene i Rolvsrud Arena.

#### **Techem – Avregning**

Flere beboere har klaget på hvordan avregningen gjennomføres, spesielt på grunn av høye forbruksverdier i enkelte leiligheter. Styret understreker at vi ikke har ansvar for avregningene – dette gjøres av Techem, som sender dataene til OBOS for fakturering. Enkelte leiligheter har hatt uvanlig høyt forbruk, noe OBOS har tatt opp med utbygger.

#### **Internett – Hastighetsproblemer**

Internettleverandøren Global Connect leverte ikke 3 wifi-rutere i hver leilighet som avtalt. Noen leiligheter fikk kun 1 ruter som ikke ga god nok wifi dekning i hele leiligheten. Dette medførte at internett var til tider veldig ustabil og treg. Noen beboere tok selv kontakt med Global Connect sitt kundeservice og fikk tilsendt ruterne som manglet. Styret har også fulgt opp dette med leverandøren.

Styret har ikke fått noen henvendelser fra beboere angående internett i det siste, og regner derfor med at stabiliteten og hastigheten på internett er tilfredsstillende i alle leiligheter.

#### **Avtaler inngått av utbygger**

Utbygger har inngått flere avtaler for drift og vedlikehold av sameiet. Styret har gjennomgått disse for å kutte unødvendige eller kostbare avtaler, slik at vi kan bygge opp en vedlikeholdsbuffer for uforutsette utgifter. Noen av disse avtalene vil også bli overført til fellessameiet med resten av Rolvsrud Idrettspark når dette er oppe og går.

#### **Ventilasjonsservice**

Et eksempel på en kostbar avtale som styret har reforhandlet, er ventilasjonsserviceavtalen. Opprinnelig inneholdt avtalen to årlige filterbytter, men etter en vurdering har styret konkludert med at bruk av kvalitetsfiltre gjør det tilstrekkelig med én utskiftning per år. Denne endringen har redusert de årlige kostnadene fra 450 000 kr til 225 000 kr, noe som innebærer en betydelig besparelse for sameiet.



**ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1**  
**ORG.NR. 934 397 576, KUNDENR. 1417**

**RESULTATREGNSKAP**  
**FRA STIFTELSESDATO 11.10.2024 - 31.12.2024**

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	1 411 414	0	0
Andre inntekter	3	785 184	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 196 598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Revisjonshonorar	4	-9 814	0	0
Forretningsførerhonorar		-60 500	0	0
Drift og vedlikehold	5	-310 698	0	0
Forsikringer		-92 800	0	0
Kommunale avgifter	6	-207 161	0	0
Energi/fyring		-9 751	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-115 242	0	0
Andre driftskostnader	7	-157 011	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-962 975</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 233 623</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	8	997	0	0
Finanskostnader	9	-77	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 234 543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 234 543		



**ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1**  
**ORG.NR. 934 397 576, KUNDENR. 1417**

**BALANSE**

	Note	2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		76 612
Andre kortsiktige fordringer	10	37 633
Driftskonto OBOS-banken		1 870 933
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 985 178</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 985 178</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		1 234 543
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 234 543</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 059
Leverandørgjeld		589 276
Annen kortsiktig gjeld	11	153 300
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>750 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 985 178</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Lørenskog, 07.04.2025  
Styret i Rolvsrud Arena Sameie 1

Alf F Schanche

Stephen Ravi

Hiep Luong Nguyen

**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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 208 936
TV/Internett	202 478
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 411 414</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	785 184
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>785 184</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 814.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-85 397
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-225 301
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-310 698</b>



**NOTE: 6**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-207 161
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-207 161</b>

**NOTE: 7**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-118 234
Renhold ved firmaer	-16 662
Snørydding	-19 212
Andre fremmede tjenester	-2 656
Andre kontorkostnader	-70
Bank- og kortgebyr	-171
Øreavrunding	-6
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-157 011</b>

**NOTE: 8**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	997
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>997</b>

**NOTE: 9**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-77
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-77</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	37 633
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>37 633</b>

**NOTE: 11**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-153 300
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-153 300</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 12:53:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CCDCG2-ES27Z-JBXMU-L2IT7-PNGD3-PTZAJ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



## Husordensregler

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameiet har egen hjemmeside, som gir nyttige råd og tips eller svar på spørsmål beboerne har.

Hjemmesiden er <https://vibbo.no/rolvsrud-arena-1>. På hjemmesiden ligger også Boligpermen med spesifisering på blant annet de tekniske innretninger i hver leilighet. Sameiet bruker i hovedsak internett og nyhetsbrev på e-post for å informere seksjonseier og beboere.

Seksjonseier må derfor registrere e-postadresse og mobilnummer både på eier og eventuelle leietakere hos sameiet for å sikre at viktig informasjon fra styret kommer frem raskt.

### § 1 Husordensreglene

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd, og kan føre til oppsigelse av bolig forholdet. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utendørs fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningene, og støyende aktiviteter må ikke finne sted. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-21:00 og lørdag kl. 10:00-21:00. På søndager 12:00-18:00 og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

### § 3 Bruk av uteområdene

All bruk av utomhusområdene må skje med aktsomhet og ta hensyn til øvrige beboere.

