



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 496 462
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSEGARTNERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 090 660	3 837 625
Sum inntekter		5 090 660	3 837 625
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 828 181	1 810 591
Sum kostnader		1 919 461	1 901 871
Driftsresultat		3 171 199	1 935 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 721	1 230
Sum finansinntekter		1 721	1 230
Annen finanskostnad		1 447 042	1 710 150
Sum finanskostnader		1 447 042	1 710 150
Netto finans		-1 445 321	-1 708 920
Ordinært resultat før skattekostnad		1 725 878	226 834
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 725 878	226 834
Årsresultat		1 725 878	226 834
Totalresultat		1 725 878	226 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 725 878	226 834
Sum overføringer og disponeringer		1 725 878	226 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		211 923 776	211 873 899
Sum varige driftsmidler		211 923 776	211 873 899
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		211 923 776	211 873 899
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		116 033	122 981
Sum fordringer		116 033	122 981
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		884 985	543 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		884 985	543 977
Sum omløpsmidler		1 001 018	666 957
SUM EIENDELER		212 924 794	212 540 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 301 725	51 575 846
Sum opptjent egenkapital		53 301 725	51 575 846
Sum egenkapital		53 616 725	51 890 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 560 000	75 890 000
Øvrig langsiktig gjeld		84 720 000	84 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		159 280 000	160 610 000
Sum langsiktig gjeld		159 280 000	160 610 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 437	10 604
Leverandørgjeld		14 793	29 406
Annen kortsiktig gjeld		6 840	
Sum kortsiktig gjeld		28 070	40 010
Sum gjeld		159 308 070	160 650 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 924 794	212 540 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 610204

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 496 462
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSEGARTNERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 14.08.2021



Organisasjonsnr: 816 496 462
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 090 660	3 837 625
Sum inntekter		5 090 660	3 837 625
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 828 181	1 810 591
Sum kostnader		1 919 461	1 901 871
Driftsresultat		3 171 199	1 935 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 721	1 230
Sum finansinntekter		1 721	1 230
Annen finanskostnad		1 447 042	1 710 150
Sum finanskostnader		1 447 042	1 710 150
Netto finans		-1 445 321	-1 708 920
Ordinært resultat før skattekostnad		1 725 878	226 834
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 725 878	226 834
Årsresultat		1 725 878	226 834
Totalresultat		1 725 878	226 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 725 878	226 834
Sum overføringer og disponeringer		1 725 878	226 834



Organisasjonsnr: 816 496 462
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 211 923 776 211 873 899
Sum varige driftsmidler 211 923 776 211 873 899

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 211 923 776 211 873 899

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 116 033 122 981
Sum fordringer 116 033 122 981

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 884 985 543 977
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 884 985 543 977

Sum omløpsmidler 1 001 018 666 957

SUM EIENDELER 212 924 794 212 540 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 315 000 315 000
Sum innskutt egenkapital 315 000 315 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 53 301 725 51 575 846



Sum opptjent egenkapital	53 301 725	51 575 846
Sum egenkapital	53 616 725	51 890 846
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	74 560 000	75 890 000
Øvrig langsiktig gjeld	84 720 000	84 720 000
Sum annen langsiktig gjeld	159 280 000	160 610 000
Sum langsiktig gjeld	159 280 000	160 610 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 437	10 604
Leverandørgjeld	14 793	29 406
Annen kortsiktig gjeld	6 840	
Sum kortsiktig gjeld	28 070	40 010
Sum gjeld	159 308 070	160 650 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	212 924 794	212 540 856



Organisasjonsnr: 816 496 462
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Rosegartneriet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 1. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Rosegartneriet Borettslag. Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 1. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/705>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om å fjerne vedtektenes §4-1, punkt 7 i vedtektene til Rosegartneriet Borettslag
6. Kameraovervåkning i heis m.m.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité
9. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosegartneriet Borettslag

Suhail Mushtaq

Camilla Kruse

Kamilla Schau Holand

Ole Petter Ingebretsen

Stefan Solvang



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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 protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tage Vichar Hedegaard og Knut Nygaard er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0705 Rosegartneriet borettslag - Årsrapport innkalling.pdf



Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020, informasjon om innkomne saker som ikke skal vedtas, samt styrets beretning. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Saker som behandles:

- Godkjenning av møteinnkallingen
- Valg av protokollvitner
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Innkomne saker
- Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 27. mai kl 1800
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 1. juni kl 1800

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no/rosegartneriet
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
For at din avstemming skal bli registrert må stemmeseddelen leveres i styreleder Suhail Mushtaq sin postkasse eller sendes til styret sin e-post rosegartneriet@styrerommet.no innen 01.06.2021 kl. 18:00.
SE SISTE SIDE FOR STEMMESEDDEL



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Suhail Mushtaq	Stasjonsveien 29
Nestleder	Camilla Kruse	Lørenvangen 34
Styremedlem	Kamilla Schau Holand	Lørenvangen 36
Styremedlem	Ole Petter Ingebretsen	Vestsidevegen 1946
Styremedlem	Stefan Solvang	Lørenvangen 36
Varamedlem	Janiche Bergkvist	Lørenvangen 34
Varamedlem	Nicoline Waaler Werner	Lørenvangen 34

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Suhail Mushtaq	Stasjonsveien 29
Varadelegert	Stefan Solvang	Lørenvangen 36

Valgkomiteen

Janiche Bergkvist	Lørenvangen 34
Gerd Helene Minde	Lørenvangen 34

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Rosegartneriet Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Rosegartneriet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816496462, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenvangen 34
Lørenvangen 36

Gårdsnummer 124 og bruksnummer 124 og 258

Første innflytting skjedde i 2016. Tomten, kjøpt i 2016 er på 3 739 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rosegartneriet Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 760 660.

