



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 475 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSENHOLM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 026 071	13 099 891
Sum inntekter		20 026 071	13 099 891
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	275 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 602	10 301
Annen driftskostnad		4 185 845	3 367 445
Sum kostnader		4 503 106	3 652 996
Driftsresultat		15 522 964	9 446 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125	1 353
Sum finansinntekter		125	1 353
Annen finanskostnad		2 794 388	3 627 522
Sum finanskostnader		2 794 388	3 627 522
Netto finans		-2 794 263	-3 626 169
Ordinært resultat før skattekostnad		12 728 701	5 820 726
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 728 701	5 820 726
Årsresultat		12 728 701	5 820 726
Totalresultat		12 728 701	5 820 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 728 701	5 820 726
Sum overføringer og disponeringer		12 728 701	5 820 726



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		471 800 000	471 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 505	72 107
Sum varige driftsmidler		471 851 505	471 872 107
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		171 700	171 700
Sum finansielle anleggsmidler		171 700	171 700
Sum anleggsmidler		472 023 205	472 043 807
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 038 223	62 105
Sum fordringer		1 038 223	62 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 041 769	2 818 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 041 769	2 818 067
Sum omløpsmidler		3 079 993	2 880 172
SUM EIENDELER		475 103 197	474 923 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital		600 000	600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 829 109	40 100 408
Sum opptjent egenkapital		52 829 109	40 100 408
Sum egenkapital		53 429 109	40 700 408
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 415 000	198 080 000
Øvrig langsiktig gjeld		235 900 000	235 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		421 315 000	433 980 000
Sum langsiktig gjeld		421 315 000	433 980 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 256	16 236
Leverandørgjeld		6 541	71 970
Annen kortsiktig gjeld		336 292	155 365
Sum kortsiktig gjeld		359 088	243 571
Sum gjeld		421 674 088	434 223 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		475 103 197	474 923 979



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465765

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 475 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSENHOLM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 846 475 702
ROSENHOLM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 026 071	13 099 891
Sum inntekter		20 026 071	13 099 891
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	275 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 602	10 301
Annen driftskostnad		4 185 845	3 367 445
Sum kostnader		4 503 106	3 652 996
Driftsresultat		15 522 964	9 446 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125	1 353
Sum finansinntekter		125	1 353
Annen finanskostnad		2 794 388	3 627 522
Sum finanskostnader		2 794 388	3 627 522
Netto finans		-2 794 263	-3 626 169
Ordinært resultat før skattekostnad		12 728 701	5 820 726
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 728 701	5 820 726
Årsresultat		12 728 701	5 820 726
Totalresultat		12 728 701	5 820 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 728 701	5 820 726
Sum overføringer og disponeringer		12 728 701	5 820 726



Organisasjonsnr: 846 475 702
ROSENHOLM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 471 800 000 471 800 000

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

51 505 72 107

Sum varige driftsmidler

471 851 505 471 872 107

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 171 700 171 700

Sum finansielle anleggsmidler 171 700 171 700

Sum anleggsmidler 472 023 205 472 043 807

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 1 038 223 62 105

Sum fordringer 1 038 223 62 105

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 041 769 2 818 067

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 041 769 2 818 067

Sum omløpsmidler 3 079 993 2 880 172

SUM EIENDELER 475 103 197 474 923 979

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital	600 000	600 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	52 829 109	40 100 408
Sum opptjent egenkapital	52 829 109	40 100 408
Sum egenkapital	53 429 109	40 700 408
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 415 000	198 080 000
Øvrig langsiktig gjeld	235 900 000	235 900 000
Sum annen langsiktig gjeld	421 315 000	433 980 000
Sum langsiktig gjeld	421 315 000	433 980 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 256	16 236
Leverandørgjeld	6 541	71 970
Annen kortsiktig gjeld	336 292	155 365
Sum kortsiktig gjeld	359 088	243 571
Sum gjeld	421 674 088	434 223 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	475 103 197	474 923 979



Organisasjonsnr: 846 475 702
ROSENHOLM 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Rosenholm Borettslag

13. juni 2022

Selskapsnummer: 530





Velkommen til årsmøte i Rosenholm Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

13. juni 2022 kl. 17:00, Holmlia Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Fastsettelse av honorar: valgkomité
5. Midler til videreutvikling av uteområdene
6. Nedleggelse av den nordligste lekeplassen
7. Nedleggelse av den midterste lekeplassen
8. Videreutvikling av lekeplassen ved Trafoen
9. Videreutvikling av kommunetomt (Parsellhage)
10. Videreutvikling av kommunal tomt (Fotballbane)
11. Etablering av parsellhage ved Liakollveien 48
12. Videreutvikling av plattingen
13. Utvikling av grøntområdet ved trafoen
14. Innkomne forslag: Internett i garasje
15. Innkomne forslag: Skallsikring av Liakollveien 44-48
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Rosenholm Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

c) Hennie Lilleby fører protokoll

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2021_1.pdf



Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 270.000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets samlede godtgjørelse settes til 270.000 kr

Sak 4

Fastsettelse av honorar: valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen settes til 5000 kr.

