

## **Til seksjonseierne i Rødstuveien 2/14 Boligsameie**

**Velkommen til sameiermøte, mandag 24.04.2017 kl.1800 i Sinsen Kirke, inngang syd, underetasje.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 mandag 24.04.2017 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 en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2016**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag fra Jon Klakeg / Styreleder
- B) Mistillit til sameiets styreleder.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år 1 styremedlem for 1 år.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 22.03.2017

Styret i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

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

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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	2016-2017
Varamedlem	Espen Bergh Klakeg	2016-2017

### Valgkomiteen

Lhakpa Dhondup		2016-2017
Jon Klakeg		2016-2017
Hege Lindegård		2016-0217

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 2 styremøter. Utover dette har styret hatt jevnlig kontakt pr. e-post, prosjektoppfølgning og telefon etter behov.

## **Hjemmeside**

Sameiet har fått en ny hjemmeside. Den er mer komplett enn den forrige og lettere å vedlikeholde. Forslag til forbedringer og innhold mottas med takk.

## **Økonomi**

Økonomien i sameiet må betraktes som sunn.

Som kjent har sameiet i perioden 2011-2016 utført den største rehabiliteringen siden blokka var ny i 1939. OPAC gjennomførte i 2006 en tilstandskontroll for sameiet. Rapporten konkluderte med et investeringsbehov på 34 millioner kr som skulle utføres over en 10 års periode fram til 2016. Med unntak av oppussing av oppganger og kjellersom ble utført i 2009/2010, har styret i perioden 2011-2016 gjennomført de fleste av tiltakene som ble nevnt i rapporten. Total kostnad har kommet på ca 14 kr. Dette ble utført med økning av fellesutgiftene og opptak av lån på til sammen 11 mill kr, resten over fellesutgiftene.

Sameiet var i 2011 mer eller mindre insolvent ettersom vi ikke kunne betale våre regninger den gang. Derfor la styret opp et system for å ha større kontroll over sameiets midler samtidig som sameiet skulle gjennomføre større rehabiliteringstiltak. Dette omfattet bruk av «in-house» ekspertise i sameiet, reforhandling av avtaler, redusere konsulentbruk etc

For å sikre sameiets midler har blitt anvendt på en mest mulig hensiktsmessig måte, har styret kontinuerlig fulgt med på sameiets økonomi. Dette har blitt utført ved at årsresultatene har blitt sammenlignet med tidligere års regnskaper. Dette har vært et godt redskap til å oppdage unødvendige utgifter og ta nødvendige tiltak for å sikre en sunn økonomi i sameiet. I periode 2011 – 2016 har vi også hatt en vesentlig reduksjon i sameiets driftsutgifter.

En oversikt over sameiets økonomiske utvikling vil bli lagt frem for årsmøtet.

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.

Noen av styrets oppgaver som er utført i 2016:

### **Armaturer i oppganger**

Alle armaturer (42 stk) i oppgangene er nå byttet ut og erstattet energi optimale LED pærer. Selv om de gamle armaturene var relativt nye, var typen pærer gått ut av produksjon og ikke mulig å oppdrive lenger.

### **Søppelrom / Mus**

Dette var en problem som vi hadde sist sommer. Dørersklene til søppelrommene har av en eller annen grunn blitt fjernet med det resultat at mus og gnagere utenfra har hatt fri tilgang til søppelrommene. Vi har fått påmontert ekstra metall plate i underkant av dørene som skal hindre dette.

Vi har også lokalisert kanaler/hull hvor mus har kommet seg inn i kjelleren. Disse er nå tettet med asfalt. Musefeller og gift har også blitt lagt ut. Styret har ikke fått noen rapporter om mus i kjeller siden sist sommer.

### **Dugnader**

I 2016 har det vært avholdt to dugnader (vår og høst).

Dugnadsoppgavene varierte fra rydding i fellesområder, sykkelrom, vaskerier, rydding av utearealer samt spyling av søppelrom. En fin mulighet å bli kjent med andre beboere. Det var god oppslutning på begge dugnadene i 2016.

### **Uønskede hendelser i Sameiet.**

Dessverre har vi også i denne perioden hatt noen uønskede hendelser i sameiet og som har ført til utrivelige tilstander for noen av beboerne. Dette gjelder spesielt 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 å unngå at dette skal bli nødvendig.