Dette er kr 373 340 lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak at IN-lånet har blitt nedbetalt av andelseierne, som igjen har ført til en innkreving av kapitalkostnader som er lavere enn hva som har blitt budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 919 461.

Dette er kr 82 619 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 725 878 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 330 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 395 878.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 972 949 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 345 000 generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 23 501. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosegartneriet Borettslag.

Lån

Rosegartneriet Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har en flytende rente på 1,58%, og løper til 2054. Lånet er avdragsfritt til februar 2022.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 2 655 som en følge av indeksjustering.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rosegartneriet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rosegartneriet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Rosegartneriet Borettslag



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ROSEGARTNERIET BORETTSLAG ORG.NR. 816 496 462, KUNDENR. 705

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	626 947	580 113	626 947	972 949
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 725 878	226 834	307 920	-76 280
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -1 330 000	-180 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	21 -49 877	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	346 001	46 834	307 920	-76 280
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	972 948	626 947	934 867	896 669
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 001 018	666 957		
Kortsiktig gjeld	-28 070	-40 010		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	972 948	626 947		



Rosegartneriet Borettslag

ROSEGARTNERIET BORETTSLAG ORG.NR. 816 496 462, KUNDENR. 705

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 443 036	1 710 089	1 709 424	1 198 968
Innkrevde felleskostnader	2	2 317 624	1 947 536	2 424 576	2 302 032
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 760 660	3 657 625	4 134 000	3 501 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-60 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-5 469	-4 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-106 365	-103 665	-107 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-32 148	-5 530	-10 000	-100 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-206 772	-190 102	-260 000	-345 000
Forsikringer		-66 499	-57 830	-60 000	-90 000
Kommunale avgifter	8	-281 297	-238 028	-266 000	-280 000
Garasjer		-70 200	-70 200	-70 200	-75 000
Kostnader sameie	21	-362 789	-523 101	-500 000	-568 000
Energi/fyring	9	-169 364	-94 136	-100 000	-108 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 826	-356 029	-367 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-151 851	-154 494	-173 000	-201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 919 461	-1 901 871	-2 002 080	-2 377 280
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 841 199	1 755 754	2 131 920	1 123 720
Innbetalt andel fellesgjeld		1 330 000	180 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 171 199	1 935 754	2 131 920	1 123 720
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 721	1 230	0	0
Finanskostnader	12	-1 447 042	-1 710 150	-1 824 000	-1 200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 445 321	-1 708 920	-1 824 000	-1 200 000
ÅRSRESULTAT		1 725 878	226 834	307 920	-76 280
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 725 878	226 834		



Rosegartneriet Borettslag

ROSEGARTNERIET BORETTSLAG ORG.NR. 816 496 462, KUNDENR. 705

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
			189 600
Bygninger	13	189 600 000	000
Tomt		22 200 000	22 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	123 776	73 899
SUM ANLEGGSMIDLER		211 923 776	211 873 899
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		109 288	106 288
Andre kortsiktige fordringer	14	6 745	8 104
Energiavregning	18	0	8 589
Driftskonto OBOS-banken		882 711	541 714
Sparekonto OBOS-banken		2 274	2 263
SUM OMLØPSMIDLER		1 001 018	666 957
SUM EIENDELER		212 924 794	212 540 856
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Annen egenkapital	15	53 301 725	51 575 846
SUM EGENKAPITAL		53 616 725	51 890 846
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	74 560 000	75 890 000
Borettsinnskudd	17	84 720 000	84 720 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		159 280 000	160 610 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 793	29 406
Påløpte renter		6 437	10 604
Annen kortsiktig gjeld	19	6 840	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 070	40 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 924 794	212 540 856



Rosegartneriet Borettslag

Pantstillelse	20	211 800 000	211 800 000
Garantiansvar	21	943 626	1 216 840

Oslo, 22.04.2021
Styret i Rosegartneriet Borettslag

Suhail Mushtaq /s/

Kamilla Schau Holand /s/

Ole Petter Ingebretsen /s/

Stefan Solvang /s/

Camilla Kruse/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 231 724
Garasje	70 200
Eiendomsskatt	15 700
Kapitalkostnader på IN-lån	1 492 748



Rosegartneriet Borettslag

Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-49 712
Overført til kapitalkostnader	-1 443 036
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 317 624

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 469.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-25 430
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-223
Andre konsulentonorarer	-6 495
SUM KONSULENTHONORAR	-32 148

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 522
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 644
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 678
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 929
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-206 772

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-15 731
Vann- og avløpsavgift	-265 566
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-281 297

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-63 825
Fjernvarme	-105 539
SUM ENERGI / FYRING	-169 364