Forslag til vedtak

Honorar settes til 5000 kr.

Sak 5

Midler til videreutvikling av uteområdene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På tidligere generalforsamling ble det vedtatt å forsøke å engasjere en landskapsarkitektstudent, som ville skrive masteroppgave om videreutvikling av uteområdene våre. Vi fant dessverre ingen som var interessert. Som beskrevet i redegjørelsen om styrets arbeid, har en gruppe beboere nå lagt ned en hel del arbeid i å utforme flere forslag. Styrets forslag for generalforsamlingen om videreutvikling av grøntområdene bygger på arbeidsgruppas ideer, og er nærmere beskrevet i separate saker.

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret mandat til å bruke inntil 300.000 kr av borettslagets egne midler til videreutvikling av uteområdene våre. Det er ikke nødvendig å ta opp lån for å gjennomføre vedtaket, og styret vurderer det som økonomisk forsvarlig å bruke 300.000 kr av borettslagets disponible midler. Fra styret sitt perspektiv er det hensiktsmessig at styret disponerer én pott, fremfor at borettslaget bevilger konkrete



summer til enkeltprosjekter. Dette har særlig sammenheng med muligheten for å innhente støtte fra ulike tilskuddsordninger. Vi har allerede fått støtte til flere prosjekter, og erfarer at de fleste giverne krever at man legger ut for hele prosjektet først, før man får tilbakebetalt midlene. Oslo kommune har bevilget inntil 50.000 kr til videreutvikling av plattingen, forutsatt at prosjektet gjennomføres innen 15.09.2023 og at borettslaget dekker halvparten av kostnaden. Videre har Oslo kommune bevilget 100.000 kr til videreutvikling av lekeplass, på samme vilkår. I tillegg har Sparebankstiftelsen bevilget 50.000 kr til videreutvikling av lekeplass, forutsatt at prosjektet gjennomføres før 26.september 2022. Med andre ord har vi foreløpig 500.000 kr til gjennomføring av prosjekter, forutsatt at generalforsamlingen vedtar å bruke 300.000 kr. Vi har foreløpig fått godkjent alle søknader om støtte, og det kan godt tenkes at vi kan få mer støtte til prosjektene vi foreløpig ikke har søkt om støtte til.

Det antas at alle forslagene om videreutvikling av uteområdene (jfr. nedenfor) kan gjennomføres innenfor kostnadsrammen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å bruke inntil 300.000kr av borettslagets egne midler til videreutvikling av uteområdene.

Sak 6

Nedleggelse av den nordligste lekeplassen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har per dags dato tre lekeplasser. De to nordligste lekeplassene ligger i skyggen store deler av dagen. Det virker som at lekeplassen er lite i bruk, og i praksis fungerer som kattedo.

Arbeidsgruppa sitt forslag var å legge ned den nordligste lekeplassen med lekehuset, og å flytte lekehuset til lekeplassen med huskene. Lekeplassen erstattes med gress og eventuelt annen beplantning.

Forutsatt at hele eller deler av prosjektet gjennomføres innen medio september 2022, får borettslaget 50.000 kr til gjennomføring. Videre vil Oslo kommune dekke opp til 100.000 kr for arbeider med lekeplassene innen september 2023, så lenge borettslaget bruker en tilsvarende sum. Det er også et poeng at borettslaget betaler for luking av lekeplassene, som over tid utgjør en betydelig kostnad.



Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Den nordligste lekeplassen legges ned, og lekehuset flyttes til lekeplassen ved trafoen. Utgiftene trekkes fra potten for videreutvikling av uteområdene.

Sak 7

Nedleggelse av den midterste lekeplassen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Arbeidsgruppa har foreslått å legge ned den midterste lekeplassen, som ligger i skyggen og ser ut til å være lite brukt. Det vil si at sandkassa fjernes. Stokkene som sandkassa er bygget av, er foreslått brukt til å etablere en petanquebane.

Arbeidet vil delvis kunne finansieres av tilskuddsmidler, som nevnt i sak 5 og 6.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Den midterste lekeplassen fjernes, og erstattes med petanquebane eller annet som er egnet for større barn / voksne. Utgiftene trekkes fra potten for videreutvikling av uteområdene.

Sak 8

Videreutvikling av lekeplassen ved Trafoen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Arbeidsgruppa sitt forslag var å legge ned den nordligste lekeplassen med lekehuset, og å flytte lekehuset til lekeplassen med huskene. Videre foreslo de å justere høyden på huskene slik at barn når opp, og å bytte ut to av huskesetene (hjulene) med seter som er tilpasset små barn. Det ble også foreslått å sette opp en balanseline på lekeplassen.