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 er på framleie og dette fører til mye inn- og utflytting med den belastning dette gir for sameiet i form av hensetting av søppel ved i fellesområdene ved utflytting, nøkkel-bistand, informasjon etc. Styret minner om at utleiende har ansvar for sine leietakere. Dette gjelder bl.a. overholdelse av vedtekter, husordensregler og vedlikeholdsansvar for sin seksjon.

Noen leiligheter er leid ut med kommunal garanti. Imidlertid gjelder denne garantien kun husleie og ikke eventuelle skader som leietakere måtte påføre seksjonen, andre seksjoner eller sameiets eiendom og utstyr. Dette ansvaret tilfaller utleier som leietaker har kontrakt med. Det har også vært vanskelig å få kommunen til å ta ansvar for sine klienter som de har plassert i sameiet

### **Balkonger**

Vedlikehold av balkongens indre deler tilfaller seksjonseier, dvs indre vegger, rekkverk, gulv og vindu. Gulvmembranen må beskyttes slik at det ikke oppstår lekkasje inn i bygningskonstruksjonen.

## **Brannvern**

Sameiet har fått installert felles brannvarslingsanlegg. Det er ikke automatisk varsling til brannvesen, kun lokal varsling i blokka. I hver oppgang er det oppslag hvordan man skal forholde seg ved brann. I tillegg er det også instruks hva man skal gjøre dersom man har utløst alarmen ved en feil.

Ellers minner vi om krav til frie rømningsveier; det betyr at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander i fellesområdene i oppganger og kjeller

## **Nytt nøkkelsystem**

Sameiet har installert nytt nøkkelsystem med elektroniske brikker. Hver seksjon har fått utlevert 4 brikker. For brikker på avveie, fjernes tilgang til blokka elektronisk. Med dette systemet regner vi med å hindre/ redusere uønsket tilgang til blokka vår.

## **Renhold**

**Etter en del klager, har sameiet engasjert en et nytt renholds-firma. Styret har fått tilbakemelding om forbedret renhold.**

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 noe etter at prisen på kortene ble økt fra 200kr til 400kr.**

## **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 etterses hele tiden. Ekstraavgiftene 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 redusert forsikringspremien vår. Vi håper at denne trenden vil fortsette. Men de fleste forsikrings sakene har vært vannskader og spesielt fra bad.**

**Badene i blokka vår er den største kilden til vannskader. Opprinnelig er badene 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 1/7-2017

#### STYRETS PRIORITERTE OPPGAVER i 2017

##### Økonomi

**Fokus har vært 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 2017:**

- Følge opp brannsikringstiltak og HMS.
- Asfaltering ved inngangsdører mot Rødstuveien. Flikking av asfalt på vestsiden av blokka samt montering av fartsdumper. Dette var noe som skulle gjennomføres i 2016, men valgt entreprenør «dukket» aldri opp.
- Belysning på østsiden av blokka (langs parkeringsplassene)
- Problemene med belysningen i oppgang 4.

##### **Selv om sameiets økonomi er god, foreslår styret å utsette følgende vedlikeholdsoppgaver/oppgradering til neste periode:**

- Automatisk belysning i oppganger og kjeller. Hensikt: redusere sameiets strømutfgifter.
- Oppussing av kjellergulv.
- Vurdere oppgradering av porttelefon-systemet

##### Diverse

- Gjennomføre vår- og høstdugnader.
- Følge opp adresseregister med e-mail adresser og mobil/telefon.
- Oppfølging av seksjoner på framleie.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 3 247 864,- det er noe avvik på innkrevde felleskostnader i forhold til budsjett på grunn av reduksjon i tomme leieforhold, parkeringsleie. Driftsinntektene er kr 7864,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som igjen består av viderefakturering beboer for hensatt søppel og salg av vaskekort.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 758 985,-. Dette er kr 64 935,- lavere enn budsjettet og skyldes blant annet planer om bytte av nøkkelsystem, men man har enda ikke landet på leverdør. Det vil bli igangsatt i løpet av våren. Utover dette er det positive avvik på de fleste konti uten noen spesiell grunn. Energi/ fyring er noe lavere enn budsjettet. Under andre driftskostnader er det et avvik under vaktmesterkostnader på grunn av timearbeider utover ordinær arbeidsavtale. Det er et positivt avvik under konto renhold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 132 273,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 1 211 141,- og den er god. Sameiet har hatt en omfattende rehabilitering og ut over nytt nøkkelsystem er det ikke budsjettet for annet enn ordinært vedlikehold. Sameiet ønsker å bruke noe av kapitalen til å nedbetale på lån.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr ca. kr 130 000,- til større vedlikehold som omfatter nytt nøkkelsystem.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### **Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energibudsjett som for 2016.

