

Til seksjonseierne i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rødstuveien 2/14 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Rødstuveien 2/14 Boligsameie
avholdes onsdag 20.04.2016 kl.1800 i Sinsen Kirke, inngang syd, underetasje.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- 1. Styret: Nytt låsesystem for blokka, budsjettert kostnad: 230.000,- inkl MVA
- 2. Styret: Nytt porttelefonanlegg, budsjettert kostnad: 280.000,- inkl MVA
- 3. Styret: Innføring av avgift ved hensetting av søppel i sameiets fellesområder.
- 4. Nikolai Malling, Rødstuveien 6: Generell tilgang til å utføre elektriske installasjoner i sameiets fellesområder.
- 5. Forslag om å fjerne de store treene på vestsiden av blokka ettersom de skygger for sola for mange av balkongene.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 31 mars 2016
Styret i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Jon Klakeg /s/ Hege Lindegård /s/ Beate Høen Eriksen /s/ Martin Strøm Haukeland /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt for
Leder	Jon Klakeg	2015-2017
Nestleder	Hege Lindegård	2015-2017
Styremedlem	Beate Høen Eriksen	2015-2017
Styremedlem	Martin Strøm Haukeland	2015-2017
Varamedlem	Bjørn Vidar Johannesen	2015-2016
Varamedlem	Espen Bergh Klakeg	2015-2016

Valgkomiteen

Hege Lindegård 2015-2016

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Sameiet består av 94 seksjoner.

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

Rødstuveien 2
Rødstuveien 4
Rødstuveien 6
Rødstuveien 8
Rødstuveien 10
Rødstuveien 12
Rødstuveien 14

Gårds- og bruksnummer : 83 / 250

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styremøter:

Styret i Sameiet Rødstuveien 2-14 har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 3 styremøter. Utover dette har styret hatt jevnlig kontakt pr. e-post, prosjektoppfølgning og telefon etter behov.

Hjemmeside

I 2010 ble det opprettet en hjemmeside for sameiet. Der finnes informasjon om sameiet og styret, kontaktpersoner, vedtekter, husordensregler, regler for utleie av parkeringsplasser, informasjon om dugnad, planlagte arbeider, m.m. Styret jobber fortløpende med utvikling av siden, men ettersom WEB ansvarlig har flyttet fra sameiet, vurderer styret andre løsninger.

Se www.rodstuveien.no

Dugnader

I 2015 har det vært avholdt to dugnader (vår og høst).

Dugnadsoppgavene varierte fra rydding i fellesområder inklusive sykkelrom og fellesvaskeri, rydding av utearealer og grønt arbeid, til spyling av søppelrom. En fin mulighet å bli kjent med andre beboere. Det var god oppslutning på vårdugnaden, men liten oppslutning på høstdugnaden.

Uønskede hendelser i Sameiet.

Dessverre har det vært noen uønskede hendelser i sameiet som har ført til utrivelige tilstander for noen av beboerne. Dette gjelder seksjoner som er på framleie. Styret har i noen tilfeller gitt skriftlig advarsel til seksjonseier i henhold til paragraf 26 i Eierseksjonsloven. Denne paragrafen gir sameiet mulighet til å ta rettslig skritt for tvangssalg etter 3. advarsel. Styret håper at vis skal unngå å måtte gå til slike skritt.

Styret mener vi har en stort sett velfungerende blokk i dag og ønsker ikke at sameiet skal bli en «problem-blokk». Mer enn 50 av 94 seksjoner på framleie og dette fører til mye inn- og utflytting med belastning for sameiet i form av hensetting av søppel i fellesområdene ved utflytting, bortkomne nøkler, generell informasjon til innflyttere etc.

Styret minner om at utleiery har ansvar ovenfor sameiet for sine leietakere. Dette gjelder bl.a. overholdelse av vedtekter, husordensregler, vedlikeholdsansvar av sin seksjon og i fellesskap med sameiet, samt felles ansvar for sameiets øvrige eiendom og utstyr.

Noen leiligheter er leid ut med kommunal garanti. Imidlertid gjelder denne garantien kun husleie og ikke eventuelle skader som leietaker måtte påføre seksjonen, andre seksjoner eller sameiets eiendom og utstyr. Vi har undersøkt

med bydelen deres ansvar i de tilfeller hvor en leietaker som de har plassert hos oss med kommunal garanti, har manglende/dårlige bo-egenskaper. Bydelen har ikke noe ansvar i disse tilfellene. Dette ansvaret tilfaller utleier som leietaker har kontrakt med.