Det er også aktuelt å sette opp en kant rundt sandbadet, slik at sanden ikke renner ned på gangveien, eller å endre underlaget.

Inntil 60% av prosjektet vil kunne finansieres av tilskuddsmidler, som nevnt i sak 5 og 6.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis anledning til å videreutvikle lekeplassen ved trafoen. Utgiftene trekkes fra potten for videreutvikling av uteområdene. Styret bestemmer den nærmere utformingen av lekeplassen ved trafoen, men skal sende ut spørreskjema på nett før beslutningen tas, slik at alle beboere får anledning til å komme med innspill.

Sak 9

Videreutvikling av kommunetomt (Parsellhage)**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Vi har søkt kommunene om å kunne bruke kommunetomten nedenfor Liakollveien 32-34. Dersom vi får godkjenning til dette, har arbeidsgruppa foreslått å bruke tomte til fotballbane og parsellhage med pallekarmer. Plantekassene vil kunne leies av beboerne mot en lav sum, som skal dekke utgifter til vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget

Forslag til vedtak

Dersom søknaden til kommunen godkjennes, etableres plantekasser på den kommunale tomten. Utgiftene trekkes fra potten for videreutvikling av uteområdene.

Sak 10

Videreutvikling av kommunal tomt (Fotballbane)**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Vi har søkt kommunene om å kunne bruke kommunetomten nedenfor Liakollveien 32-34. Dersom vi får godkjenning til dette, har arbeidsgruppa foreslått å bruke tomte til fotballbane og plantekasser. Fotballbanen vil bestå av gressplen med mål, og eventuelt sikkerhetsnett mot jernbanen. Banen vil kunne brukes som skøytebane om vinteren.

Styrets innstilling

Styret er positive til saken.



Forslag til vedtak

Forutsatt at kommunen godkjenner søknaden, etableres fotballbane som beskrevet. Utgiftene trekkes fra potten for videreutvikling av uteområdene.

Sak 11

Etablering av parselhage ved Liakollveien 48

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forutsatt at (1) den kommunale søknaden ikke godkjennes, (2) den nordligste lekeplassen legges ned og (3) solforholdene er tilstrekkelig, etableres parselhage med pallekarmer på den tidligere lekeplassen. Plantekassene vil kunne leies av beboerne mot en lav sum, som skal dekke utgifter til vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det etableres plantekasser ved siden av Liakollveien 48, forutsatt at de beskrevne vilkårene er oppfylt. Utgiftene trekkes fra potten for videreutvikling av uteområdene.

Sak 12

Videreutvikling av plattingen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Plattingen har fått utemøbler som ble betalt av Obos. Arbeidsgruppa har foreslått at plattingen videreutvikles, ved at det plantes 3 trær langs veien og at det lages en lav mur av sviller i bakkant av plattingen mot veien som fylles opp med jord til trærne. På midten kan muren være lavere slik at den kan benyttes som benk. I skråningen mellom trærne opp mot veien plantes det lavere planter/busker. Beplantningen vil medføre at plattingen blir mer skjermet. Per i dag sitter man nokså "på utstilling".

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis anledning til videreutvikle plattingen som beskrevet. Utgiftene trekkes fra potten for videreutvikling av uteområdene.



Sak 13

Utvikling av grøntområdet ved trafoen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Arbeidsgruppa har foreslått å videreutvikle grøntområdet ved trafoen, gjennom beplantning, etablering av sittegrupper og petanque-bane/boccia-bane eller annet. Planting av trær er hensiktsmessig fordi det kan fjerne noe av vannet som legger seg på gresset ved nedbør, og som renner ut på gangveien. Arbeidsgruppa har vært i kontakt med Obos, og fått opplyst at Obos antagelig vil kunne delfinansiere 50% av arbeidet. Fordi beplantningen må tilpasses jordsmonn og lysforhold, er det ønskelig å innhente råd/forslag fra landskapsarkitekt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Grøntområdet videreutvikles som beskrevet, eventuelt også med parsellhage. Det overlates til styret å beslutte den nærmere utformingen. Utgiftene trekkes fra potten for videreutvikling av uteområdene.

Sak 14

Innkommne forslag: Internett i garasje

Forslag fremmet av:

Kevin Eiken Jansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

«Hei. Som flere har snakket om på Facebook, synes jeg det er ett veldig bra tiltak da mange av elbilene i garasjen nærmest er avhengig av å få oppdatert bilene sine og styrt dem. Mye av dette ligger jo klart og er ikke mye jobb å få til heller.»