Rosegartneriet Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-63 091
Vakthold	-18 215
Renhold ved firmaer	-64 335
Andre fremmede tjenester	-847
Trykksaker	-878
Andre kontorkostnader	-593
Porto	-1 461
Bank- og kortgebyr	-2 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 851

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Andre renteinntekter	1 367
SUM FINANSINTEKTER	1 721

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 443 036
Andre rentekostnader	-4 006
SUM FINANSKOSTNADER	-1 447 042

NOTE: 13

BYGNINGER

	189 600
Kostpris/Bokf.verdi 2016	000
SUM BYGNINGER	189 600 000

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.124/bnr.258

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	6 745
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 745

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	781 725
Egenkapital fra IN tidligere	51 190 000
Egenkapital fra IN 2020	1 330 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	53 301 725



Rosegartneriet Borettslag

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANT-OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,58 %, løpetid 40 år

	-127 080
Opprinnelig 2016	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	51 190 000
Nedbetalt i år, IN	1 330 000
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-74 560 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2022.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 28/02-2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2022	
5018		450
2016		900
2019		1 200
4018		1 550
4015, 5010		2 100
1011		2 550
1009, 2018		2 650
1008, 2017		2 700
4023, 4024		2 750



Rosegartneriet Borettslag

4026, 4027	2 900
3017	3 150
2020	3 200
4017, 5015, 5016	3 250
1010, 3020, 5017	3 350
2015, 5009, 5019	3 450
3019	3 500
5012	3 650
1006	3 750
2022, 5007	4 250
5013	4 700
3021	4 850
1007	4 900
1012, 2021	5 000
3016	5 050
4016	5 150
4021	5 250
5008	5 400

NOTE: 17

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 2016	-84 720 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-84 720 000

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-300 295
SUM INNTEKTER	-300 295

KOSTNADER

Overført Gartnerløkka Gar. og Gårdr. Sameie	300 295
SUM KOSTNADER	300 295

SUM ENERGIAVREGNING	0
----------------------------	----------

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: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-6 840
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 840



Rosegartneriet Borettslag

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	84 720 000
Pantelån	74 560 000
Beregnete IN-forpliktelser	52 520 000
TOTALT	211 800 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	189 600 000
Tomt	22 200 000
TOTALT	211 800 000

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 8367/16773 deler av Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden som utgjør kr 943 626.

Selskapets andel i Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

På tidspunkt for regnskapsavslutning foreligger det ikke godkjent årsregnskap for Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Årsrapport til generalforsamling

Styret har i løpet 2020 arbeidet med disse sakene, enten alene eller i samarbeide med de andre styrene tilhørende Gartnerløkka Atrium:

Styrets arbeid

I løpet av året 2020 ble det gjennomført 10 styremøter. I tillegg er det gjennomført flere møter utenom styremøtene, samt e-post kommunikasjon.

Uteområdet

Styret har gjennomført befaringer for å kartlegge mangler og feil fra Veidekke som gjelder Rosegartneriets uteareal. Veidekke har rettet på de feil som er innmeldt.

For å ivareta felles uteareal vil Gartnerløkka garasje og gårdssameiet i det videre ha et tettere samarbeid med gartneren for å ivareta dette enda bedre.

Sykkelparkering

Gartnerløkka garasje og gårdssameiet har i 2020 kjøpt plass 35 og gjort denne om til sykkelparkering. Det er også vedtatt at MC og mopeder ikke skal parkeres på sykkelparkeringen, men må skaffe seg egnet plass i garasjen.

Kameraovervåkning

Borettslaget hadde ekstraordinært årsmøte desember 2020 vedrørende kameraovervåkning i borettslaget som sikkerhetstiltak. Bakgrunn for kameraovervåkning har vært hærverk i heis i oppgang 36 samt tyveri fra bodene i kjeller.

Det var et stort flertall i borettslaget som vedtok innføring av kameraovervåkning som sikkerhetstiltak.

Det tas sikte på å implementere kameraovervåkning i løpet 1. halvdel av 2021.

Reklamasjon mot Veidekke

Styret har gjennom store deler av 2020 arbeidet med reklamasjoner mot Veidekke. Dette arbeidet er krevende og fortsetter utover i 2021. Styret orienterer løpende status på reklamasjonen til beboerne i Rosegartneriet borettslag.

Styret har gjennom 2020 blitt enige med Veidekke på flere punkter. De mest sentrale er utbedring av fasaden og rørbundene i kjeller.

Vi har også blitt enige med Veidekke om utbedring av glass på balkongene samt rette opp dører og vinduer som er skjeve. Her har Veidekke erkjent «ansvar», men underleverandøren har ikke gjennomført dette som er avtalt. Styret vil trekke inn Veidekke for rettslig behandling hvis dette ikke utbedres.

Det er fortsatt uenighet mellom borettslaget og Veidekke på flere punkter. Det mest sentrale er trappeneser (disse er dårlig limt og løsner), ventilasjon (her er det flere forhold, dog ikke støy), vaskemaskinavløp, samt reklamasjonsutgifter som styret har hatt for å reklamere.



Styret har engasjert advokat for å få bistand til reklamasjonene mot Veidekke. Styret har i forbindelse med reklamasjonene gjennomført mange befaringer – vi takker alle beboere som har bidratt med befaringene.

