



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 424 446
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CASA CALMEYER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 006 259	3 581 378
Sum inntekter		7 006 259	3 581 378
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 435 841	1 824 336
Sum kostnader		1 521 416	1 909 911
Driftsresultat		5 484 843	1 671 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 845	3 640
Sum finansinntekter		1 845	3 640
Annen finanskostnad		787 280	1 054 233
Sum finanskostnader		787 280	1 054 233
Netto finans		-785 435	-1 050 593
Ordinært resultat før skattekostnad		4 699 408	620 874
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 699 408	620 874
Årsresultat		4 699 408	620 874
Totalresultat		4 699 408	620 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 699 408	620 874
Sum overføringer og disponeringer		4 699 408	620 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		83 766 600	83 766 600
Sum varige driftsmidler		83 766 600	83 766 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		83 766 600	83 766 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		98	
Andre fordringer		49 079	112 268
Sum fordringer		49 177	112 268
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		569 456	622 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		569 456	622 844
Sum omløpsmidler		618 633	735 112
SUM EIENDELER		84 385 233	84 501 712

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 548 404	17 848 996
Sum opptjent egenkapital		22 548 404	17 848 996
Sum egenkapital		22 718 404	18 018 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 200 509	40 759 551
Øvrig langsiktig gjeld		25 129 980	25 129 980
Sum annen langsiktig gjeld		61 330 489	65 889 531
Sum langsiktig gjeld		61 330 489	65 889 531
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 264	6 031
Leverandørgjeld		15 297	140 666
Annen kortsiktig gjeld		317 779	446 488
Sum kortsiktig gjeld		336 340	593 184
Sum gjeld		61 666 829	66 482 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 385 233	84 501 712



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467657

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 424 446
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CASA CALMEYER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 990 424 446
BORETTSLAGET CASA CALMEYER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 006 259	3 581 378
Sum inntekter		7 006 259	3 581 378
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 435 841	1 824 336
Sum kostnader		1 521 416	1 909 911
Driftsresultat		5 484 843	1 671 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 845	3 640
Sum finansinntekter		1 845	3 640
Annen finanskostnad		787 280	1 054 233
Sum finanskostnader		787 280	1 054 233
Netto finans		-785 435	-1 050 593
Ordinært resultat før skattekostnad		4 699 408	620 874
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 699 408	620 874
Årsresultat		4 699 408	620 874
Totalresultat		4 699 408	620 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 699 408	620 874
Sum overføringer og disponeringer		4 699 408	620 874



Organisasjonsnr: 990 424 446
BORETTSLAGET CASA CALMEYER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		83 766 600	83 766 600
Sum varige driftsmidler		83 766 600	83 766 600

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		83 766 600	83 766 600
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		98	
Andre fordringer		49 079	112 268
Sum fordringer		49 177	112 268

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		569 456	622 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		569 456	622 844

Sum omløpsmidler		618 633	735 112
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		84 385 233	84 501 712
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	22 548 404	17 848 996
Sum opptjent egenkapital	22 548 404	17 848 996
Sum egenkapital	22 718 404	18 018 996
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 200 509	40 759 551
Øvrig langsiktig gjeld	25 129 980	25 129 980
Sum annen langsiktig gjeld	61 330 489	65 889 531
Sum langsiktig gjeld	61 330 489	65 889 531
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 264	6 031
Leverandørgjeld	15 297	140 666
Annen kortsiktig gjeld	317 779	446 488
Sum kortsiktig gjeld	336 340	593 184
Sum gjeld	61 666 829	66 482 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	84 385 233	84 501 712



Organisasjonsnr: 990 424 446
BORETTSLAGET CASA CALMEYER

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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Borettslaget Casa Calmeyer

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 7. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Casa Calmeyer. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1187>

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. Valg av tillitsvalgte
6. Presiseringer i vedtektene

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Casa Calmeyer

Henrik Lødrup Parnemann

Frank Mortensen

Jan Tjernsli



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Frank Mortensen og Jan Tjernsli er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport for borettslaget Casa Calmeyer.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Lødrup Parnemann	Osterhaus' Gate 8 B
Styremedlem	Frank Mortensen	Osterhaus' Gate 8 A
Styremedlem	Jan Tjernsli	Osterhaus' Gate 8 B
Varamedlem	Anette Tronvik	Osterhaus' Gate 8 A

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Casa Calmeyer

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Borettslaget Casa Calmeyer er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990424446, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Osterhaus Gate 8 A
Osterhaus Gate 8 B

Gårds- og bruksnummer :
208 92

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget Casa Calmeyer 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 EY.