Styrets merknad: Vi har tidligere innhentet pristilbud, og har bedt om nytt tilbud fra samme leverandører. Førrige tilbud var på 49.000 kr for installering av WIFI i garasjen. Vi har bedt om tilbud på WIFI som også dekker bodområder tilknyttet garasjen. Internett abonnement kommer utenom.



Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud, og får installert WIFI i garasjen som kan brukes av beboere og tilhørende biler.

Sak 15

Innkommne forslag: Skallsikring av Liakollveien 44-48

Forslag fremmet av:

Hans-Petter Lyshaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som beboer Liakollveien 44 har jeg forundret meg over at blokka ikke er sikret mot at uvedkommende - både to- og firbente - kan ta seg inn via baksiden. Rømningstrappa på nordsiden av blokkene har ingen form for dør og enveislås, og dørene ut til svalgangene - selv ikke den på bakkeplan - er sikret med verken lås eller dørpumpe. Dørene inn til trappeoppgangen må daglig lukkes fordi avisbud og andre glemmer å lukke dem.

Åpne dører medfører høyere energiforbruk, samt økt brannfare på grunn av skorsteinseffekten som dannes i trappeoppgangen. Ulåste dører representerer i tillegg en sikkerhetsrisiko, da uvedkommende uhindret kan ta seg inn til svalgangene og oppholde seg der relativt uforstyrret.

Forslaget er at styret gis mandat til å gjennomføre følgende tiltak:

- Bestille montering av dørpumper i alle dører ut til svalgangene i Liakollveien 44, 46 og 48.
- Bestille montering av lås på dørene ut til svalgangen fra trappeoppgangen på bakkeplan samme steder.
- Bestille montering av dører med enveislås til rømningstrappene samme steder.

Styrets merknad

Vedrørende betydningen av rettsprosessen mot Obos: Som kjent har vi allerede startet en rettsprosess mot Obos, hvor vi blant annet krever skallsikring av bygg 44-48. Siden 2019 har styret vært tilbakeholdne med å utbedre mangler som vi mener at Obos er ansvarlig for. Vi har nå undersøkt om rettstvisten er til hinder for at vi utbedrer feil før saken er ferdig behandlet. Advokaten har informert om at vi kan utbedre mangler for egen regning, forutsatt at vi først varsler Obos. Dersom vi vinner saken vil Obos måtte



erstatte utgiftene våre, men vi risikerer altså at borettslaget må finansiere utbedringen selv.

Angående pris og uavklarte spørsmål: Styret har hatt Certego på befaring for pristilbud, ettersom det var Certego som opprinnelig sto for montering av dører. På befaringen kom det frem at det er flere spørsmål knyttet til brannsikkerhet, og at brannkonseptet som er utviklet for borettslaget kan være til hinder for at det monteres dørpumper og låser. Certego kunne ikke gi oss et pristilbud før disse spørsmålene er avklart. Vi har derfor tatt kontakt med Rambøll som har utviklet brannkonseptet for avklaring.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Det monteres dørpumper på inngangsdørene i 44-48. Både branntreppene og øvrige dører sikres med lås såfremt det er forenelig med brannkonseptet.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefaler innstillingen til valgkomiteen, men foreslår i tillegg Hennie Lilleby som medlem av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt Ytterstad
- Melchor Sarmiento

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bouchra Fellah
- Cecilie Trogstad Johnsen
- Ida Guldbakke

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Hennie Lilleby
- Kim André Foss Karlsen

Vedlegg

1. Valgbrev 2022 - Rosenholm Borettslag Oppdatert 23.03.pdf

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Christer Eide Larsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne-Grethe Terjesen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christer Eide Larsen	Liakollveien 38
Nestleder	Hennie Malene Larsen Lilleby	Liakollveien 40
Styremedlem	Torgeir Einarsønn Danielsen	Liakollveien 38
Styremedlem	Anne-Grethe Dahl Terjesen	Liakollveien 48 B
Varamedlem	Liv Martinsen Botten	Liakollveien 38
Varamedlem	Bouchra Fellah	Liakollveien 32
Varamedlem	Ida Kjelstad Guldbakke	Liakollveien 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christer Eide Larsen Liakollveien 38

Varadelegert

Anne-Grethe Dahl Terjesen Liakollveien 48 B

Valgkomiteen

Evy Grenness	Liakollveien 40
Kim André Foss Karlsen	Liakollveien 36
Berit Seem	Tverrveien 5

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Rosenholm Borettslag

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Rosenholm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 846475702, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Liakollveien 32,34,36, 38, 40, 44, 46, 48

Gårds- og bruksnummer:

191 152 183

Første innflytting skjedde i 2019. Tomten, kjøpt i 2019 er på 23 674 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.

Rosenholm 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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 7 361 071.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 503 106.

