



# Årsmøte 2022

---

Rosenhof fgata 14 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2022

## Velkommen til årsmøte i Rosenhoffgata 14 Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 2. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8189>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ordensregler
6. Valg av tillitsvalgte
7. Overvåkningskameraer

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rosenhoffgata 14 Sameie**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Trine Særvoll.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 8189 Arsrapport klar.pdf

---

Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20000,-.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 20 000,-

---

Sak 5

## **Ordensregler**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Etablere ordensregler for sameiet Rosenhoffgata 14.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår å etablere ordensregler for sameiet Rosenhoffgata 14. Se vedlagte forslag.

### **Forslag til vedtak**

Ordensregler i form av trivselsreglement, vedtas

### **Vedlegg**

2. Trivselsregler Sameiet Rosenhoffgata 14.pdf

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnhild Solemdal
- Trine Særvoll

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dyveke Sandtorv Nilsen
- 

Sak 7

## Overvåkningskameraer

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har på vegne av sameiet innhentet tilbud om overvåkningskameraer. med ønske om å forebygge ytterligere innbrudd og innbruddsforsøk som vi har hatt flere av siste tiden. Tiltaket foreslås finansiert med en ekstra månedsinnbetaling av husleie.

### Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å bestille overvåkningsanlegg med 4 kameraer og egen

lagringsenhet med en kostnadsramme på kr 75000,- inklusive mva. Styret gis videre

fullmakt til å innkreve en ekstra måneds husleiebetaling til finansiering av anlegget.

### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å bestille overvåkningsanlegg med 4 kameraer og egen lagringsenhet med en kostnadsramme på kr 75000,- inklusive mva. Styret gis videre fullmakt til å innkreve en ekstra måneds husleiebetaling til finansiering av anlegget.

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Hans Andreas G. Hansen	Grensefaret 24, 1341 Slependen
Styremedlem	Dyveke Sandtorv Nilssen	Rosenhoffgata 14
Styremedlem	Gunnhild Solemdal	Rosenhoffgata 14
Varamedlem	Trine Særvoll	Rosenhoffgata 14

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

## Generelle opplysninger om Rosenhoffgata 14 Sameie

Sameiet består av 15 seksjoner.

Rosenhoffgata 14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923876324, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenhoffgata 14

Gårds- og bruksnummer:

226      56

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

Rosenhoffgata 14 Sameie har ingen ansatte.

## Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Nytt styre tiltrådte 31. august 2021. Det er høsten 2021 avholdt tre styremøter og for øvrig har styret hatt hyppig og løpende kontakt ved behov. Styrets sammensetning er endret gjennom perioden ved at Trine Særvoll og Dyveke S. Nilssen har byttet roller innad i styret.

Styret har i 2021 videreført arbeidet med reklamasjoner til Mesterhoff eiendom AS/Eiendomsspar AS vedrørende fasade mot Rosenhoffgata, vannteknisk anlegg (fjernvarme), og balkongdører i samtlige leiligheter. Videre har styret behandlet 13 enkeltsaker, hvor de viktigste har vært følgende:

- Forberedelser til sameiets 1-årsbefaring av fellesarealer inkl. forbefaring med byggeteknisk firma
- Dialog med utbygger ifm. utbedringer av fjernvarmeanlegg/vannteknisk anlegg. Anlegget er utbedret av utbygger etter en lekkasje i september 2021, og har etter dette fungert tilfredsstillende med normal funksjon. I leiligheter som ble berørt av lekkasjen er det foretatt utbedringer i regi av utbygger.
- Skadedyrbekjempelse utført i november 2021 etter observasjon av skjeggkre i en kjellerbod. Skadedyrbekjempelse ble utført i byggets fellesarealer, bodområder og samtlige leiligheter. Det er ikke meldt om observasjoner av skjeggkre etter bekjempelsen, som ble dekket av sameiets forsikring.
- Utbedringer av dører i kjeller, samt installasjon av dørpumpe på kjellerdør og dør til portrom
- Oppfølging med utbygger og rørlegger mht. teknisk rom i kjeller samt inngåelse av serviceavtale
- Implementering og videreføring av rutiner for HMS, brannvern, rengjøring og normalt vedlikehold

Styret vil i 2022 arbeide med å få lukket åpne saker knyttet til reklamasjoner til utbygger samt videreføre etablerte rutiner knyttet til HMS, byggets tekniske funksjoner og brannsikring/brannvern. Styret har et ønske om å utvikle takterrassen og bakgården mot kolonihagen til forbedring av funksjonalitet og komfort.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 648 684.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 686 697.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 38 068 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 121 963.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 105 000 til normalt vedlikehold drift.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosenhoffgata 14 Sameie.