Styret i borettslaget Casa Calmeyer

Oslo, 14.4.2021

Årsberetning for 2020

Styret har, som i tidligere år, jobbet med å reforhandle flere avtaler som vi har i borettslaget. Det siste året er det byttet forsikringsselskap, reforhandlet lånebetingelser, skiftet til en rimeligere renholdsleverandør og serviceavtale for heis er reforhandlet til gunstigere vilkår med eksisterende leverandør. Bare på reforhandling av lånebetingelser og skifte av forsikringsleverandør er det oppnådd en besparelse på ca. 100 000,-/år. Til orientering er nåværende rentebetingelser på fellesgjelden 1,5 % p.a.

En god del av våre utgifter er faste, og vanskelig å redusere uten at det går utover bomiljøet, men det oppstår mange utgifter som følge av uhell og uforsiktig bruk av eiendommen. Disse kostnadene kan reduseres betydelig om borettslagets beboere er flinke til å bruke eiendommen og heisen forsiktig (ikke overlaste kupeen, ikke fysisk sperre opp dørene og opptre varsomt ifm. bruk av heisene), ikke hensetter søppel og uønskede møbler/gjenstander i og rundt bygget (gjelder også i søppelrommet – her skal alt avfall i container eller leveres på gjenbruksstasjon) og generelt sørger for at det holdes ryddig og ordentlig rundt oss i hverdagen. Dette gjelder også for de man bringer inn i bygget som gjester eller leieboere. Om alle bidrar med sitt her, vil vi forhåpentligvis se at borettslagets utgifter til vedlikehold reduseres.

Særlig hensatt søppel og brukte møbler har vært et gjentakende problem. Styret minner om at det ligger en mini-gjenbruksstasjon på Fredensborg (Caltex-bygget), samt at glass og metall kan/skal kastes i container ved returpunkt (f.eks. ved Ankerbrua). Hensetting av møbler utenfor bygget skal ikke skje - legg det heller ut på Finn.no eller lignende. Det er også mulig å rette en anmodning til styret om at det bestilles en container til fri benyttelse for alle beboere. Dersom styret vurderer dette som hensiktsmessig, varsles dette alle beboere i god tid. Kostnadene ved dette deles på alle beboere via borettslagets drift.

Viktige bygningsmessige arbeider som er utført i 2020/2021 er utbedring av inngangsparti, rensing av soilrør, reparasjon av heisene, nødlys er skiftet ut, i tillegg til mindre vedlikeholdsarbeider. Utbedringene dekkes av borettslaget.

Som de fleste beboere har lagt merke til, plages vi av sjenerende lukt og uønsket opphold utenfor inngangspartiet. Styret har et pågående arbeid med å vurdere forskjellige løsninger på disse problemene, og håper å komme opp med en kostnadseffektiv løsning som reduserer de problemene vi opplever. Dette kan være bedre drenering, annet belegg, begrenset adkomst eller andre løsninger. Som følge av at eiendommen ligger svært sentralt i Oslo, vil neppe problemene forsvinne totalt, men det letes etter en kostnadseffektiv løsning som begrenser sjenansen som oppleves i dag. I tillegg til disse utfordringene, er det også avdekket at store deler av takoverbygget er konstruert på en uheldig måte, slik at deler av dette må rives og reetableres. Arbeidet med dette er påbegynt og forventet sluttstilt innen kort tid. Dette er dessverre kostnader som må dekkes av andelseierne, ettersom reklamasjonsperioden for bygget er over for mange år siden.

Enkelte andeler har også opplevd problemer med avtrekk fra leilighetene, og det er i den anledning avdekket at flere av motorenhetene på taket virker dårlig eller er defekte.

Byggets ventilasjonsprinsipp er basert på tilluft via veggventiler og avtrekk over tak, med avtrekksventiler på kjøkken og bad. Motorenhetene til hver enkelt leilighet sitter på taket, men får strøm via stikkontakt ved avtrekkskette på kjøkken, hvor også motorhastighet styres. Dette gjør blant annet systemet meget støysvakt i egen leilighet. Avtrekket på kjøkken og bad sørges for av samme motorenhet på taket, og avtrekket i de to rommene vil derfor være koblet. Systemet er fra Flexit, og dersom man ønsker å bytte ut kjøkkenhette, er det viktig at det erstattes med en kompatibel avtrekkskette med styring. Flexit leverer sine modeller med "-S"-betegnelse, som er beregnet for ekstern avtrekksvifte, men også andre leverandører (eks. Rørshetta) leverer



kjøkkenhetter som er kompatible med systemet. Vanlige avtrekksvifter med motor (eks. fra IKEA osv.) kan ikke brukes med byggets ventilasjonsprinsipp, og vil medføre dårlig innelima, både i egen enhet og potensielt med matos til andre enheter, manglende ventilering av fukt på bad, samt økt støy i egen leilighet ved bruk. Ved spørsmål kan styret kontaktes.