Selv om en del utleiere følger opp sine leietakere og vurderer sine leietakere før inngåelse av leiekontrakt, ber styret om at alle utleiere gjør det samme så vi fortsatt kan ha et godt og trygt bomiljø og styret slipper å benytte paragraf 26 i Eierseksjonsloven.

Rehabilitering av balkonger og fasade.

Arbeidet med rehabilitering av balkonger og fasade er nå avsluttet og reklamasjonsarbeid er utført. Styret ber seksjonseiere om å beskytte belegget/membranen på balkongene sine slik at lekkasje med nye skader oppstår.

Brannvern

Etter krav fra Oslo Brann og Redningsetaten (OBR) har styret fått utarbeidet en brannteknisk analyse av blokka vår. Sikkerhetsmessig kom vi godt ut, men rapporten konkluderer bl.a. med at sameiet må installere et felles brannvarslingsanlegg i blokka. Styret tildelte EI-Mann A/S oppdraget med installasjon av brannvarslingsanlegget for blokka. Systemet dekker fellesområdene (opp ganger, kjeller etc.) og alle leiligheter. I hver leilighet er det blitt installert en brannsensor i gangen/stua. Denne vil også gi akustisk alarm ved brannalarm i blokka.

Brannvarslingsanlegget fungerer etter sin hensikt. Med unntak av en brannalarm fra søppelrom syd, har alarmene vært reelle; enten røyk, utløst manuell melder eller ved feilhåndtering. Mest sannsynlig var også brannalarmen fra søppelrom syd også reell, men vi skal følge med på denne.

Dueplage

Styret har installert dueavvisere på taket. Tilbakemeldinger til styret er at dueplagen stort sett er borte.

Diverse oppgaver

Det har blitt skiftet ut diverse låser og dørvidere på inngangsdører, bytte av dørpumper, justert/reparert inngangsdører, reparasjon av porttelefoner etc. I tillegg har vi hatt noen serviceoppdrag på maskinene i vaskeriene. Dessverre blir ikke alle «oppbrukte» vaske-kort lagt i postkassene ved vaskeriene men forsvinner. Utgifter til nye kort fører til ekstra utgifter for sameiet, men det ser ut til at dette har bedret seg etter at prisen på kortene ble økt fra 200kr til 400kr (pris per vask er det samme som tidligere).

Søppelhåndtering

Her er det dessverre ingen bedring men heller en forverring; Søppel blir hensatt i oppgangene, kjellerne og vaktmester må jevnlig kjøre dette bort. I søppel-rommene skal kun sortert husholdningsavfall leveres, men fylles jevnlig opp med elektronikk, byggevarer, juletre, toalett, EURO paller, lysstoffrør, møbler, sykkel etc. Opprinnelig skulle vaktmester etterse søppelrommene en gang i uka, mens søppelrommene må nå

etteses hele tiden. Ekstrautgiftene med dette blir i sin tur lagt til felleskostnadene som alle seksjonene kollektivt må dekke.

Forsikring/Skader

Sameiet har ikke hatt en eneste forsikrings sak etter at rehabiliteringen av vann og avløpssystemet ble avsluttet. Dette har også ført til at vi har fått halvert forsikringspremien vår. Vi håper at denne trenden vil fortsette.

Spesielt utsatt for skade er vannlekkasje fra badrom. Badene i blokka vår er opprinnelig fra 1939 da blokka var ny og følgelig bygd etter datidens standard med toalett, vask og badekar. Senere har en del av badene blitt oppgradert bl.a. med dusjkabinett og andre med gulvmembran og dusj direkte på baderoms-gulvet. Slik vi forstår, er det leiligheter hvor det dusjes direkte på baderoms-gulvet uten at gulvmembran/vanntett belegget er montert. I den forbindelse henvises det til punkt 1.6 i Husordensreglene vedtatt på årsmøtet 20. april, 2004:

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

Dersom beboer ved skjødesløshet/feil bruk av bad eller andre funksjoner påfører sameiet eller andre seksjonseiere skade, har eier av seksjonen et erstatningsansvar ovenfor sameiet og/eller seksjonen som er påført skade.

Regulering av felleskostnader

Det er ikke planer om økning i felleskostnader, men dette vil bli behandlet av nytt styre og eventuell økning vil i så fall gjelde fra 1/7-2016

Økonomi

Styret har hatt fokus på sameiets økonomi og at innbetalinger for felleskostnader forvaltes så godt som mulig med kontinuerlig gjennomgang av avtaler for bl.a. renhold, strøm, låneavtale, forsikring etc.

