



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 530 335  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK II SAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Anne-Cathrine Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

### 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, 13.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 636 081	2 415 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 636 081</b>	<b>2 415 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Annen driftskostnad		2 725 059	4 886 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 846 169</b>	<b>5 012 384</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-210 088</b>	<b>-2 597 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 966	7 644
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 966</b>	<b>7 644</b>
Annen finanskostnad		106 455	115 134
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106 455</b>	<b>115 134</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 489</b>	<b>-107 490</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-313 577	-2 704 802
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		215 239	220 193
Sum fordringer		215 239	220 193
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		698 378	1 167 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		698 378	1 167 574
Sum omløpsmidler		913 617	1 387 767
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>913 617</b>	<b>1 387 767</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 853 664	1 540 088
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 853 664</b>	<b>-1 540 088</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 853 664</b>	<b>-1 540 088</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 707 661	2 864 117
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 707 661</b>	<b>2 864 117</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 707 661</b>	<b>2 864 117</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 021	1 428
Leverandørgjeld		32 000	35 767
Annen kortsiktig gjeld		26 599	26 543
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 620</b>	<b>63 738</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 767 281</b>	<b>2 927 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>913 617</b>	<b>1 387 767</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 480043

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 530 335  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK II SAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Anne-Cathrine Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

#### 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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 990 530 335  
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 636 081	2 415 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 636 081</b>	<b>2 415 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Annen driftskostnad		2 725 059	4 886 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 846 169</b>	<b>5 012 384</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-210 088</b>	<b>-2 597 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 966	7 644
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 966</b>	<b>7 644</b>
Annen finanskostnad		106 455	115 134
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106 455</b>	<b>115 134</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 489</b>	<b>-107 490</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-313 577	-2 704 802
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>



Organisasjonsnr: 990 530 335  
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		215 239	220 193
Sum fordringer		215 239	220 193
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		698 378	1 167 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		698 378	1 167 574
Sum omløpsmidler		913 617	1 387 767
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>913 617</b>	<b>1 387 767</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 853 664	1 540 088
Sum opptjent egenkapital		-1 853 664	-1 540 088



Sum egenkapital	-1 853 664	-1 540 088
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 707 661	2 864 117
Sum annen langsiktig gjeld	2 707 661	2 864 117
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 707 661</b>	<b>2 864 117</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 021	1 428
Leverandørgjeld	32 000	35 767
Annen kortsiktig gjeld	26 599	26 543
Sum kortsiktig gjeld	59 620	63 738
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 767 281</b>	<b>2 927 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>913 617</b>	<b>1 387 767</b>



Organisasjonsnr: 990 530 335  
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

**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 tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning 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

Rolvslrud Park II Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 7. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Rolvsrud Park II Sameie. Avstemningen åpner 1. juni kl. 10:00 og lukker 7. juni kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5647>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av husordensreglene paragraf 6 - forslag fra styret
6. Endringer av husordensreglene paragraf 7 - forslag fra styret
7. Endring av husordensreglene paragraf 11 - forslag fra styret
8. Endring av husordensreglene paragraf 13 - forslag fra styret
9. Endring av husordensreglene paragraf 15 - forslag fra styret
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rolvsrud Park II Sameie**

Jan Levanger

Per Arne Christensen

Fredrik Thorsen



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

**Styrets innstilling**

Harry Stenberg og Jon Øyvind Nordberg

**Forslag til vedtak**

Harry Stenberg og Jon Øyvind Nordberg er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-

**Styrets innstilling**

kr 110 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000,-.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets negative resultat dekkes av egenkapital

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Styret foreslår årets negative resultat dekkes av egenkapital]

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Levanger	2019 - 2021
Styremedlem	Per Arne Christensen	2020 - 2022
Styremedlem	Fredrik Thorsen	2019 - 2021
Varamedlem	Synnøve With Notø	2020 - 2022
Varamedlem	Dagfinn Paulsberg	2019 - 2021
Varamedlem	Torunn Synøve Raths	2020 - 2022

### Valgkomiteen 2020 - 2021

Rita Andresen	2020 - 2021
Anne-Karine Grøtterud	2020 - 2021
Marit Helene Sørhøy	2020 - 2021

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

### Generelle opplysninger om Rolvsrud Park II Sameie

Sameiet består av 75 seksjoner.

Rolvsrud Park II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990 530 335, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse:

Margarethas Vei 27  
Margarethas Vei 29  
Margarethas Vei 31

Gårds- og bruksnummer:  
102 434

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Rolvsrud Park II Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeide i 2020.

På det første styremøte i januar var en av sakene ladning av el-biler.