### **Lån**

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har lån i Handelsbanken.

Det er lånummer 94927022863 og er et annuitetslån med månedlig forfall og 3,5 % flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % 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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

Garasjeleie øker fra kr 300 til kr 400,- per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 22.03.2017

Styret i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

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

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sameiet Rødstuveien 2-14

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert Sameiet Rødstuveien 2-14 s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### 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 anvendelse av overskuddet 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. april 2017  
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 225 140	3 081 900	3 230 000	3 252 000
Innbetalinger		0	20 520	0	0
Andre inntekter	3	22 724	216	10 000	18 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 247 864</b>	<b>3 102 636</b>	<b>3 240 000</b>	<b>3 270 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 430	-15 548	-9 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-126 525	-123 170	-125 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-6 789	-6 083	-20 000	-19 500
Drift og vedlikehold	8	-140 652	-2 520 750	-213 000	-196 500
Forsikringer		-110 088	-105 543	-111 000	-116 000
Kommunale avgifter	9	-495 410	-483 814	-495 500	-497 000
Energi/fyring		-52 724	-49 218	-60 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-352 979	-336 708	-343 500	-365 000
Andre driftskostnader	10	-326 467	-293 565	-309 500	-356 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 758 985</b>	<b>-4 071 318</b>	<b>-1 823 920</b>	<b>-1 883 520</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 488 879</b>	<b>-968 683</b>	<b>1 416 080</b>	<b>1 386 480</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 784	17 931	29 000	16 000
Finanskostnader	12	-366 390	-401 763	-93 000	-348 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-356 606</b>	<b>-383 832</b>	<b>-64 000</b>	<b>-332 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 132 273</b>	<b>-1 352 515</b>	<b>1 352 080</b>	<b>1 054 480</b>
Overføringer:					
Udekket tap			1 352 515		
Reduksjon udekket tap		1 132 273			

**BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		17 836	3 212
Kundefordringer		3 334	65
Kortsiktige fordringer	13	37 087	35 915
Driftskonto OBOS-banken		80 641	162 863
Sparekonto OBOS-banken		1 836 494	1 147 636
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 975 392</b>	<b>1 349 690</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 975 392</b>	<b>1 349 690</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-8 954 299	-10 086 572
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 954 299</b>	<b>-10 086 572</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 143 690	10 667 737
Annen langsiktig gjeld	16	21 750	21 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 165 440</b>	<b>10 689 487</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		116 105	172 265
Leverandørgjeld		352 322	174 664
Påløpte renter		24 356	25 675
Påløpte avdrag		43 870	42 267
Energiavregning	17	157 852	331 905
Annen kortsiktig gjeld	18	69 746	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>764 251</b>	<b>746 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 975 392</b>	<b>1 349 690</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2017,  
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.

**INTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Parkeringsleie	64 800
Felleskostnader	3 109 200
Dugnad	56 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 230 400</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-5 260
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 225 140</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Diverse	3 200
Korrigeringer på reskontro	84
Vaskekort	19 440
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>22 724</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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 2015/2016, og er på kr 120 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 430.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 789
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 789</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-105 473
Drift/vedlikehold VVS	-3 605
Drift/vedlikehold elektro	-5 875
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 855
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 644
Kostnader dugnader	-10 200
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-140 652</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-242 349
Renovasjonsavgift	-253 061
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-495 410</b>



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

Lokalleie	-1 500
Container	-20 771
Lyspærer oppgang, skruer, avfallsekker	-4 469
Lyspærer og sikringer	-229
Vaktmestertjenester	-105 026
Renhold ved firmaer	-152 448
Snørydding	-30 856
Domeneavgift	-600
Trykksaker	-2 516
Andre kontorkostnader	-165
Porto	-4 912
Bank	-2 975
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-326 467</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	478
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 858
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	448
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>9 784</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken, renter	-365 281
Handelsbanken, gebyr	-1 080
Andre rentekostnader	-29
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-366 390</b>

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	37 087
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>37 087</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**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. 31.12.16 var 3,50 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	332 263	
Nedbetalt i år	524 047	
		-10 143 690
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-10 143 690</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum		-21 750
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-21 750</b>

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Akonto innbetalinger		-1 079 928
<b>SUM INTEKTER</b>		<b>-1 079 928</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon		70 547
Fjernvarme		841 472
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>912 019</b>

Uoppgjorte avregninger - teknisk feil fra Ista Norge 2014		10 057
---	--	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>-157 852</b>
----------------------------	--	-----------------

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

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

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

ISTA	-36 000
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 746
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-69 746</b>

**INNKOMNE FORSLAG**

## A) Forslag fra Jon Klakeg / Styreleder

## a) Forslag til ny paragraf i Vedtektene for sameiet

## § 15 RETTSLIG RÅDIGHET

Forslag til tekst: «Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.»