Brannsikkerhet

Det ble igjensatt mange ting i oppgangene som igjen førte til store problemer i 2020. Etter oppfordring fra styret er dette bedret seg vesentlig i 2020. Styret vil fortsette og følge dette opp i 2021 slik at sikkerheten til våre beboere blir godt ivaretatt.

Istandsetting av oppgang 34

Styret skulle starte arbeid med istandsetting av oppgang 34 våren 2020. På grunn av Covid-19 ble dette arbeidet utsatt. Styret har en intensjon om å starte dette arbeidet igjen høst 2021 hvis situasjonen tillater det.

Radonmålinger

Styret gjennomførte radonmålinger i kjeller, 1. og 2. etasje i 34 og 36 som en del av HMS tiltak i 2019. Målingene ligger godt under lovkravene. Vi planlegger nye målinger i kjeller vår 2021.

Forkjøpsrett

Vi har forkjøpsrett i vårt borettslag. Det er OBOS som forvalter forkjøpsrett for Rosegartneriet borettslag. OBOS opplyser at den enkelte beboer må selv holde seg orientert om når en andel legges ut på salg.

Dette kan beboerne gjøre på: <https://www.obos.no/privat/brukt-bolig/bruktboligsok>. Her kan du også sette opp et abonnement på et søk for å få beskjed om når det kommer nye andeler for salg i vårt borettslag.

For mer informasjon om forkjøpsrett kontakt OBOS ved forkjøpsrettsavdelingen eller vår forretningsfører i OBOS.

Dugnad

For å spare kostnader og ha en godt vedlikeholdt eiendomsmasse til enhver tid, planlegger styret to dugnader pr år. En til vår og en til høst. Det som skal gjøres på dugnad er å vaske og rydde oppganger og kjeller, samt rydde og vedlikeholde uteområdene som tilhører borettslaget.

På grunn av Covid-19 situasjonen har dette vært vanskelig å gjennomføre i 2020. Styret planlegger å leie inn et firma som kan gjøre dette høst 2021.

Felleskostnader

Det skal være god styring og forvaltning av våre felles ressurser. Vi ønsker ikke en situasjon der vi stadig må øke fellesutgiftene fordi vi ikke har god nok kontroll med vår økonomi eller drifts- og forvaltningssituasjon. Det skal tilstrebes at fellesutgiftene er forutsigbare for alle på lang sikt med utgangspunkt i sunne drifts- og forvaltningsprinsipper.

Borettslaget drives etter gode drifts- og forvaltningsprinsipper, så som kontinuerlig vedlikehold hvert år slik verdien til borettslaget ikke forringes, samt at drifts- og vedlikeholdskostnadene blir så lave som mulig over tid innebærer også en sunn styringsform at man minst har en løpende likviditet på 15 – 20% i forhold til fellesutgiftene.



Rosegartneriet Borettslag

Ettersom styret i Rosegartneriet styrer etter disse prinsippene, og at det er viktig for borettslaget at det har en sunn økonomi og driftssituasjon, kom man frem til en økning i fellesutgiftene i 2021 på 10%. Styret ser ikke noe behov slik situasjonen er nå at fellesutgiftene i skal økes ytterligere i 2021.

Styret vil i tråd med årshjulet vurdere fellesutgiftene for 2022 med utgangspunkt i økning i de kommunale utgifter for 2022. Styret vil som vanlig informere beboerne om dette i november / desember 2021 på hvordan fellesutgiftene for 2022 vil se ut.

Informasjonsskriv fra styret

Styret sender ut via Vibbo månedlig informasjonsskriv for å orientere om status i Rosegartneriet borettslag. Vi henviser til disse for ytterligere informasjon om styrets arbeid. På Vibbo ligger det også annen nyttig informasjon om borettslaget.

Fokus 2021

Styret vil ha spesielt fokus på følgende saker i 2021:

- 1) Gjennomgang av viktig leverandøravtaler, så som forsikring og bredbånd.
- 2) Sikring av bygget ytterligere
- 3) Planlegge istandsetting av oppgang 34
- 4) Reklamasjonsoppfølging av Veidekke

Løpende oppgaver som styrene er involvert i

- 1) Leverandøravtaler og oppfølging av disse.
- 2) Fakturakontroll.
- 3) Regnskap og budsjett arbeid.
- 4) Befaringer med leverandører og reklamasjoner til Veidekke.
- 5) Møter med Obos forvaltning.
- 6) Kontakt med beboere gjennom styrerommet.
- 7) Løpende sikring og vedlikehold av eiendomsmassen.
- 8) Diverse andre oppgaver



Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Rosegartneriet borettslag

Leilighetsnummer: _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemme: For Mot

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme: For Mot

Konstituering – Valg av andelseier som protokollvitne

Stemme: For Mot

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemme: For Mot

Godtgjørelser – Godkjenning av styrehonorar

Stemme: For Mot

INNKOMNE FORSLAG

Forslag om å fjerne §4-1, pkt 7 i vedtektene

Stemme: For Mot

Kameraovervåkning i heis m.m.