Resultat

Årets resultat på kr 12 728 701 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 2021 ble det innbetalt kr 12 665 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 63 701.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 720 905 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 5%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen 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 1 035 000 til diverse vedlikehold.

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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr 234 732 mot kr 212 791 for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosenholm Borettslag.

Lån

Rosenholm Borettslag har lån i OBOS Banken. Dette er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 1,77%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 148 080. Dette er en økning på kr 3610 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rosenholm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rosenholm Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021_1.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning-Rosenholm Borettslag

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 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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 10. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ROSENHOLM BORETTSLAG ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 636 601	1 962 982	2 636 601	2 720 904
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 728 701	5 820 726	488 000	35 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	20 602	10 301	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-82 408	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20	-12 665 000	-5 075 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		84 303	673 619	488 000	35 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 720 905	2 636 601	3 124 601	2 755 904

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 079 993	2 880 172
Kortsiktig gjeld	-359 088	-243 571
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 720 905	2 636 601



ROSENHOLM BORETTSLAG ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 794 349	3 627 323	2 976 840	2 586 156
Innkrevde felleskostnader	2	4 519 501	4 293 268	4 499 160	4 727 844
Andre inntekter	3	47 221	104 300	0	5 000
SUM DRIFTSINTEKTER		7 361 071	8 024 891	7 476 000	7 319 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-25 250	-36 000	-40 000
Styrehonorar	5	-260 000	-250 000	-250 000	-270 000
Avskrivninger	15	-20 602	-10 301	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 795	-6 375	-11 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-144 470	-140 945	-145 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-54 864	-12 859	-55 000	-60 000
Kontingenter		-24 000	0	0	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-1 186 739	-698 552	-840 000	-1 035 000
Forsikringer		-212 791	-203 879	-225 000	-235 000
Kommunale avgifter	9	-909 690	-900 081	-915 000	-940 000
Energi/fyring	10	-358 042	-221 685	-250 000	-355 000
TV-anlegg/bredbånd		-575 815	-565 923	-600 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-711 639	-617 145	-689 000	-598 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 503 106	-3 652 996	-4 016 000	-4 317 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 857 964	4 371 895	3 460 000	3 002 000
Innbetalt andel fellesgjeld		12 665 000	5 075 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		15 522 964	9 446 895	3 460 000	3 002 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	125	1 353	0	0
Finanskostnader	13	-2 794 388	-3 627 522	-2 972 000	-2 967 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 794 263	-3 626 169	-2 972 000	-2 967 000
ÅRSRESULTAT		12 728 701	5 820 726	488 000	35 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 728 701	5 820 726		



ROSENHOLM BORETTSLAG ORG.NR. 846 475 702, KUNDENR. 530

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	470 054 000	470 054 000
Tomt		1 746 000	1 746 000
Andre varige driftsmidler	15	51 505	72 107
Aksjer og andeler	16	171 700	171 700
SUM ANLEGGSMIDLER		472 023 205	472 043 807
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 055	41 595
Andre kortsiktige fordringer	17	94 308	20 510
Energiavregning	18	890 861	0
Driftskonto OBOS-banken		1 955 295	2 765 232
Sparekonto OBOS-banken		86 475	52 835
SUM OMLØPSMIDLER		3 079 993	2 880 172
SUM EIENDELER		475 103 197	474 923 979
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 5000		600 000	600 000
Annen egenkapital	19	52 829 109	40 100 408
SUM EGENKAPITAL		53 429 109	40 700 408
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	185 415 000	198 080 000
Borettsinnskudd	21	235 900 000	235 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		421 315 000	433 980 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 541	71 970
Påløpte renter		16 256	16 236
Energiavregning	18	0	41 001
Annen kortsiktig gjeld	22	336 292	114 364
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 088	243 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		475 103 197	474 923 979



8

Rosenholm Borettslag

Pantstillelse	23	471 800 000	471 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2022

Styret i Rosenholm Borettslag

Christer Eide Larsen

Hennie Malene Larsen Lilleby

Torgeir E. Danielsen

Anne-Grethe Dahl Terjesen

**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.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	4 288 440
Garasje	222 270
Ladestasjon elbil	12 600
Refusjon strøm ladepunkt	-2 759
Kapitalkostnader på IN-lån	2 767 311
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 038
Overført til kapitalkostnader	-2 794 349
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 520 551

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 519 501

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	3 450
Strøm el-bil	38 347
Nettinnbetalinger	339
Nøkler	5 085
SUM ANDRE INNTEKTER	47 221

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 6 568, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

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

OBOS Prosjekt AS	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 583
Laderådgivning, Norsk elbilforening	-21 875
Befaring, AS Bent Syrrist	-11 656
SUM KONSULENTHONORAR	-54 864