Oppsett av gjerder/hekk på bakkeplan, vindskjerming, montering av solskjerming/markiser o.l. er tillatt etter gjeldende retningslinjer. Utforming av dette må ses på

som en del av sameiets enhetlige preg, og alle fastmonterte innretninger må avklares med styret. Dersom styret finner at innretninger ikke er i tråd med gjeldende retningslinjer, kan seksjonseier pålegges å fjerne disse for egen regning.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger dersom det henges lavere enn rekkverket og på uteplasser/terrasseareal for beboere på bakkeplan. Det er ikke tillatt å riste matter fra balkongen eller kaste gjenstander fra balkongen.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt av hensyn til brannfaren. Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område eller fra balkonger.



## § 4 Kjøring og parkering

Boligområdet skal være bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli.

Bevegelseshemmede har rett til å kjøre bil frem til inngangsdørene.

Utover dette er det ikke tillatt å kjøre eller parkere motoriserte kjøretøy (bil, motorsykkel, scooter, moped og lignende) inne på området.

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg eller på gater etter gjeldende bestemmelser. Sameiet område håndheves etter privatrettslige regler og skilting må følges.

Garasjeanlegget er felles med andre boligselskaper og de som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt av garasjesameiet.

Alle må påse at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget.

## § 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne

.

## § 6 Antenner

Det er ikke tillatt med oppsett av antenner eller parabol på fasader, tak eller balkonger.

## § 7 Søppel

Søppelsuget skal brukes som beskrevet ved nedkast

Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet.

Løreskog kommunes retningslinjer for kildesortering av avfall må følges ved bruk av sameiets søppelsug. Det må ikke settes avfall utenfor søppelsuget eller i fellesarealer til sameiet .

## § 8 Fellesarealer

Renhold av felles trapper, heiser og uteområder utføres av innleide firmaer. Styret inngår avtaler for sommer- og vintervedlikehold av fellesarealene, samt utførelse av generelle vaktmestertjenester.

Sykler må settes på anviste plasser. Det er ikke tillatt å oppbevare barnevogner, sykler eller annet utstyr oppover i etasjene.

Postkasser skal ha enhetlig merking ved tvil, høre med styret.

## § 9 Nøkler og brikker

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Nye nøkler må bestilles i henhold til fastlagte retningslinjer på Vibbo. Eier må bekoste nye nøkler.

## § 10 Boder

Seksjonseier plikter å holde orden i egne boder.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i området utenfor bodene. Dette vil bli fjernet uten nærmere varsel.

Det vises for øvrig til Løreskog kommunes brannforskrifter.



## § 11 Ettermontering av utstyr

Det er ikke tillatt å montere varmpumpe/aircondition, gasspeis eller lignende uten tillatelse fra styret. All form, formontering av utstyr som kreves at det tas hull på vegg/tak, må avklares med styret.

## § 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av Sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endringer av reglene må sendes til styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter.

Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## § 13 Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal

Disse retningslinjene er en del av husordensreglene og kan kun endres av sameiets årsmøte.

For å sikre at planlagte innretninger er i tråd med retningslinjene, må planene avklares med styret før arbeidet igangsettes.

Fargekoder, gjerdetype o.l. er opplyst på sameiets hjemmesider. Alle kostnader forbundet med individuelle tilpasninger og vedlikehold av disse, må bekostes av den enkelte andelseier.

### 1. Hage, gjerde og hekk

Leilighetene på bakkeplan har bruksrett til egen hage og seksjonseierer ansvarlig for å klippe plenen selv. Plenen skal klippes jevnlig – normalt ukentlig/hver 14. dag.

Seksjonseier kan sette opp gjerde eller plante hekk for å avgrense området.

Gjerdet/ hekk må ikke monteres slik at det er til hinder for fremkommelighet og det må monteres port som sikrer nødvendig adkomst for vedlikehold og lignende. Oppsett av gjerde må avtales med naboer og det skal benyttes samme type gjerde på hele området. Gjerdet må settes opp skikkelig og håndverksmessig forsvarlig. Garasjetaket har membran og denne må ikke skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig for skade på garasjetaket.

Gjerdet skal beises i samme farge som skillevegger i hager. Seksjonseieren er ansvarlig for all fremtidig vedlikehold av gjerdet. Gjerdet skal holdes pent, og skal beises ved behov.

Styret kan pålegge vedlikehold av gjerdet dersom nødvendig. Gjerdetype og farge er opplyst på sameiets hjemmesider.

Ved planting av hekk, må det være åpning som sikrer nødvendig adkomst for vedlikehold og lignende. For å sikre et enhetlig preg på området, må styret konfereres om valg av type hekk før beplantning.

### 2. Terrasser på bakkeplan

Seksjonseier er ansvarlig for løpende vedlikehold av treterrasser på bakkeplan. Disse må oljes/beises i en nøytral farge.

Terrasse på bakkeplan kan utvides etter godkjenning av styret. Ved fremtidig vedlikehold/rehabilitering og eventuell skifte av type terrassebord, må seksjonseier selv bekoste utskifting av den utvidede delen for å sikre et enhetlig preg.

### 3. Solskjerming

Det er tillatt med markiser eller screen/utvendige duk. Disse kan monteres både på vinduer og balkonger, men montering må skje forskriftmessig og på en slik måte at det ikke kan skade bygningsmassen og monteres slik at det sikrer et enhetlig preg. Markiser og vindavskjerminger skal ha farge xxxx.

Utvendige Screens foran vindu skal være samme farge som betyr xxxx.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 1417 Selskapsnavn: ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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