Stemme: For Mot



VALG

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder 1 år	Suhail Mushtaq	
	Styremedlem 2 år	Janiche Bergkvist	
	Styremedlem 2 år	Ole Petter Ingebretsen	
	Varamedlem 1 år	Knut Nygaard	
	Varamedlem 1 år	Nicoline Waaler Werner	

Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Delegert	Suhail Mushtaq	
Varadelegert	Camilla Kruse	

Valg av valgkomité

Valgkomité	Gerd Helene Minde	
------------	-------------------	--

For at din avstemming skal bli registrert må stemmeseddelen leveres i styreleder Suhail Mushtaq sin postkasse eller sendes til styret sin e-post rosegartneriet@styrerommet.no innen 01.06.2021 kl. 18:00.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 5

Forslag om å fjerne vedtektenes §4-1, punkt 7 i vedtektene til Rosegartneriet Borettslag

Forslag fremmet av: Kim Massey Heide

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedtektenes §4-1, punkt 7 kan omdisponerer ved salg 1 av 3 parkeringsplasser bygget etter Sintef Byggforsk / TEK 10 for forflyttingshemmede i fellesgarasjen. Kun plass levert andelseier med dokumentert behov og kommunal HC parkeringstillatelse ved kjøp når borettslaget ble stiftet ble omfattet. Paragrafen gir en urimelig fordel for andelseiere som har fått bruksrett til, uten dokumentert behov, de resterende 2 av 3 parkeringsplasser bygget for forflyttingshemmede etter Sintef Byggforsk / TEK 10 uten å bli omfattet av paragrafen som foreslås fjernet.

Situasjonen er i strid med likestillings- og diskrimineringslovens forbud mot diskriminering av forflyttingshemmede (Kap. 2 § 6, §7 og §8 – kort tekst her, full tekst og link i vedlegg "Relevante lover") «Med diskriminering menes direkte eller indirekte forskjellsbehandling [...]» «Med direkte forskjellsbehandling menes at en person behandles dårligere enn andre blir, har blitt eller ville blitt behandlet i en tilsvarende situasjon, på grunn av [funksjonsnedsettelse] «Med direkte forskjellsbehandling menes at en person behandles dårligere enn andre blir, har blitt eller ville blitt behandlet i en tilsvarende situasjon, på grunn av [funksjonsnedsettelse]

Den er også i strid med borettslagslovens misbruk av myndighet paragraf (Kap. 7. § 7-13) da dette ble vedtatt på første generalforsamling for laget. «Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.» Borettslagsloven fra 2018 sier eksplisitt at vedtekter som strider med den er ugyldige og utgår (Kap. 14. § 14-11.) «Vedtektsføresegner og avtaler som er i strid med lova her, fell bort seinast eitt år etter at lovføresegnene blei sett i kraft.»

Etter henvendelse til styret 27. november 2019 om at kun en parkeringsplass bygget etter Sintef Byggforsk / TEK 10 er omfattet av [Vedtektenes §4-1, punkt 7] var svar fra styret: «Når det gjelder det du skriver vil vi ta det opp til juridisk vurdering av en advokat og kommer tilbake til deg utpå nyåret.» sendt 27. november 2019.

Oppsummert:

(1) Kun parkeringsplasser bygget etter Sintef Byggforsk / TEK 10 standard for parkeringsplasser til forflyttingshemmede hvor bruksrett gikk til kjøper med kommunalt HC parkeringsbevis fra utbygger i 2016 ved oppstart av Rosegartneriet borettslag til første andelseier, og i tillegg ved kontraktsinngåelse opp til 3 år forut, er omfattet av paragrafen og merket som dette i vedlegg 1 til forskriftene som spesifiserer garasjeplasstilhørighet – dette utgjør i dag 1 av 3 slike plasser.

(2) Parkeringsplasser bygget etter Sintef Byggforsk / TEK 10 standard for parkeringsplasser til forflyttingshemmede hvor bruksrett gikk til kjøper uten kommunalt HC parkeringsbevis fra utbygger er ikke omfattet av paragrafen og ikke



merket som dette i vedlegg 1 til forskriftene som spesifiserer garasjeplasstillhørighet – dette utgjør i de resterende 2 av 3 slike plasser andelseiere i borettslaget har bruksrett til.

Derfor fremmes forslag om å fjerne paragrafen. Det kommer etter en lengre prosess inkludert kontakt med styret, juridisk råd for styret, kontakt med funksjonshemmedes fellesforbund og kontakt med Obos. Ved å fjerne vedtektenes §4-1, punkt 7 fjernes diskrimineringsgrunnlaget paragrafen medfører og den juridiske usikkerheten det medfører for borettslaget. Endringer i vedtektene krever 2/3 flertall fra generalforsamling.

Til andelseiere i tvil. Paragrafen skaper juridisk usikkerhet for borettslaget, og uenighet om parkering har i andre borettslag i Oslo fått store økonomiske konsekvenser. Går dette i stedet rettens vei og borettslaget taper vil å dekke begge siders advokatkostnader potensielt bli en betydelig kostnad for andelseierne. Det virker på forslagsfremmer klart å foretrekke å løse dette ved generalforsamlingsvedtak om å fjerne paragraf §4-1, punkt 7.