Prosjekter har også blitt gjennomført i regi av styret uten å engasjere dyre konsulenter.

Styret minner om at dette er et sameie hvor hver enkelt har ansvar for sameiets eiendom og utstyr. Dersom det oppdages feil, mangler eller skader som kan føre til ekstra utgifter for sameiet, må dette umiddelbart meldes styret/vaktmester.

STYRETS PRIORITERTE OPPGAVER i 2016

Økonomi

Fokus på sameiets økonomi og at innbetalinger for felleskostnader forvaltes så godt som mulig. Områder som blir prioritert:

- Kostnader for oppvarming. Dette følges opp gjennom prosjektet med individuell avregning av fyringsutgifter per seksjon som ble gjennomført per september 2012.
- Kontinuerlig gjennomgang av avtaler (renhold, strøm, låneavtale, forsikring).

Vedlikehold

Følgende vedlikeholdsoppgaver prioriteres i 2016:

- Følge opp brannsikringstiltak.
- Asfaltering på vestsiden av blokka med fartsdumper. Asfaltering ved inngangsdører mot Rødstuveien.
- Belysning på østsiden av blokka (langs parkeringsplassen)

På grunn av økonomi i sameiet besluttet styret å utsette vurdering av følgende vedlikeholdsoppgaver/oppgradering til 2016/2017 perioden:

- Automatisk belysning i oppganger og kjeller. Hensikt: redusere sameiets strømutfgifter.
- Oppussing av kjellergulv.
- Utskifting av nøkkelsystem. Hensikt: Nøkler på avveie.
- Vurdere oppgradering av porttelefon-system

Diverse

- Gjennomføre vår- og høstdugnader.
- Følge opp adresseregister med e-mail adresser og mobil/telefon.
- Følge opp utleiere som ikke følger sameiets vedtekter bl.a. varslingsplikt til styre, informasjon til sine leietakere, oppfølging av sine leietakere etc. Per i dag er mer enn 50 av 94 leiligheter på fremleie og med eiere spredt over hele Norge. Dessverre konstaterer styret at fremleie fører til ekstra utgifter for sameiet for eksempel med søppelhåndtering, hensetting av gjenstander i fellesområdene etc. Ingen er tjent med en forslumming av sameiet og området rundt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note14 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 3 081 900,-. Innbetalinger er inntekter fra vaskerikort. Andre inntekter består i hovedsak av opprydding av reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr - 4 071 318,-. Dette er kr 44 282,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsakelig at sameiet har brukt mindre penger på de fleste regnskapsposter under drift og vedlikehold og andre driftskostnader. Hovedbeskjeftigelsen var omfattende rehabilitering av fasade og balkonger, samt nytt brannanlegg. Det ble budsjettert med kr 2 300 000,- men faktisk kostnader er tilsammen kr 2 472 500,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 352 515,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 602 914,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 2199,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rødstuveien 2/14 Boligsameie.

Lån

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har lån i Handelsbanken.

Lånenummer: 94927022863, annuitets lån med månedlig forfall med 3,5 % flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 31 mars.2016
Styret i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Jon Klakeg /s/ Hege Lindegård /s/ Beate Høen Eriksen /s/ Martin Strøm Haukeland /s/

Til sameiermøtet i Sameiet Rødstuveien 2-14

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rødstuveien 2-14, som viser et underskudd på kr 1 352 515. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Rødstuveien 2-14 per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. april 2016

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 081 900	2 939 100	3 089 000	3 230 000
Innbetalinger vaskekort		20 520	0	0	0
Andre inntekter	3	216	10 099	25 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 102 636	2 949 199	3 114 000	3 240 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-14 100	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-15 548	-9 260	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-123 170	-119 303	-123 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-6 083	-8 958	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 520 750	-1 037 789	-2 500 000	-213 000
Forsikringer		-105 543	-139 361	-112 000	-111 000
Kommunale avgifter	9	-483 814	-412 895	-483 000	-495 500
Energi/fyring		-49 218	-63 733	-80 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-336 708	-332 512	-344 000	-343 500
Andre driftskostnader	10	-293 565	-331 165	-326 500	-309 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 071 318	-2 569 075	-4 115 600	-1 823 920
DRIFTSRESULTAT		-968 683	380 123	-1 001 600	1 416 080
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 931	41 789	25 000	29 000
Finanskostnader	12	-401 763	-440 163	-506 000	-390 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-383 832	-398 374	-481 000	-361 000
ÅRSRESULTAT		-1 352 515	-18 251	-1 482 600	1 055 080
Overføringer:					
Udekket tap		1 352 515	18 251		