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 538
Drift/vedlikehold VVS	-275 066
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 948
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 475
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 322
Drift/vedlikehold brannsikring	-194 121
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-205 620
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-365 627
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-1 021
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 186 739

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-539 501
Renovasjonsavgift	-370 189
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-909 690

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-256 244
Fjernvarme	-96 799
Andre fyringskostnader	-5 000
SUM ENERGI / FYRING	-358 042

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 500
Verktøy og redskaper	-2 558
Vaktmestertjenester	-491 405
Vakthold	-35 163
Renhold ved firmaer	-115 652
Andre fremmede tjenester	-44 368
Kontor- og datarekvisita	-1 408
Trykksaker	-1 532
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 568
Andre kontorkostnader	-345
Telefon, annet	-323
Porto	-1 765
Kontingenter	-2 050
Gaver	-1 200
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferdskostnader	-842
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-711 639

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	125
SUM FINANSINNTEKTER	125

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 794 349
Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	-2 794 388

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	470 054 000
SUM BYGNINGER	470 054 000

Tomten ble kjøpt i 2014.
Gnr.191/bnr.152 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2020	82 408
Avskrevet tidligere	-10 301
Avskrevet i år	-20 602
	51 505
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	51 505

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-20 602
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 17 Pålydende: 10 100 Balanseført verdi: 171 700

Den samlede aksjekapital i Multinett AS er på kr 4 999 500

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	89 476
Strøm el-bil	4 832
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	94 308

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-825 576
SUM INNETEKTER	-825 576

KOSTNADER

Techem	72 763
Fjernvarme	1 643 674
SUM KOSTNADER	1 716 437

SUM ENERGIAVREGNING	890 861
----------------------------	----------------

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 EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 344 109
Egenkapital fra IN tidligere	37 820 000
Egenkapital fra IN 2021	12 665 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	52 829 109

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: 20**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Bolikreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2019	-235 900 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	37 820 000
Nedbetalt i år, IN	12 665 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-185 415 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.09.2024.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater 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 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2024	Første avdrag er 30/09-2024
2032		200
4010		850
3012		1 050
5002		1 100
4002		1 400
3013		1 800
3025		1 850
1003, 1007		2 150
3001		2 200
1008		2 250
1004		2 300
1012		2 350
1011, 1014, 1018, 1019, 1022, 1023		2 450
1026, 1027, 1031		2 450
1002, 2014, 2026, 2027		2 500
1020		2 600
1015, 2022, 2023		2 650
2015, 2018, 2019, 2030, 2031		2 700
1021, 1024, 3031		2 750
1005, 1016, 1017, 5006		2 800
1001, 1006, 1013, 1025, 1028, 1029		2 850
1032, 3022, 3023		2 850
3011, 3014, 3015, 3018, 3019, 3026		2 900
3027, 3030		2 900
2006		2 950
1009		3 000
5001		3 050
3002		3 100
2002, 2011		3 150
1010, 2010, 3006, 4006		3 250
3003, 3005		3 350
3010		3 400
4003		3 500
4011		3 650
5010		3 850
2001, 5011		4 000
2009		4 200
3008, 4005		4 250
2004, 2008		4 300
		4 350
2016, 2017, 2020, 2025, 2028, 2029		4 400
3009		4 400
2013, 3004		4 450



3021, 3024	4 600
2012, 3016, 3020, 3028, 3028, 3029	4 650
3032, 4004	4 650
4009	4 700
5004, 5008	4 900

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-235 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-235 900 000

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-336 292
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-336 292

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	235 900 000
Pantelån	185 415 000
Beregnete IN-forpliktelser	50 485 000
TOTALT	471 800 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	470 054 000
Tomt	1 746 000
TOTALT	471 800 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har, med unntak av juli måned, avholdt fra ett til tre møter hver måned. Totalt 16 formelle møter i løpet av 2021/2022. I tillegg har vi tatt enkelte saker ad hoc med uformelle møter når det har vært påkrevd og formålstjenlig. Videre har vi arrangert brannøvelse, dugnad, og deltatt på et stort antall befaringer med forskjellige leverandører, takstmenn og tilbydere. Torgeir som HMS-ansvarlig har deltatt på HMS-kurs, Christer som styreleder har vært på kurs om rettslige spørsmål knyttet til styrevervet, og Hennie som nestleder har vært på kurs om styrearbeid i boligselskaper.

Gjennom året har styret aktivt brukt Vibbo for å dele informasjon med beboerne om pågående saker og hendelser i borettslaget. Mange beboere bruker Vibbo aktivt til å kommentere og sende henvendelser til styret. Merk at styret ikke besvarer spørsmål på borettslagets Facebook-gruppe (Rosenholm Borettslag). I løpet av året har det også blitt lagt ut oppdateringer på temaer og nye temaer er lagt inn. Blant annet om lufting av radiatorer og hvordan dere kan fikse garasjeporten når den står åpen. Hver andelseier har i tillegg all informasjon vedrørende leiligheten tilgjengelig i inAttika.