Forslag til vedtak

Det forslås om å fjerne vedtektenes §4-1, punkt 7 som kan omdisponeres ved salg 1 av 3 parkeringsplasser for forflytningshemmede i fellesgarasjen, og renummerere etterfølgende punkter for å ta hensyn til endringen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Det er flere forhold som styret i denne sammenheng vil trekke frem for at forslaget ikke bør tas til følge:

1) Tildeling av plass

Som forslagsstiller skriver hadde vedkommende behov for HC-plass når bygget ble ferdigstilt (2016). Første generalforsamlingen vedtok at siden forslagsstiller hadde behov for en slik plass, at plassen ble merket i vedtektene som HC-plass. Plassen ble tildelt forslagsstiller og merket som HC-plass.

Borettslag har ingen plikt, i motsetning til et sameie, og ha plasser tilrettelagt for HC. For å ivareta HC-rettigheter, selv om man ikke har en sådan plikt i et borettslag, ble plassen merket som HC-plass.

Forslagsstiller påpeker at dette er diskriminerende at denne plassen ble merket som HC-plass. Den første generalforsamlingen har full rett til å merke en plass som HC. Tilsvarende er f.eks. gjort i Stilkrosen. Forslagsstiller har antydning at det er diskriminerende ovenfor ham uten å grunngi dette nærmere på hva som er diskriminerende. Styret ser ikke hvorfor dette er diskriminerende når forslagsstiller hadde behov for en slik plass, og generalforsamlingen vedtok å merke en slik plass som HC-plass.

Det hadde tvert imot vært mer diskriminerende å ikke ha en slik plass som ikke ivaretok HC rettigheter og behov.



2) Urimelig fordel og forskjellsbehandling

Forslagsstiller påberoper seg en urimelig fordel og forskjellsbehandling ved å henvise til lovtekst uten noe nærmere underbygning. Det anmerkes at når bygget ble bygd ble plassene fordelt.

Videre er det slik at i et nybygg vil størrelsen på parkeringsplassene kunne variere, i tillegg til at man under byggeperioden kunne kommunisere og be om bestemte plasser eller tilpasninger i leilighetene med utbygger. Dette ble gjort av flere både i forhold til parkeringsplass og tilpasninger i leilighetene. Noe som også forslagsstiller gjorde for å få en HC-plass, og som ettertrykkelig ble etterkommet.

Hvis ikke forslagsstiller den gang hadde hatt behov for en HC-plass ville vedkommende mest sannsynlig fått en vanlig plass.

Styret har beskrevet retningslinjer på bruk av parkeringsplass, bl.a. at det kun er tillatt å parkere en bil pr parkeringsplass uavhengig av størrelse. Bruksområdene til parkeringsplassene er sålede likt. Styret ser ikke hvilken fordel det henvises til eller til hva som er forskjellsbehandling.

3) Misbruk av myndighet

Forslagsstiller henviser også til borettslagsloven og anfører at første generalforsamlingen som vedtok å merke plass som HC-plass er misbruk av myndighet uten noen nærmere anførsler. Til det anmerkes at generalforsamlingen er i sin fulle rett til å vedta dette. Spesielt med tanke på å ivareta HC-rettigheter og påse at forslagsstiller faktisk fikk en sådan plass.

Forslagsstiller er godt kjent med vedtektene da forslagsstiller har kommunisert med styre i ulike sammenhenger. Det anmerkes at vedtektene er fra 2016. Forslagsstiller har vært kjent med vedtektene fra 2016. Forslagsstiller startet å diskutere med styret å få endret vedtektene fra 27. november 2019 – altså hele 3 år etter.

Diskusjonen kom etter at styret ønsket likebehandling ved at det kun er tillatt å parkere en bil pr. parkeringsplass uavhengig av størrelse på parkeringsplassen. Det var dette styret ønsket å undersøke juridisk og konklusjonen var at dette var innenfor hva styret kan bestemme.

Forslagsstiller har sendt flere e-poster til styret for å få endret vedtektene. Styret har svart forslagsstiller at dette er utenfor styrets myndighet og det er generalforsamlingen som må ta stilling til om vedtektene skal endres.

Styret stiller seg derfor undrende til hvorfor dette nå er blitt et problem og hvorfor forslaget først kommer etter hele 3 år, når vedtektene har vært kjent helt siden 2016 av forslagsstiller når forslagsstiller overtok leiligheten og parkeringsplassen.

4) Juridisk uklarhet

Forslagsstiller anfører videre at hvis vedtektene ikke endres vil dette føre til juridisk uklarhet uten nærmere anførsler. Styret mener at det tvert i mot vil føre til juridisk uklarhet hvis vedtektene endres.



Dette begrunnes med at hvis det kommer en lovendring som pålegger borettslag å ha en HC-plass må styret vedta dette. Dette vil føre til at styret igjen må endre vedtektene og den plassen som det da blir pekt på vil eieren av denne kunne med rette påberope seg mindretallsbeskyttelse og eventuelt diskriminering. Det vil si alle de forhold som forslagsstiller her nå påberoper seg, men da i en rett kontekst.

Ved salg av leiligheten med tilhørende HC-plass, uavhengig av hvilken leilighet HC-plassen tilhører på et gitt tidspunkt, vil kjøper måtte sette seg inn i vedtektene og forstå hvilke retningslinjer som gjelder for borettslaget, herunder parkering, og inngå kontrakt med bakgrunn i disse forutsetningene.