## Lån

Rosenhoffgata 14 Sameie har ingen lån.

## Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2022 som består av:  
Oppvarming økes med 70%  
TV/Bredbånd økes med 50 kr pr seksjon pr mnd  
Felleskostnader økes med 7,88%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rosenhoffgata 14 Sameie

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rosenhoffgata 14 Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap 2021</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**ROSENHOFFGATA 14 SAMEIE**  
**ORG.NR. 923 876 324, KUNDENR. 8189**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	648 684	645 030	649 000	762 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>648 684</b>	<b>645 030</b>	<b>649 000</b>	<b>762 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-5 151	-5 066	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-44 930	-40 098	-48 000	-48 000
Konsulenthonorar	4	-9 406	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-91 388	-87 653	-120 000	-105 000
Forsikringer		-21 245	-16 477	-25 000	-25 000
Kommunale avgifter	6	-120 908	-131 086	-110 600	-124 600
Energi/fyring	7	-190 861	-71 711	-118 000	-195 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 099	-77 999	-93 600	-102 000
Andre driftskostnader	8	-104 708	-54 953	-106 500	-107 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-686 697</b>	<b>-485 043</b>	<b>-634 700</b>	<b>-721 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-38 013</b>	<b>159 987</b>	<b>14 300</b>	<b>40 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	-55	84	0	0
Finanskostnader		0	-40	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-55</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-38 068</b>	<b>160 031</b>	<b>14 300</b>	<b>40 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	160 031		
Fra opptjent egenkapital		-38 068	0		

**ROSENHOFFGATA 14 SAMEIE**  
**ORG.NR. 923 876 324, KUNDENR. 8189**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3 378
Forskuddsbetalte kostnader		27 311	27 806
Driftskonto OBOS-banken		143 872	167 188
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>171 183</b>	<b>198 371</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>171 183</b>	<b>198 371</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		121 963	160 031
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>121 963</b>	<b>160 031</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 691	12 062
Leverandørgjeld		5 587	6 492
Annen kortsiktig gjeld	10	38 942	19 787
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 220</b>	<b>38 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>171 183</b>	<b>198 371</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022

Styret i Rosenhoffgata 14 Sameie

Hans Andreas Hansen/s/

Dyveke Sandtorv Nilssen/s/

Gunnhild Solemdal/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	457 128
Oppvarming	97 956
TV/bredbånd	93 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>648 684</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 151.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 725
Andre konsulenthonorarer	-1 681
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 406</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-34 284
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 550
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 646
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 081
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 107
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-720
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-91 388</b>

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-62 996
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-57 698
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-120 908</b>

**NOTE: 7****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-20 156
Fjernvarme	-170 705
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-190 861</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-848
Vakthold	-3 926
Renhold ved firmaer	-77 000
Andre fremmede tjenester	-19 531
Porto	-215
Bank- og kortgebyr	-2 184
Velferds kostnader	-1 004
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-104 708</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-55
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>-55</b>

**NOTE: 10****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-38 942
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-38 942</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7280714. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **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.

TRIVSELSREGLER  
(Fastsatt i årsmøte 2022)

**Formål**

- a) Formålet med våre trivselsregler er å skape gode forhold innad i sameiet, samt å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer. Trivselsregler supplerer sameiets vedtekter.
- b) Våre trivselsregler skal sikre beboerne ro, orden og trivsel i egen leilighet og på sameiets område. Beboerne plikter å følge oppsatte regler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis tilgang til leiligheten/fellesarealer.
- c) Samtlige beboere plikter å lese og forstå sameiets vedtekter og trivselsregler. Styret har rett og plikt til å påse at reglene overholdes, og styret i fellesskap kan på sameiets vegne vurdere å gripe inn ved eventuelle overtredelser.
- d) Brudd på sameiets regler er å betrakte som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet, og kan i alvorlige og gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse. Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.
- e) Alle forslag skal meldes inn skriftlig til styrets felles e-postadresse.
- f) Vi er et lite sameie som ikke har vaktmester, gartner o.l. per i dag. Alle oppfordres derfor til å bidra med gressklipping, snømåking, dugnad og lignende ved behov.