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 212	30 093
Kundefordringer		65	0
Kortsiktige fordringer	13	35 915	33 716
Driftskonto OBOS-banken		162 863	40 207
Sparekonto OBOS-banken		1 147 636	1 478 323
SUM OMLØPSMIDLER		1 349 690	1 582 339
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 349 690	1 582 339
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-10 086 572	-8 734 058
SUM EGENKAPITAL		-10 086 572	-8 734 058
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 667 737	9 339 093
Annen langsiktig gjeld	16	21 750	21 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 689 487	9 360 843
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		172 265	172 502
Leverandørgjeld		174 664	273 462
Korts. gjeld til kunder		0	175
Påløpte renter		25 675	29 522
Påløpte avdrag		42 267	30 780
Energiavregning	17	331 905	411 345
Annen kortsiktig gjeld		0	37 768
SUM KORTSIKTIG GJELD		746 776	955 554
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 349 690	1 582 339
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31 mars.2016,
STYRET I RØDSTUVEIEN 2/14 BOLIGSAMEIE

Jon Klakeg /s/

Beate Høen Eriksen /s/

Martin Strøm Haukeland /s/

Hege Lindegård /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Parkeringsleie	64 800
Andre overfør./anvendelser	-3 000
Felleskostnader	2 967 900
Dugnad	56 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 086 100

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 081 900

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	202
Korrigeringer på reskontro	14
SUM ANDRE INNTEKTER	216

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2014/2015, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 548.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 083
SUM KONSULENTHONORAR	-6 083

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Brannalarmanlegg	-541 250
Rep.balkong og fasader, forts.fra 2014	-1 931 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 472 500
Drift/vedlikehold bygninger	-29 098
Drift/vedlikehold VVS	-5 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 450
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 035
Kostnader dugnader	-6 983
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 520 750

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-247 309
Renovasjonsavgift	-236 506
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-483 814

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-7 196
Driftsmateriell	-15 373
Lyspærer og sikringer	-7 791
Vaktmestertjenester	-51 625
Renhold ved firmaer	-164 948
Snørydding	-33 441
Domeneavgift	-600
Kontor- og datarekvisita	-237
Trykksaker	-2 525
Andre kontorkostnader	95
Porto	-5 341
Reisekostnader	-23
Bank	-3 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-293 565

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	421
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 313
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 197
SUM FINANSINNTEKTER	17 931

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken nytt lån, renter	-261 807
Handelsbanken gml lån, renter	-136 855
Handelsbanken nytt lån, gebyr	-2 621
Handelsbanken gml lån, gebyr	-450
Andre rentekostnader	-30
SUM FINANSKOSTNADER	-401 763

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	35 915
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 915

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,95%. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2013	-9 887 345
Nedbetalt tidligere	548 252
Nedbetalt i år	9 339 093

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,50%. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	332 263

-10 667 737

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 667 737

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-21 750
-----------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-21 750

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Akonto innbetalinger	-1 079 928
----------------------	------------

SUM INNETEKTER	-1 079 928
-----------------------	-------------------

KOSTNADER

Administrasjon	67 900
----------------	--------

Fjernvarme	670 066
------------	---------

SUM KOSTNADER	737 966
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger - teknisk feil fra Ista Norge	10 057
--	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-331 905
----------------------------	-----------------

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

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

1. INNKOMNE FORSLAG

Styrets vurdering:

1. Utskifting av nøkkelsystem

Opprinnelig skulle dette ha blitt utført i 2015, men pga økonomi valgte styret å utsette dette til 2016.

Dessverre er det mange nøkler som er på avveie. Vi mistenker at uvedkommende har tilgang til blokka vår. Vi har hatt mange innbrudd i boder, postkasser og i fyrrom uten at ytterdører har blitt brutt opp. Det har også forekommet overnattingsgjester i kjelleren. Styret ønsker å innføre brikkebasert system som gir full oversikt over hvem som har tilgang. Bortkomne brikker slettes automatisk når ny brikke benyttes.

Styrets innstilling: Innføres i 2016.