Det pågår et arbeid med kartlegging av defekte motorenheter, og disse er planlagt byttet ut ila. våren. Dersom borettslagets økonomi tillater det, vil vi sannsynligvis også få gjennomført en rens av avtrekkskanalene i forbindelse med dette arbeidet. Kostnadene med utskifting av motorenheter og rens vil dekkes av borettslaget.

Styret i borettslaget har besluttet å gå over fra nåværende digitale samhandlingsplattform til å benytte OBOS sitt Vibbo-system, slik at innkomne saker fra beboere kan følges opp og behandles på en mer oversiktlig måte enn tidligere. Dette vil forhåpentligvis bidra til at styret kan jobbe mer effektivt med beboerhenvendelser, som er det som opptar mesteparten av styrets tid i hverdagen, og holde oversikten over status i de forskjellige sakene.

PostNord har nå fått tilgang til bygget, noe som gjør pakkelevering på dørterskelen mulig også fra dem. Dette til orientering.

Det har ikke vært avholdt dugnad det siste året, for å begrense smitterisiko. Det vil sannsynligvis ikke avholdes dugnad på denne siden av sommeren, men dersom noen ønsker å bidra til hyggelige uteområder, settes det stor pris på om styret kontaktes for bistand til gjennomføring og evt. innkjøp av utstyr, planter eller annet. Dersom man ønsker å bidra med et lite prosjekt eller annet, til felles glede for beboere, ønskes dette velkommen av styret. I så fall bes det om at styret kontaktes i forkant med forslag til gjennomføring, så tar vi det til vurdering. Manglende dugnader og/eller enkeltbidrag fra velvillige beboere vil etter hvert nødvendigvis medføre at mer forefallende arbeid vil måtte settes ut til eksterne leverandører, til en vesentlig høyere kostnad for alle andelseiere i borettslaget. Dugnad må derfor sees som en investering i egen trivsel i bygget og noe som bidrar til å holde felleskostnadene nede. I sum vil begge disse aspektene bidra til å opprettholde eller øke egen andels verdi ved videresalg.

Dersom borettslaget ønsker å opprettholde den grønne atmosfæren urbant landbruk-prosjektet som borettslaget tidligere har mottatt støtte fra kommunen til,, er det avgjørende at interesserte melder seg til å bidra i hagekomiteen, ettersom de mest aktive bidragsyterne som har bidratt betydelig i arbeidet har flyttet fra borettslaget. Innsatsen behøver ikke være omfattende, men dersom du ønsker hyggelige og grønne omgivelser, oppfordres du til å melde deg til styret. Styret kan stille med økonomiske midler til utstyr og beplantning, men er avhengig av at noen påtar seg ansvaret med oppfølging og stell, ettersom det er ønskelig å unngå kostnader til ekstern hjelp til dette arbeidet.

Utskifting av beboere har vært omtrent som tidligere år, med noe økning i antall salg. Styret ønsker alle nye beboere hjertelig velkommen, og håper de har eller vil finne seg godt til rette i borettslaget. Henvendelser til styret kan gjøres via casacalmeyer@gmail.com.

Vel "møtt" til digitalt årsmøte!

Styret i borettslaget Casa Calmeyer

Frank Mortensen
styremedlem

Henrik Lødrup Parnemann
styreleder

Jan Tjernsli
styremedlem

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020



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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 337 517.

Det er lavere enn budsjettet som følge av at noen andelseiere har innfridd sin andel fellesgjeld og da blir innkreving av kapitalkostnader redusert tilsvarende.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 521 416.

Resultat

Årets resultat på kr 4 699 408 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 3 668 742 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr **1 030 666**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 282 293 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 131 500 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader



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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 ligger i budsjettet med økning til kr 140 000. Endringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Casa Calmeyer. Som følge av bytte av forsikringsselskap vår 2021, forventes forsikringspremie å reelt sett ligge betydelig lavere.

Lån

Borettslaget Casa Calmeyer har to lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Casa Calmeyer

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Borettslaget Casa Calmeyer som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 18. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Casa Calmeyer

A member firm of Ernst & Young Global Limited

13 av 38

2

Penneo Dokumentnøkkel: ZTWM4-C3017-UBQZT-5IEKL-ED3K1-G8GFB



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-03-18 06:16:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZTWIM4-O3017-UBQZT-SIEKL-ED3K1-G8GFB

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>



BORETTSLAGET CASA CALMEYER ORG.NR. 990 424 446, KUNDENR. 1187

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	141 927	252 641	141 927	282 293
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 699 408	620 874	803 800	898 800
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -890 300	-781 588	-808 000	-902 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -3 668 742	-150 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	140 366	-110 714	-4 200	-3 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	282 293	141 928	137 727	279 093

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	618 633	735 112
Kortsiktig gjeld	-336 340	-593 184
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	282 293	141 928