Denne prosessen skulle vise seg å by på mange utfordringer og mye arbeid for styret. Flere firmaer, befaringer og ulike løsninger ble vurdert. Etter et møte med de som allerede hadde montert lader så ble det klart at kostnadene for brukere og sameiet ville bli veldig høye. Å legge opp en infrastruktur i garasjen som skulle dekke behovet for ladning på alle parkerings plasser ble derfor forkastet på grunn av dette. En rapport fra et konsulentfirma viste at vi har nok strøm og kapasitet til å fortsette med den ordningen som allerede var i bruk. Lader er direkte koblet til den enkelte sin strømmåler.

Den 5 Mars hadde vi vårt siste styremøte før Covid 19 rullet over landet og verden for øvrig. Det ble en krevende situasjon også for styret. Hvilke tiltak var nødvendig for å begrense eventuell smitte overføring. Ingen kunne tro da, at denne pandemien skulle vare ut hele 2020 og at den er der fortsatt.

Montering av dispensere for håndhygiene og ikke kjøre heis i sammen med fremmede ble resultatet, noe som ble positivt mottatt.

I april måtte vi ha et digitalt årsmøte, noe som ble litt plundrete fordi ikke alle er på nettet. De som ikke er på internett, fikk i detaljert informasjon om fremgangsmåten for hvorledes avgi stemme.

Styret hadde laget en vedlikeholds plan over hastesaker og et av de var å fjerne alle horisonttalte lekter på utvendig panel. Etter en befaring med et firma fikk vi en ca pris, noe som ikke kunne aksepteres. Sameie 3 var i gang med det samme arbeide. Etter å ha snakket med utførende firma, ble vi enige om at skulle gjøre samme jobben hos oss og samtidig male alt treverk.

Etter hvert som arbeidet kom i gang så var resultat nedslående. Store råteskader ble avdekket. Mye panel måtte derfor skiftes, men arbeidet gikk greit og til en gunstig pris.

Alle brannørene i garasjen er blitt skiftet ut på grunn av at de hadde mistet godkjennelsen som brannører. Årsaken til dette ligger hos NAV som har brukt underleverandører uten kompetanse for ettermontering av dørautomatikk.

Styret har engasjert advokat og krav om erstatning. Saken er ennå ikke ferdigbehandlet hos NAV etter over et år.



Vår avtale med Get om levering av TV og bredbånd var i ferd med å utgå.

Underveis så var Get kjøpt opp av Telia. Denne tjenesten er en av de dyreste for sameiet og det var derfor grunn til å se på alternative løsninger

Styret har hatt befaringer, fått tilbud på alternative leverandører, men etter en nærmere vurdering så er avtalen fornyet med et år.

Hele Margartehas vei er blitt asfaltert på nytt uten kostnader for sameier og borettslag. Dette etter avtale med utbygger USBL som brukte veien under utbyggingen av Solheimstunet.

Lørenskog kommune gav omsider sameiet lov til å innglasse terrasser og ganske mange benyttet anledningen til dette. Det er blitt presisert, at terrasse fortsatt er et uterom og at møblering utover dette ikke er tillatt.

I august planla vi å feire sameiets 15 års jubileum. Alle nødvendige tiltak var planlagt for å overholde smittevern reglene. Et stort telt med tilbehør var bestilt og over 40 personer påmeldt. En kraftig oppblomstring av smitte gjorde at myndighetenes anbefalinger tilsa at vi måtte avlyse festen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 636 081**.

Dette er kr 110 081 høyere enn budsjettet.

Dette skyldes i hovedsak innglassering av terrasse, ladning til el-biler og leie av parkeringsplasser.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 846 169**.

Dette er kr 649 700 høyere enn budsjettet.

Dette skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av bygninger, som montering av nye dører i garasjen, nye ytterdører, skjøtsel og vedlikehold av grøntanlegg og malarbeid utvendig.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **313 577** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **853 997**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 årsmøtet 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 450 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Det er budsjettetert en økning av kommunale avgifter, fra 681 644 i 2020 til 705 000 i 2021.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 5 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolvsrud Park II Sameie.

### Lån

Rolvsrud Park II Sameie har 1 lån i OBOS banken.