I tillegg til forefallende- og rutinemessige oppgaver, har vi over tid jobbet med følgende hovedsaker:

- Forberedelser til og gjennomføring av ettårsbefaring.
- Startet rettsprosess mot Obos om utbedring av mangler ved fellesområdene.
- Skaffet oversikt over hvilke avtaler vi har
- Grøntprosjektet
- Solcelleprosjektet
- Kameraovervåkning

Disse sakene finner dere nærmere kommentar til nedenfor.

Nærmere om gjennomføringen av ettårsbefaringen og rettsprosessen mot Obos:

Ettårsbefaringen ble gjennomført den 6.september, da veldig forsinket som følge av pandemien. Styret var representert ved styreleder og nestleder, og egen takstmann (Bent Syrrist).

I etterkant av ettårsbefaringen mottok vi protokoll fra AF Ettermarked, som viste at det var betydelig uenighet om hvilke mangler utbygger måtte utbedre. Herunder om:

- branntrappene i A-C må utbedres
- alle dører inn til A-C må utstyres med dørpumpe og smekklås
- buskene foran C må skiftes
- det samler seg for mye vann i garasjen på vinterstid
- sikring av fjellsiden ovenfor bygg H
- feilmarkering av etasjene i bygg A-C

Fristen for å bringe saken inn for forliksrådet var i mars 2022. På bakgrunn av dette valgte styret å engasjere advokat (Line Parelius, i Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA), som nå følger opp saken mot Obos / AF Ettermarked. Per dags dato venter vi på innkallingen til forliksrådet. Advokatutgiftene dekkes gjennom rettshjelpforsikring, mot en egenandel.



Nærmere om grøntprosjektet: Grøntprosjektet ble satt i gang av en gruppe beboere høsten 2021. Gruppa delte seg i undergrupper, som la ned flerfoldige timer i løpet av høsten og vinteren, før de la frem forslag om videreutvikling av uteområdene for styret. Tusen takk til Thor Foss, Jeanette Tasney, Grete Helle, Evy Grenness, Tom Rune Fløgstad, Bouchra Fellah og Angela Sjøvik for den jobben som er gjort! Styrets forslag for generalforsamlingen om videreutvikling av grøntområdene bygger på gruppas ideer, og er beskrevet i nærmere detalj i forslag for generalforsamling.

Både Oslo kommune, og Sparebankstiftelsen, ønsker å delfinansiere prosjektene. Oslo kommune har bevilget inntil 50 000 til videreutvikling av plattingen, forutsatt at prosjektet gjennomføres innen x og at borettslaget dekker halvparten av kostnaden. Videre har Oslo kommune bevilget 100 000 til videreutvikling av lekeplass, på samme vilkår. I tillegg har Sparebankstiftelsen bevilget 50 000 til videreutvikling av lekeplass, forutsatt at prosjektet gjennomføres før 26.september 2022.

Nærmere om solcelleprosjektet: Vi ønsket å presentere en løsning med solcellepaneler på årets alminnelige generalforsamling. Vi har mottatt en profesjonell vurdering av tilbudene fra rådgiver i Obos, men det gjenstår foreløpig en hel del arbeid. Forhåpentligvis kan vi legge frem saken på ekstraordinær generalforsamling innen september 2022.

Nærmere om erfaringer fra brannøvelse og dugnad: I august gjennomførte vi brannøvelse. Det var veldig fint å se at så mange deltok på øvelsen, og vi fikk nyttig erfaring med hvordan evakuering ved en eventuell brann vil foregå. Vi oppdaget noen få utfordringer som kan oppstå ved en brann. Det virket som de fleste kom seg kjapt og effektivt ut. Det er viktig at ingen slår av brannalarmen før man er sikker på at det ikke brenner. Et annet viktig punkt er hvis du ikke lenger har slokkeutstyr i leiligheten må styret få beskjed om dette slik at vi kan få ordnet nytt apparat. Sprinkleranlegg i seg selv er ikke godkjent alene, men skal fungere i system med annet slokkeutstyr.

Vi arrangerte dugnad 21 og 25 april. Stor takk til dere som møtte opp med godt humør og dugnadsvilje, for ikke å glemme kaker og boller!. Vi fikk ryddet opp mye rusk og rask som hadde samlet seg opp gjennom vinteren, og sparte mye penger på å få feiet og flyttet grus fra sideveiene ned til gangveien gjennom borettslaget. I tillegg så ble det vasket en hel del, til og med trafoen fikk en runde med kluten. Det ble satt opp hyller i styreboden og skaffet trillebår og flere spader. Vi kommer til å gjenta suksessen med lister der dere kan melde dere opp på hvilke oppgaver dere ønsker å gjennomføre.