Styret mener derfor at rettssituasjonen ikke vil bli uklar, tvert imot vil den være klar ved å videreføre eksisterende vedtekter. Situasjonen vil bli svært uklar og uoversiktlig med eventuelt påfølgende tvist hvis vi endrer vedtektene slik de er.

Oppsummering

Som forslagsstiller skriver fikk forslagsstiller en HC-plass fordi vedkommende hadde behov for dette på overtakelsestidspunktet ved å diskutere dette med utbygger/selger før bygget var klart for overtakelse. Alternativet ville ha vært at vedkommende mest sannsynlig hadde fått en ordinær plass.

Videre anmerkes at så lenge forslagsstiller har behov for en slik plass vil vedkommende beholde denne.

Forslagsstiller har henvist til en rekke lover uten å gjøre nærmere rede for hva som er diskriminerende, misbruk av makt eller juridiske uklarheter. Styret har ovenfor forslagsstiller gjort rede for hvorfor det vil være svært uheldig å endre vedtektene.

Forslag til vedtak

Det forslås om å fjerne vedtektenes §4-1, punkt 7 som kan omdisponerer ved salg 1 av 3 parkeringsplasser for forflyttingshemmede i fellesgarasjen, og renummerere etterfølgende punkter for å ta hensyn til endringen.

Vedlegg

1. Relevante lover.pdf

Relevante lover, forskrifter og rettsgrunnlag med linker til full lovtekst.

Lov om burettslag (burettslagslova):

Loven (fra https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_7)

Kapittel 7. Generalforsamlinga § 7-13.Misbruk av mynde

Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

Loven (fra https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_14)

Kapittel 14. Ikraftsetjing. Overgangsreglar § 14-11.Vedtekter og avtalar – (sist endret 2005)

Vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med lova her, fell bort seinast eitt år etter at lovføresegnene blei sett i kraft.

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2016-03-18-264>

§ 1.Formål

Formålet med denne forskriften er å gi forflytningshemmede med et reelt behov for parkeringslette et tilgjengelig parkeringstilbud.

Lov om likestilling og forbud mot diskriminering (likestillings- og diskrimineringsloven).

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-51/KAPITTEL_2#KAPITTEL_2

Kapittel 2 Forbud mot å diskriminere

§ 6.Forbud mot å diskriminere

Diskriminering på grunn av [...] funksjonsnedsettelse [...]er forbudt.

Forbudet omfatter diskriminering på grunn av eksisterende, antatte, tidligere eller fremtidige forhold som nevnt i første ledd.

[...]

Med diskriminering menes direkte eller indirekte forskjellsbehandling etter §§ 7 og 8 som ikke er lovlig etter §§ 9, 10 eller 11.

§ 7.Direkte forskjellsbehandling

Med direkte forskjellsbehandling menes at en person behandles dårligere enn andre blir, har blitt eller ville blitt behandlet i en tilsvarende situasjon, på grunn av forhold som nevnt i § 6 første ledd.

§ 8.Indirekte forskjellsbehandling

Med indirekte forskjellsbehandling menes enhver tilsynelatende nøytral bestemmelse, betingelse, praksis, handling eller unnlattelse som vil stille personer dårligere enn andre, på grunn av forhold som nevnt i § 6 første ledd.

§ 9.Lovlig forskjellsbehandling

Forskjellsbehandling er ikke i strid med forbudet i § 6 når den



- a) *har et saklig formål*
 - b) *er nødvendig for å oppnå formålet og*
 - c) *ikke er uforholdsmessig inngripende overfor den eller de som forskjellsbehandles*
- [...]

Sak 6

Kameraovervåkning i heis m.m.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kameraovervåkning heis mm

På ekstraordinært årsmøte i fjor ble det bestemt at det skulle settes opp kamera i heis og bodområdet med en to års testperiode. Beboerne ble forespeilet at dette ikke ble et dyrt tiltak for borettslaget.

Jeg antar dere har fått inn tilbud på dette arbeidet og gjort vurderinger på hvor disse kameraene skal settes opp. I den sammenheng vil jeg gjerne vite mer om hva kostnaden blir på dette? Hvordan skal dere få montert opp kamera i heisen med tanke på kabling, internett-tilkobling osv? Hva vil anskaffelsen og monteringsjobben koste? Blir det i tillegg en årspris på dette? Hvor ellers skal dere montere opp kamera? Jeg vil ha en vurdering fra dere på at mitt personvern som beboer i dette borettslaget er ivaretatt når dere nå bestemmer at dere vil filme deler av fellesområdene. Hvilke rutiner er etablert i forhold til hvilke områder som filmes? Hvem i styret skal ha tilgang, og er det etablert rutiner for hva og når dere kan gå inn å sjekke opptakene? Hvor lenge skal dette lagres? Gjøres det vurderinger av leverandør i forhold til behandlingen av personopplysninger. Blir det fks brukt leverandører som har avtale med amerikanske underleverandører, ref Schrems II dommen?