Det er et annuitetslån med flytende rente og, løper fram til 28. januar. 2034

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar. 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rolvsrud Park II Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rolvsrud Park II Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KSJUX-W753G-731WG-55708-02YX7-EBZU



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-26 21:00:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: K5JUX-W753G-731WG-55708-02YX7-EB2U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

14 av 39



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 525 831	2 415 072	2 526 000	2 789 000
Andre inntekter	3	110 250	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 636 081</b>	<b>2 415 072</b>	<b>2 526 000</b>	<b>2 789 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 110	-15 510	-15 500	-15 500
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-13 651	-12 578	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-122 875	-119 413	-122 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-22 878	-21 069	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-1 162 653	-3 224 570	-395 000	-450 000
Forsikringer		-117 796	-108 152	-112 000	-123 000
Kommunale avgifter	9	-681 644	-618 767	-650 000	-705 000
Energi/fyring		-60 129	-71 056	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-333 332	-326 522	-335 000	-343 000
Andre driftskostnader	10	-210 100	-384 747	-360 000	-372 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 846 169</b>	<b>-5 012 384</b>	<b>-2 196 500</b>	<b>-2 343 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-210 088</b>	<b>-2 597 312</b>	<b>329 500</b>	<b>445 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 966	7 644	0	0
Finanskostnader	12	-106 455	-115 134	-242 000	-114 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-103 489</b>	<b>-107 490</b>	<b>-242 000</b>	<b>-114 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-313 577</b>	<b>-2 704 802</b>	<b>87 500</b>	<b>331 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 164 714		
Udekket tap		-313 577	-1 540 088		



11

Rolvsrud Park II Sameie

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 822	184
Forskuddsbetalte kostnader		174 882	115 420
Andre kortsiktige fordringer	13	2 798	2 974
Energiavregning	16	33 737	101 615
Driftskonto OBOS-banken		181 761	653 433
Sparekonto OBOS-banken		516 617	514 141
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>913 617</b>	<b>1 387 767</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>913 617</b>	<b>1 387 767</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 853 664	-1 540 088
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 853 664</b>	<b>-1 540 088</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 707 661	2 864 117
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 707 661</b>	<b>2 864 117</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 263	26 543
Leverandørgjeld		32 000	35 767
Påløpte renter		1 021	1 428
Annen kortsiktig gjeld	17	336	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>59 620</b>	<b>63 738</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>913 617</b>	<b>1 387 767</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 25.05.2021  
Styret i Rolvsrud Park II Sameie

Jan Levanger/s/

Per Arne Christensen/s/

Fredrik Thorsen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 525 831
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 525 831</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Elbil lading	5 700
Innglassering av terrasse	97 500
Salg av nøkkelbrikker	3 700
Leie av parkeringsplass	2 400
Portåpner	950
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>110 250</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 110</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 651.

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

Juridisk bistand	-13 813
OBOS Prosjekt AS	-8 330
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-736
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 878</b>

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

Brødrene Midthaug AS, Slutfaktura	-114 157
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-114 157</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-594 691
Drift/vedlikehold VVS	-1 844
Drift/vedlikehold elektro	-59 139
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 777
Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 026
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 370
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 650
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 162 653</b>

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

Kommunale avgifter	-681 644
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-681 644</b>

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

Verktøy og redskaper	-3 840
Driftsmateriell	-9 245
Lyspærer og sikringer	-2 584
Vaktmestertjenester	-53 785
Renhold ved firmaer	-79 288
Snørydding	-42 283
Andre fremmede tjenester	-4 996
Kontor- og datarekvizita	-1 877
Trykksaker	-1 266
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-3 932
Telefon, annet	-187
Porto	-1 449
Gaver	-821
Bank- og kortgebyr	-3 507
Velferdskostnader	-541
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-210 100</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 476
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	122
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 966</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-106 455
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-106 455</b>

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

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 798
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 798</b>

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	135 883
Nedbetalt i år	156 456
	<hr/>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 707 661</b>

**NOTE: 16****ENERGIÅVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-81 648
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-81 648</b>

**KOSTNADER**

Gass	101 421
Driftskostnader	13 964
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>115 385</b>
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>33 737</b>

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

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

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-441
Fakturagebyr	0
Gebyrer	105
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-336</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Rolvstrud Park II Sameie har avtale med Toma Eiendomsdrift

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

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Toma Eiendomsdrift om renhold av fellesarealene.

### **Nøkler/ parkeringsbevis**

Låsebrikker kan bestilles hos styret.

Parkeringsbevis for Gjesteparkering kan bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 443643. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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



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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rolvsrud Park II Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Endring av husordensreglene paragraf 6 - forslag fra styret**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens tekst:

**§ 6. ADGANG TIL BYGGET**

Dørene til bygningen skal alltid holdes låst. Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til bygget. Ytterdøren må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

Forslag til tilføyelse etter siste setning:

Når du kjører ut og inn i garasjen, pass på ingen uvedkommende smetter inn før porten lukkes.