Nærmere om kameraovervåkning: Det har blitt installert kameraovervåkning i garasjen, i henhold til tilbud som ble innhentet av det gamle styret og vedtatt av generalforsamlingen. Installeringen ble forsinket på grunn av korona, men er nå på plass. Kameraovervåkning virker avskrekkende for tyver, men det er viktig at vi gjør det vanskelig for tyvene i utgangspunktet ved å sørge for at dører er lukket og låst.

I forbindelse med installering av skinner i taket til det nye elbil ladesystemet har alle med lader fått tilgang til EVlink. Her har brukeren oversikt over sitt forbruk og kan styre laderen via appen eller nettsiden.

Avsluttende bemerkninger: Borettslaget er fremdeles ganske ungt, og vedlikeholdsbehovet har hittil vært lavt. Vi tar høyde for at det allerede i innværende år vil bli noe mer vedlikehold enn det som har vært hittil.

Styret

Styret har ikke fast kontor og ikke fast kontortid. Heller ikke noe fysisk styrerom, men styret kan kontaktes på rosenholmborettslag@styrerommet.no og via beboerportalen Vibbo. På Vibbo finnes nyttig informasjon om mange praktiske ting i borettslaget.

**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.

Vaktmester

Rosenholm Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management. Den omfatter tjenester på fellesområder. For arbeider i egen bolig må den enkelte selv kontakte relevant håndverkerfirma.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Borettslaget har 124 parkeringsplasser i garasje. Disse er knyttet til bolig, eller kjøpt separat av Obos. Det er fortsatt ledige plasser tilgjengelig.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Den enkelte mottar nøkler sammen med faktura. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret. Kostnaden dekkes av borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6870853. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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. 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Energimerking

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



Om OBOS sin generalforsamling

Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **22.03.2022**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post bjornar.sollie@obos.no eller til OBOS Oslo v/Bjørnar Sollie, PB 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Rosenholm Borettslag
Org.nr. 846475702

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Bjørnar Sollie
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 22865488
bjornar.sollie@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Christer Eide Larsen	Liakollveien 38
Nestleder	Hennie Malene Larsen Lilleby	Liakollveien 40
Styremedlem	Torgeir Einarsønn Danielsen	Liakollveien 38
Styremedlem	Anne-Grethe Dahl Terjesen	Liakollveien 48 B
Varamedlem	Liv Martinsen Botten	Liakollveien 38
Varamedlem	Bouchra Fellah	Liakollveien 32
Varamedlem	Ida Kjelstad Guldbakke	Liakollveien 32

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Christer Eide Larsen Liakollveien 38

Varadelegert

Anne-Grethe Dahl Terjesen Liakollveien 48 B

VALGKOMITEEN

Evy Grenness	Liakollveien 40
Kim André Foss Karlsen	Liakollveien 36
Berit Seem	Tverrveien 5



0530 Rosenholm Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Christer Eide Larsen.....	Adresse...Liakollveien 38, 1259 Oslo E-postadresse eidelarsen@gmail.com
Navn: Torgeir Einarsønn Danielsen.....	Adresse Liakollveien 38, 1259 Oslo E-postadresse tei-dan@online.no
Navn: Anne-Grethe Dahl Terjesen	Adresse Liakollveien 48B, 1259 Oslo E-postadresse agt@parorendealliansen.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Melchor Sarmiento.....	Adresse...Liakollveien 32..... E-postadresse mel3rex@yahoo.com
Navn: Britt Ytterstad.....	Adresse Liakollveien 44B, 1259 Oslo E-postadresse brittytterstad@hotmail.com

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ida Guldbakke.....	Adresse Liakollveien 38, 1259 Oslo..... E-postadresse ida.guldbakke@yahoo.no
2. Navn: Bouchra Fellah.....	Adresse Liakollveien 38, 1259 Oslo..... E-postadresse bouchra.fellah86@gmail.com
3. Navn: Cecilie Trogstad Johnsen.....	Adresse Liakollveien 44B, 1259 Oslo... E-postadresse cecilie.t.johnsen@gmail.com
4. Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Christer Eide Larsen	Adresse Liakollveien 38
----------------------------	-------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anne-Grethe Dahl Terjesen	Adresse Liakollveien 48 B
---------------------------------	---------------------------

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Kim André Foss Karlsen.....	Adresse Liakollveien 36..... E-postadresse kim.afk@gmail.com.....
Navn:	Adresse..... E-postadresse.....
Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....

Dato...21.03.2022..... I valgkomiteen for Rosenholm Borettslag

Kim André Foss Karlsen.....
.....



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 13.06.22

Selskapsnummer: 530 **Selskapsnavn:** Rosenholm Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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