Min mening er at det er større personvernulemper for de som blir overvåket i heis en det grunnlaget man har for å montere opp kamera. Det er i heis, slik jeg forstår det, snakk om tilgrising av speil. Dette er brudd på husordensregler, men kan ikke se at det vurderes som straffbart. Jeg mener slik sett at det er et for inngripende tiltak å kameraovervåke heisen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Det er flere forhold som styret i denne sammenheng vil trekke frem som begrunnelse for at forslaget ikke bør tas til følge:

Grunnlaget for installasjon av videoovervåking i heisen ble vedtatt under ekstraordinær generalforsamling etter en lengre utredning og ønske fra beboerne, slik:

- 1) Styret kan sette opp ekstra sikkerhetstiltak i form av videoovervåkning i heisen i oppgang 34 og 36, samt i felles bodområdet i kjeller så snart som mulig.
- 2) Sikkerhetstiltaket skal evalueres etter 2 år for å undersøke om den har hatt ønsket effekt, og om det bør innføres ytterligere sikkerhetstiltak.
- 3) Sikkerhetstiltaket i form av videoovervåkingen skjer på samme måte og vilkår som i garasjelegget.



Forslagsstiller stiller en rekke spørsmål. Det er uheldig at disse kommer i etterkant av ekstraordinær generalforsamlingen når man har hatt full mulighet til å stille disse spørsmålene under ekstraordinær generalforsamlingen. Spesielt når ekstra ordinær generalforsamling har vært så nær i tid.

Til de generelle spørsmålene fra forslagsstiller: Sikkerhetstiltaket i form av videoovervåkingen skjer på samme måte og vilkår som i garasjelegget. Det vil si at vi vil bruke samme leverandør og benytte de samme retningslinjer og vurderingene som benyttes i garasjelegget hvor videoovervåking allerede benyttes i dag. Styret er svært opptatt av sikkerhet til våre beboere, og av den grunn ønsker ikke å offentliggjøre alle detaljer rundt sikkerhetstiltaket da denne protokollen er offentlige. Beboere som ønsker mer informasjon kan imidlertid kontakte styret for å få utfyllende informasjon.

Det som har vært en forutsetning for styret er alt styret foretar seg skal være innenfor lovens rammer. Derfor ble det kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling, og styret har brukt over 3 måneder til å finne en løsning som gir oss nødvendig sikkerhet og trygghet og som oppfyller gjeldende lover og regler.

Når det gjelder kostnad vil den, slik det ser ut i dag, beløpe seg til ca. 80.000 – 90.000 kroner fordelt på en 3 års periode. Det vil si rundt 25.000,- kroner pr år. Forslagsstillerens hovedansvar er at det ikke bør monteres videoovervåking i heis og begrunner dette med at det «Det er i heis, slik jeg forstår det, snakk om tilgrising av speil. Dette er brudd på husordensregler, men kan ikke se at det vurderes som straffbart. Jeg mener slik sett at det er et for inngripende tiltak å kameraovervåke heisen».

Forslagsstiller gir ikke noe nærmere forklaring på hvorfor kameraovervåking er inngripende annet enn «Min mening er at det er større personvernulemper for de som blir overvåket i heis en det grunnlaget man har for å montere opp kamera».

Til dette anmerkes at tilgrising av heisen anses som hærværk, jf straffeloven §353, 2. ledd, og smitteoverføring f.eks. i forhold til Covid-19, straffeloven §237. Styret har vært tydelig på at styret kommer til å anmelde forholdet og også kreve erstatning for forholdet.

Installasjonen ble foreslått på bakgrunn av hærværk og uttrykt redsel blant andelseierne som en følge av nevnte hærværk og smitterisiko. Styret får fortsatt henvendelser fra beboerne på når videoovervåking innføres, da det er utrygghet blant våre beboere. Videre påpekes det at installasjonen og benyttelsen av videomaterialet vil utføres iht. gjeldende lover og regler, tilsvarende det som garasjesameiet gjennomfører i dag.

Vedtaket i generalforsamlingen er gjort med et stort flertall. Forslagsstiller ønsker at videoovervåking kan skje i fellesarealet men ikke i heis. Styret stiller spørsmålstegn ved denne oppdeling, spesielt med tanke på at hærværket i heis i 36 også har skapt stor redsel og utrygghet blant beboerne. Styret har bruk svært mye tid på å implementere nevnte løsning og hvis forslaget blir vedtatt må styret starte på nytt igjen og bruke mye tid på å implementere en ny løsning.

Styret anser det som svært uheldig at dette forslaget nå kommer opp igjen etter at det har vært grundig behandlet i ekstra ordinær generalforsamling, hvor man har hatt full mulighet til å komme med innvendinger tidligere.



Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret utsetter kameraovervåkning av heis frem til styret kan redegjøre bedre for totalpris for prosjektet og de personvern vurderingene som er gjort i dette tilfellet. Inkludert utarbeide og fremlegge rutiner for tilgang og bruk av overvåkningssystemet.

Styret går videre med kameraovervåkning av bodområdet, da det her har vært problemer med innbrudd. Det gjøres en grundig jobb for å minimere ulempene for beboerne i borettslaget.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

1. Styreleder for 2 år
2. To styremedlemmer for 2 år
3. To varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Suhail Mushtaq

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Janiche Bergkvist

Ole Petter Ingebretsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Knut Nygaard

Nicoline Waaler Werner



Sak 8

Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomité Velges for 1 år

Gerd Minde



Sak 9

Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Det skal velges delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Suhail Mushtaq

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Camilla Kruse



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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