2. Innføring av avgift ved hensetting av søppel i sameiets fellesområder.

Dessverre har problemet med hensetting av søppel og umerkede gjenstander i fellesområdene blitt ett stadig større problem. Av preventive hensyn og av sikkerhetsmessige hensyn ved brann, ønsker styret at det innføres et gebyr på kr 1000,- ved hensetning av søppel eller gjenstander i fellesområdene. I tillegg kommer kostnader ved eventuell bort-kjøring som også vil bli belastet. Beløpene vil bli fakturert gjennom OBOS for den eller de seksjoner dette måtte gjelde. Utleiere må selv viderefakturere sine leietakere.

Styrets innstilling: Ber om årsmøtets godkjenning og at ordensreglene oppdateres tilsvarende.

3. Utskifting av porttelefonanlegget.

Porttelefonanlegget er svært gammelt, minst 30 år. Reservedeler er vanskelig å oppdrive, men via ebay har styret fått kjøpt inn reservedeler. Av hensyn til sameiets økonomi, foreslår styret at utskifting av porttelefonanlegg utsettes.

Styrets innstilling: Forutsatt tilgang til reservedeler, utsettes installasjon av nytt porttelefonanlegg.

4. Private installasjoner i fellesområdene.

Nokolai Malling ønsker å få tillatelse til installasjon av elektriske kabler i trappeoppgang utenfor sin seksjon i Rødtuveien 6.

Styrets vurdering: Slik styret oppfatter eierseksjonsloven, har ikke styret mandat til å tillate private installasjoner (elektriske kabler, vann og avløp etc) i fellesområdene bl.a. med det vedlikeholdsansvar som eventuelt tilfaller fellesskapet og som må dekkes kollektivt av alle sameiere.

En slik tillatelse vil også oppfatte likhetsprinsippet i eierseksjonsloven. Derfor ønsker ikke styret en generell tillatelse til private installasjoner i sameiets fellesområder og med det vedlikeholdsansvar som sameiet kollektivt da blir

ansvarlig for. Paragraf 21 i Eierseksjonsloven definerer dessuten hvilke unntak som en seksjonseier kan gjennomføre i sameiets fellesområder:

§ 21. Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan ikke se at søknaden oppfyller unntaket i denne paragrafen.

Oppgangene har blitt oppgradert og styret ønsker ikke mer skjemmende installasjoner enn det som strengt tatt er nødvendig for felleskapet (brannvarsling, TV, porttelefon-anlegg etc

Styrets anbefaling: Avvises. For å slippe tilsvarende saker med omfattende sakshåndtering, ønsker styret at dette også skal stadfestes i ordensreglene for sameiet, selv om dette fremgår av Eierseksjonsloven slik styret oppfatter det.

6. Forslag om å fjerne de store treene på vestsiden av blokka ettersom de skygger for sola for mange av balkongene.

Styrets anbefaling: Diskuteres og besluttet i årsmøtet.

Orientering om sameiets drift

Vaktmester

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskekort fås kjøpt hos Schous Handleri, Schoustrassen 32.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10605. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Installasjon av brannvarslingsanlegg
2013-2014	Reparasjon og oppussing av balkonger, og fasade
2012	Rehabilitering av vann og avløp
2009	Oppussing av oppganger og kjeller

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

(Endret i sameiermøte 20.4.04 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31- esl,
og endret i sameiermøtet 21.04.08, sist endret på sameiermøte 15.3.2012.)

§ 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rødstuveien 2-14.

§ 2 Eiendommen

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

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

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet, jf eierseksjonsloven § 22.

Ved utleie eller fremleie plikter sameier skriftlig å melde leiers/fremleiers navn, telefonnr og eventuelt e-postadresse til styret for registrering. Det samme gjelder opplysninger om adresse, telefonnr og eventuelt e-postadresse der sameier kan kontaktes. Ved fremleie har også leier plikt til skriftlig å melde fra til styret om fremleiers navn, telefonnr og eventuell e-postadresse.

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

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Det er ikke tillatt å anvende eller montere utstyr/innretninger av noe slag som stikker ut av vinduer, balkong eller fasade for øvrig. Det er heller ikke tillatt å montere utstyr på taket. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

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

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

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

§ 5 Vedlikehold og påkostninger

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

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

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

§ 6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

Kostnader forbundet med oppvarming av seksjonene fordeles etter individuelt målt forbruk

§ 7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

§ 8 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

8.2 Deltakere

Styremedlemmer og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

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

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

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

8.3 Ledelse og protokoll

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

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

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

8.5 Ugildhet i sameiermøter

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

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

§ 9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

9.2 Valg av styre

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

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

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

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

9.3 Styremøter

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

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

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

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

§ 10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres beskostning.