**Styret 2021-2023:**

Styreleder: Hans Andreas Glette Hansen, [an-g@online.no](mailto:an-g@online.no), H0303

Styremedlem: Gunnhild Solemdal, 955 25 115, [gunnhildsolemdal@gmail.com](mailto:gunnhildsolemdal@gmail.com), H0201

Styremedlem: Trine Særvoll, 991 64 506, [trine.saervoll@gmail.com](mailto:trine.saervoll@gmail.com), H0203

Varamedlem: Dyveke Sandtorv Nilssen, [dyveken@gmail.com](mailto:dyveken@gmail.com), H0301

Felles e-postadresse til styret: [rosenhoffgata14@styrommet.no](mailto:rosenhoffgata14@styrommet.no)

Bruk også Vibbo for kommunikasjon med styret.

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og brann**

**HMS**

- a) Samtlige beboere plikter å innrette seg etter lovpålagte HMS-regler.
- b) Styret er pålagt å følge opp og sikre en tilfredsstillende internkontroll. Det skal gjennomføres jevnlig inspeksjoner og vernerunder i bygningene og på eiendommen (gjennomføres av styret, normalt månedlig).
- c) Personskader som oppstår på sameiets grunn (fellesarealer) skal rapporteres styret for registrering i sameiets internkontrollsystem. Dette gjelder arm- og benbrudd eller andre skader hvor man må kontakte lege.
- d) Samtlige beboere plikter å melde styret om avvik på sameiets område som kan føre til personskader og/eller materielle skader.



## Brann

- a) Beboere er selv ansvarlig for å holde rømningsveier ryddige og fri for hindringer. Det skal ikke plasseres gjenstander i fellesarealer som kan være til hinder under evakuering, eller for rullestolbrukere, rullatorer, bårer etc. Lovpålagte krav til rømningsvei er 1,5 meter fri passasje. Ved brann kan lys og elektrisitet forsvinne, det er derfor viktig at alle rømningsveier inkl. korridorer er fri for gjenstander.
- b) Branndetektorene er seriekoblet, når én alarm utløses, utløses alle. Alarmen er direkte tilknyttet Oslo Brann- og Redningsetat.
- c) Alle leiligheter er utstyrt med røykdetektor, sprinkleranlegg og pulverapparat. Drift og vedlikehold av røykdetektorer, inklusive batteriskifte, ligger under styrets ansvar og skal vedlikeholdes av sertifisert personell.
- d) Pulverapparat skal vendes hvert halvår eller oftere slik at pulveret ikke «pakker» seg.
- e) Ved unødvendig brannutrykning forårsaket ved forsett eller uaktsomhet vil den enkelte beboer bli belastet et gebyr fra Oslo Brann- og Redningsetat. Dette gjelder alle personer som er gitt tilgang til leiligheten. Dette i de tilfeller hvor Oslo Brannvesen fakturerer sameiet.
- f) Eksempler på unødvendig utrykning er stekos og damp fra komfyr/stekeovn, tørrkoking, urent fettfilter over komfyr, damp fra dusj etc.
- g) Se nærmere informasjon om vedlikehold og forebygging av brann på Vibbo («Sjekkliste for el-sikkerhet og brannforebygging i den enkelte leilighet»)
- h) Branninstruks er tilgjengeliggjort i samme dokument som punkt g) over.

## Når brannalarmen utløses

Oppmøtepunkt er utenfor hovedinngang, fortauet på motsatt side av Rosenhoffgata. Rømningsplan henger lett synlig ved inngangspartiet. Alle beboere bes om å sette seg inn i rømningsplanen.

- a) Ingen må være til hinder for brannmannskap under utrykning.
- b) Heisen skal ikke brukes som rømningsvei
- c) Undersøk om matlaging eller lignende er årsak til utløst alarm.
- d) Betjening av brannsentral/varslingssystem: ved falsk alarm
  - a. Se oppslag ved alarmsentral

## Grilling og oppbevaring av gassbeholdere

- a) Grunnet stor brannfare er bruk av kullgrill, bålpanne og fakler forbudt på balkong/markterrasse, takterrasse og ellers på sameiets område. Det er kun lov å benytte elektrisk- eller gassgrill. Fakler kan erstattes med lyslykter.
- b) Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere innendørs i leiligheter.
- c) All oppbevaring av gassbeholdere i sportsbod/kjeller er strengt forbudt.