**Forslag til vedtak**

Tilføyelse vedtas:

Når du kjører ut og inn i garasjen, pass på ingen uvedkommende smetter inn før porten lukkes.



Sak 6

**Endringer av husordensreglene paragraf 7 - forslag fra styret**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens tekst:

§ 7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Tepper, dyner, sengetøy o.l. må ikke bankes, ristes eller henges over rekkverket på balkongen.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere.

Forslag til endringer:

A) Balkonger rettes til Terrasser

B) Tilførsel til paragraf 7

På innglassede terrasser er det ikke tillatt å møblere med annet en det som naturlig på et uteareal. Terrassen er ikke et beboelsesrom.

**Forslag til vedtak**

Forslag til endringer:

A) Balkonger rettes til Terrasser

B) Tilførsel til paragraf 7

På innglassede terrasser er det ikke tillatt å møblere med annet en det som naturlig på et uteareal. Terrassen er ikke et beboelsesrom.



Sak 7

**Endring av husordensreglene paragraf 11 - forslag fra styret**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens tekst:

§ 11. SKILTING & NØKLER

Navneskilt på postkassen bestilles hos styret, og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert.

Ønsker man å bestille ekstra nøkler til inngangsdøren til bygget, må dette gjøres via styret.

Forslag til endringer:

1. Overskriften Skilting & Nøkler endres til Skilt & Låsebrikker
2. Nøkler endres til nøkkelbrikker i andre snitt

**Forslag til vedtak**

Endring til Skilt & Låsebrikker vedtas



Sak 8

### **Endring av husordensreglene paragraf 13 - forslag fra styret**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens tekst:

#### § 13. GARASJEN

Garasjeportåpneren må ikke ligge igjen i bilen. Det oppfordres til å bruke portåpneren også til å lukke porten bak seg når man kjører ut av garasjen (samme knapp som for åpning), slik at uvedkommende ikke ser sitt snitt til å ta seg inn i bygget.

Det er ikke tillatt å bruke motorvarmer eller varmevifte i parkerte biler i garasjen.

Tilføyelse etter siste setning:

Batterilader kan bare brukes til kortvarig ladning og skal ikke brukes til ladning av bilbatteri over lengere perioder.

#### **Forslag til vedtak**

Tilføyelse etter siste setning vedtas



Sak 9

**Endring av husordensreglene paragraf 15 - forslag fra styret**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens tekst:

§ 15. PARABOLANTENNER

Parabolantenner kan monteres på den enkelte balkong/terrasse slik at den ikke er til ulempe for andre eiere eller skjemmer byggets fasade. Antennen monteres etter avtale med styret.

Forslag til å erstatte dagens paragraf

- Paragraf Parabolantenner erstattes med:

LADNING AV EL-BIL.

Montering av lader for elbil skal meldes til styret. Montering skal utføres og dokumenteres av et autorisert firma. Strøm til laderen skal kobles til den enkelte leilighets sikringskurs. Jordfeil bryter må benyttes.

**Forslag til vedtak**

Paragraf Parabolantenner erstattes med med Lading av El-bil



Sak 10

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Jan Levanger**

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

**Fredrik Thorsen**

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

**Dagfinn Paulsberg**

**Vedlegg**

1. Valginnstilling Rolvsrud Park 2021.pdf



## Rolvstrud Park II Sameie

Dato årsmøte: 1. juni 2021

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

- |   |   |
|---|---|
| A. Styreleder – gjenvalg for 2 år<br>Navn: Jan Levanger   | Margarethasvei 27   |
| B. Styremedlem - gjenvalg for 2 år<br>Fredrik Thorsen   | Margarethasvei 31   |
| C. Styremedlem - ikke på valg:<br>Per Arne Christensen  | Margarethasvei 29   |
| D. Som varamedlemmer foreslås<br>Synnøve With Notø - ikke på valg<br>Dagfinn Paulsberg – gjenvalg for 2 år<br>Torunn Raths - ikke på valg | Margarethasvei 27<br>Margarethasvei 29<br>Margarethasvei 31 |
| E. Som valgkomite - 1 år foreslås:<br>Anne-Karine Grøtterud - gjenvalg<br>Rita Andresen - gjenvalg<br>Marit Sørhøy - gjenvalg             | Margarethasvei 29<br>Margarethasvei 31<br>Margarethasvei 29 |

Valgkomiteen for Rolvstrud Park II Sameie

Mai 2021; Anne-Karine Grøtterud, Rita Andresen og Marit Sørhøy



Sak 11

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 Valgkomité** Velges for 1 år

**Anne-Karine Grøtterud**

**Marit Sørhøy**

**Rita Andresen**



## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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