§ 11 Forretningsfører og funksjonærer

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

§ 12 Regnskap og revisjon

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

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

§ 13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

§ 14 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke

- *den kjellerbod som de er tildelt og merket med eget seksjonsnummer.*
- *de parkeringsplasser som de er tildelt ved opprettelse av seerskilt leieavtale.*

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

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

Husordensregler for

Sameiet Rødstuveien 2-14

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

Vedtatt på årsmøtet 20. april 2004

1 Bruk av leiligheten

1.1 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom 2300 og 0700 skal det være ro. All aktivitet som medfører støy utover det som normalt kan forventes skal foregå i tidsrommet 0700 - 2100. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre spesielt støyende aktiviteter etter kl. 2000 på hverdager og etter kl. 1830 på lørdager. Generell ro på søn- og helligdager skal respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene skal det gis underretning om på forhånd, for eksempel ved oppslag på tavlen i gangen. Uansett skal man holde et normalt støynivå og dempe musikk og lignende mest mulig. Se for øvrig pkt. 5.1.

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

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

1.4 Sameiet har fellesanlegg for TV, radio og tilleggstjenester gjennom UPC. Kun dette anlegget skal benyttes for tilkobling av slikt utstyr. Parabolantenne er ikke tillatt montert utvendig, se vedtektenes § 4

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

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

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

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

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

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

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

2 Bruk av fellesområdene

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

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

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

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

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

Regler for vaskeri

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

Regler for sykkelrom

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

- 2.6 I egen interesse oppfordres beboerne til å verne om fellesarealer, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.
- 2.7 Endring i fellesområder, anlegg, boder mv. kan bare gjøres med styrets godkjenning.
- 2.8 Låsesystemet er basert på tillit mellom den enkelte sameier/beboer og sameiet. Vis aktsomhet ved utdeling av nøkler. Bortkomne nøkler svekker systemet og kan føre til store kostnader for beboerne.

3 Dyrehold

- 3.1 Dyrehold er tillatt. Enhver beboer som holder dyr, plikter å opptre slik at det ikke er til ulempe og sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen.
- 3.2 Båndtvang følges i henhold til norsk lov ved opphold på sameiets område.
- 3.3 Ekskrementer som husdyr etterlater seg på sameiets område må straks fjernes av den som har ansvaret for dyret.
- 3.4 Ved mislighold av reglene i pkt. 3.1, 3.2 og 3.3 kan styret frata eier av dyret retten til å ha dyr på sameiets område.
- 3.5 Forårsaker et dyr skade eller ulempe, kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

4 Parkering

- 4.1 Parkering er bare tillatt på oppmerkede plasser med tilhørende leiekontrakt. Leiekontrakt inngås med forretningsføreren. Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av bil/motorsykel/annet kjøretøy eller tilhenger. Biler som utgjør fare eller virker skjemmende kan kreves fjernet.
- 4.2 Feilparkerte biler vil bli tauet bort for bileiers regning.

5 Utstyr og vedlikeholdsarbeider

- 5.1 Det er tillatt å montere markiser på bygningen. Men for å sikre enhetlig fasade, er det begrensninger med tanke på hvilken leverandør som benyttes og hvilken markiseduk som bestilles. Leverandør av markisen er Hilmar Hammerhei AS, som kan levere i ulike prisklasser. Markiseduken er imidlertid fastsatt å være av type "Tempotest 5060/84". Firmaet kan kontaktes på tlf 22298125. Markiser som ikke er montert i samsvar med disse bestemmelser kan kreves fjernet.
- 5.2 Inngangsdører til den enkelte seksjon kan skiftes ut eller males. Ønsker man å male døren, skal man benytte farge "Grå Mynte" med fargekode 5202-Y. Ønsker man å skifte døren, skal styret på forhånd kontaktes for å angi hvilken dør som kan settes inn. Tiltak i strid med bestemmelsen kan kreves omgjort.
- 5.3 Vinduer kan vedlikeholdes eller skiftes. Utvendig maling av vinduer kan ikke utføres uten at styret på forhånd har godkjent dette. Utskiftning av vinduer forutsetter at man benytter et vindu som er produsert av "Utdal". Styret må kontaktes for godkjenning før utskiftning. Tiltak i strid med bestemmelsen kan kreves omgjort.

6 Klager - brudd på husordensreglene

- 6.1 Eventuelle klager overfor naboer for brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Gjentatte og/eller grove overtredelser meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.
- 6.2 Unnlatelse av å følge disse regler anses som brudd på sameierens forpliktelser, jfr. vedtektenes § 4