## Ro og orden

- a) Leiligheten må ikke brukes slik at den er til sjenanse for andre i sameiet.
- b) Det skal være ro fra kl. 23.00 - 07.00. Unngå bruk av vaskemaskin/tørketrommel i tidsrommet hvor det skal være ro.
- c) Mandag til fredag skal det ikke foretas støyende arbeider o.l. etter kl. 20.00. Lørdager skal støyende arbeider kun foregå mellom kl. 10.00 - 18.00. Søndager og helligdager, er støyende arbeider ikke tillatt.
- d) Musikkøvelser, lydanlegg, TV, samt annen støyende aktivitet innendørs må ikke være til sjenanse for naboer.
- e) Ved større selskapelighet bør naboer varsles.
- f) Om man opplever sjenerende støy eller annen sjenerende adferd fra andre beboere, bør man i første omgang kontakte den beboer/leilighet som støyen kommer fra, og gjøre vedkommende oppmerksom på forholdet. Saker om dette bør søkes løst i minnelighet.

## Leiligheter

- a) Den enkelte seksjonseier har råderett over egen leilighet fra dørstokken og innenfor sine fire vegger, inkl. balkong, samt den enkelte kjellerbod.
  - b) Beboere plikter å sette seg inn i krav til vedlikehold for egen seksjon. Se vedtekter, pkt. 5-1; «Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten».
  - c) I tilfeller hvor skader eller forsømmelser forårsaket med forsett eller uaktsomhet av seksjonseier eller andre som er gitt tilgang til leiligheten, vil egenandelen ved benyttelse av sameiets bygningsforsikring tilfalle seksjonseier.
  - d) Utlevert TV-/bredbåndsutstyr fra Telenor (f.eks. dekoder og ruter) følger leiligheten og skal stå igjen ved fraflytting.
- e) **De vanligste punktene for vedlikeholdsplikt -**
- Rensing av fettfilter i kjøkkenvifte skal skje jevnlig for å unngå en eventuell brann. Et rent fettfilter gir bedre avtrekk. Det kan vaskes i oppvaskmaskin.
  - Sluk og avløp skal renses regelmessig.
  - Det skal ikke helles fett eller matolje i vasken. Selv om fett er flytende når det helles ut i vasken med kokende vann, vil fett etter hvert stivne. Dette vil gi avleiringer og etter hvert tette rør som kan påføre sameiet en stor kostnad.
  - Filter til ventilasjonsanlegg i leiligheter byttes to ganger årlig. Sameiet bestiller nye filter til alle leiligheter og distribuerer disse.
  - Service på den enkelte enhets ventilasjonsanlegg skal gjennomføres hvert 5. år. Sameiet vil søke å samordne service til en felles bestilling.

## f) Balkong og terrasse

Se også vedtekter nr. 3-1 (5) Rett til bruk: seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker berører fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning av styret.

- Oppsetting av hagestue e.l. på terrasse skal godkjennes av styret.
- Det skal ikke henges blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av rekkverk.
- Snømåking på balkong ligger på den enkeltes ansvar. Sluk/avløp må til enhver tid være fri for snø eller annet som kan hindre avrenning.
- Alle markiser og screens skal være enhetlig.
- Risting av tepper fra vindu og balkong skal unngås mht. beboere i etasjene under.
- Vask av balkonggulv må foregå slik at beboer under ikke blir plaget av vannsøl.
- Alle plikter å vise hensyn ved røyking og grilling.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkong/vegg/tak.