Begrunnelse: Eierseksjonslovens paragraf 22 gir et sameie mulighet til å gi begrensninger til rettslig rådighet gjennom sameiets vedtekter. Dessverre er det en økning i antall utleieenheter i sameier også i vårt sameie med de problemer dette fører med seg. For å bremse denne utviklingen, ønsker styret å legge til denne begrensningen i vedtektene for fremtidige eiendomsoverføringer.

## b) Beskjæring av trer tilhørende sameiet.

Forslag: Tre må vedlikeholdes. Ettersom det er sterke meninger om trehåndtering i sameiet, foreslår styreleder at styret engasjere et profesjonelt firma for denne oppgaven.

## B) Mistillit til sameiets styreleder, forslag fra Bjørn V. Johansen.

Bjørn V. Johansen  
Rødstuveien 4  
0572 OSLO

28.02.2017

E-post: [b.v.johansen@muv.uio.no](mailto:b.v.johansen@muv.uio.no)  
Telefon: 934 95 303

Rødstuveien 2/14 Boligsameie  
v/styreleder Jon Klakeg  
Glads vei 50 B  
0489 OSLO

**Forslag til behandling på ordinært sameiermøte, Rødstuveien 2/14 Boligsameie**

I forbindelse med det kommende sameiermøtet 24.04.2017 ønsker jeg å få behandlet forslaget

**NY VAKTMESTERTJENESTE I SAMEIET. NY PRIORITERING AV OPPGAVER , RUTINER OG VURDERING AV ANSETTELSE ELLER ENGASJEMENT****Bakgrunn:**

De siste årene har Sameiets fellesområder etter forslagsstillers mening vært preget av dårlig vedlikehold og økende forslumming. Skadedyr som rotter og mus i kjelleretasje og vaskerier medfører helseisiko for beboerne. Manglende rengjøring og søppelplukking øker denne risikoen. Oppfølging av innmeldte mangler og behov har hatt en svært variabel oppfølging. Uteområdene har til tider vært preget av søppel og manglende skjøtsel. Dette går ut over bokkvalitet, trivsel og eierseksjonens attraktivitet på markedet.

**Forslag til vedtak:**

1. Vaktmestertjenesten vurderes på nytt, med påfølgende ny ansettelse eller engasjement. Sameiermøtet ber Styret om å umiddelbart starte arbeidet med å gjennomgå behov, kriterier og rutiner, inkludert rapporteringsrutiner. Det lages en prioritert oppgaveliste med hyppighetsangivelser. Styret vurderer om oppgavene best løses av en ansatt vaktmester eller om tjenesten bør utføres av eksterne etter anbud. Nåværende vaktmester løses fra stillingen med fratredelsestidspunkt fra når ny ordning eventuelt innføres. Han kan selvfølgelig delta i en søkeprosess om det konkluderes med at ansatte vaktmester tjener Sameiet best.

Styret ansetter/inngår ny avtale om vaktmestertjeneste basert på en revidert stillingsinstruks/spesifikasjon. Tjenesten evalueres før Sameiermøtet i 2018.

På grunn av nære slektskapsbånd med nåværende vaktmester forutsetter Sameiermøtet at nåværende styreleder – om han stiller til gjenvalg – ikke deltar på noe nivå i arbeidet under pkt. 1 og 2. Andre eventuelle habilitetsspørsmål i prosessen vurderes også på ordinært vis etter Eierseksjonslovens §42 om ugildhet.

Med hilsen  
Bjørn V. Johansen

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Jon Klakeg eller Hege Lindegård

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

Martin Strøm Haukeland (for 2 år)  
Emilie Wesche Guttormsen (for 2 år)  
Beate Høen Eriksen (for 1 år)

I valgkomiteen for Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Lhakpa Dhondup  
Jon Klakeg  
Hege Lindegård

## **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, Schousterrassen 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](mailto: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 slokkeutstyr 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](http://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](http://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



# 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 forårsaken 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

**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 sikringsskap, 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsførerer.



## § 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.