## Fellesarealer

- a) Ytterdør og port skal holdes låst. Ytterdøren kan settes i åpen stilling ved behov, men må settes tilbake i lukket stilling.
- b) Heisdør må ikke sperres for å holdes åpen.
- c) Alle har råderett over egen leilighet, men på fellesarealene må man etterleve de regler som er fastsatt og forvaltes av styret.
- d) Fellesarealene skal brukes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

- e) Den enkelte seksjonseier har ikke anledning til å tilegne seg private områder av fellesarealene.
- f) Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddig.
- g) Det er ikke anledning til å ha skotøy, avfallsposer e.l. i fellesareal utenfor leiligheter.
- h) Rengjøring av trappeoppgang og fellesarealer utføres ukentlig
- i) Matter i inngangsparti byttes etter renholdsplan
- j) Sykler skal kun plasseres på henviste plasser og leker skal ryddes vekk etter bruk. Sportsutstyr og andre gjenstander må den enkelte oppbevare innenfor eget område.
- k) Navneskilt på postkasser skal være enhetlige. Info om leverandør der skilt kan bestilles fås av styret. Kostnad for skilt dekkes av seksjonseier.
- l) Det skal ikke oppbevares mat eller dyrefôr ute på balkonger eller boder mht. mus/andre skadedyr.
- m) Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å henge opp plakater/oppslag andre steder på eiendommen.
- n) For å holde driftskostnader og kostnader til normalt vedlikehold lave, kan styret innkalle til frivillig dugnad ved behov.
- o) Det er ønskelig at alle bidrar til trivsel og mindre vedlikeholdsarbeider/forefallende arbeid som snømåking, gressklipping, kosting og rydding.

## Sykkelparkering

Sykler skal parkeres i stativene som finnes i svalgang og bakgård.

- a) **Sykkelparkering i svalgang og bakgård**
  - o Sykler skal parkeres i oppsatte stativer.
  - o Det skal ikke parkeres større motoriserte kjøretøy slik som moped, scooter eller motorsykkel på sameiets sykkelparkering
  - o Sykkelstativene og områdene rundt skal ikke brukes til lagring av andre personlige eiendeler

## Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal kildesorteres og kastes i containere. Annet avfall skal leveres til gjenvinnings- eller avfallsstasjon.

- a) Sameiet benytter avfallscontainere i portrom til bakgården
- b) Husholdningsavfall skal sorteres som følger:
  - o Container for restavfall, plastemballasje og matavfall:
    - i. Restavfall sorteres i vanlige poser
    - ii. Matavfall i grønne poser
    - iii. Plastemballasje i lilla/blå poser
  - o Container for papp og papir
    - i. Brettes/komprimeres før det legges i container
  - o Glass og metall skal ikke kastes i sameiets avfallsdunker, men leveres i egne containere på en av de offentlige gjenvinningsstasjonene. De nærmeste er Dynekilgata 20 og Sinsenveien 6.
- c) Det er ikke tillatt å etterlate noe utenfor avfallscontainere
- d) Andre artikler som møbler, husholdningsutstyr, byggematerialer, tekstiler, spesialavfall, el-avfall og farlig avfall skal ikke kastes i sameiets avfallscontainere.
  - a. Oslo kommune og Fretex har egne gjenvinningsstasjoner for denne typen avfall.

## Nøkler og låssystemer

- a) Nøkler/låssystemer må bestilles via styret og bekostes av den enkelte.
- b) Dersom en nøkkel er mistet må beboer gi beskjed til styret om dette umiddelbart
- c) OBOS-nøkkelen er koblet til hoveddør og bakdør. Beboere kan låse seg inn via Unloc (mobil-app og bluetooth). Førstegangs-tilgang gis av OBOS, kontakt [obosnokkelen@obos.no](mailto:obosnokkelen@obos.no).
  - a. Eier av den enkelte leilighet kan gi andre tilgang fra appen og tilgangen kan tidsbegrenses

## Dyrehold

- a) Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hund i bånd på sameiets område.
- b) Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller eiendommen.
- c) Eier har ansvar for at dyret ikke sjenerer naboer med bjeffing.
- d) Eier plikter å plukke opp etterlatenskaper etter hund.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.04.22

**Selskapsnummer:** 8189 **Selskapsnavn:** Rosenhoffgata 14 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitne

Trine Særvoll.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

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

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 20 000,-

For

Mot

**Sak 5 Ordensregler**

Ordensregler i form av trivselsreglement, vedtas

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Gunnhild Solemdal

Trine Særvoll

**Varamedlem** (1 skal velges)

Dyveke Sandtorv Nilsen

**Sak 7 Overvåkningskameraer**

Styret gis fullmakt til å bestille overvåkningsanlegg med 4 kameraer og egen lagringsenhet med en kostnadsramme på kr 75000,- inklusive mva. Styret gis videre fullmakt til å innkreve en ekstra måneds husleiebetaling til finansiering av anlegget.

For

Mot

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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