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 608 109	1 801 845	1 808 616	1 422 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 728 928	1 629 484	1 720 384	1 720 000
Andre inntekter	3	480	49	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 337 517	3 431 378	3 529 000	3 142 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 500	-10 500
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-11 375	-4 875	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-81 395	-79 335	-82 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-3 843	-4 975	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-169 434	-320 177	-131 500	-131 500
Forsikringer		-21 330	-20 058	0	0
Kommunale avgifter	9	-8 604	-18 430	0	0
Andre anlegg		0	0	-47 000	0
Kostnader sameie	19	-912 556	-1 192 064	-1 138 500	-1 138 500
TV-anlegg/bredbånd		-169 591	-162 790	-168 000	-168 000
Andre driftskostnader	10	-57 713	-21 632	-6 700	-3 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 521 416	-1 909 911	-1 692 200	-1 650 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 816 101	1 521 467	1 836 800	1 491 800
Innbetalt andel fellesgjeld		3 668 742	150 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 484 843	1 671 467	1 836 800	1 491 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 845	3 640	0	0
Finanskostnader	12	-787 280	-1 054 233	-1 033 000	-593 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-785 435	-1 050 593	-1 033 000	-593 000
ÅRSRESULTAT		4 699 408	620 874	803 800	898 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 699 408	620 874		

BALANSE



	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 390 600	75 390 600
Tomt		8 376 000	8 376 000
SUM ANLEGGSMIDLER		83 766 600	83 766 600
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		58	18 186
Kundefordringer		98	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	81 395
Andre kortsiktige fordringer	14	49 021	12 687
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	18	255 132	222 778
Driftskonto OBOS-banken		207 074	298 476
Sparekonto OBOS-banken		107 251	101 589
SUM OMLØPSMIDLER		618 633	735 112
SUM EIENDELER		84 385 233	84 501 712
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 5000		170 000	170 000
Annen egenkapital	15	22 548 404	17 848 996
SUM EGENKAPITAL		22 718 404	18 018 996
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	36 200 509	40 759 551
Borettsinnskudd	17	25 129 980	25 129 980
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 330 489	65 889 531
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 647	42 960
Leverandørgjeld		15 297	140 666
Påløpte renter		3 264	6 031
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	255 132	222 778
Annen kortsiktig gjeld		0	180 749
SUM KORTSIKTIG GJELD		336 340	593 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 385 233	84 501 712
Pantstillelse	18	84 029 980	84 029 980
Garantiansvar	19	255 131	222 778

Oslo, __. __. 2021

Styret i Borettslaget Casa Calmeyer



Henrik Lødrup Parnemann

Frank Mortensen

Jan Tjernsli

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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	1 128 276
Fjernvarme	264 000
Kabel-tv	154 632
Vedlikeholdsfond	105 024
Nedbetaling	68 400
Eiendomsskatt	8 596
Kapitalkostnader på IN-lån	1 630 657
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-22 548
Overført til kapitalkostnader	-1 608 109
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 728 928

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	70
Nøkler	410
SUM ANDRE INNTEKTER	480

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2019/2020, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-138
Andre konsulentonorarer	-3 705
SUM KONSULENTHONORAR	-3 843

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-72 609
Drift/vedlikehold elektro	-8 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 582
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 694
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 049



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-169 434**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**Eiendomsskatt **-8 604**

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-8 604**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**Renhold ved firmaer **-45 000**Kontor- og datarekvisita **-120**Trykksaker **-217**Andre kontorkostnader **-8 888**Porto **-728**Bank- og kortgebyr **-2 760**

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-57 713**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**Renter av driftskonto i OBOS-banken **143**Renter av sparekonto i OBOS-banken **662**Renter av for sent innbetalte felleskostnader **937**Andre renteinntekter **103**

SUM FINANSINNTEKTER **1 845**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt **-783 776**Renter og gebyr på lån i OBOS-banken **-3 504**

SUM FINANSKOSTNADER **-787 280**

NOTE: 13**BYGNINGER**Kostpris/Bokf.verdi 2008 **83 766 600**Utskilt tomteverdi **-8 376 000**

SUM BYGNINGER **75 390 600**

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.208/bnr.92

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

NOTE: 14

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 721
Sameiet Casa Calmeyer	45 300
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 021

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 652 553
Egenkapital fra IN tidligere	17 167 882
Egenkapital fra IN 2020	3 668 742
Reduksjon EK fra IN	-940 773
SUM ANNEN EGENKAPITAL	22 548 404

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2019	-200 000	
Nedbetalt tidligere	26 852	
Nedbetalt i år	65 967	
		-107 181

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 1,65%, løpetid 45 år

Opprinnelig, 2008	-58 636 620	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	882 335	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	824 333	
Nedbetalt tidligere, IN	17 167 882	
Nedbetalt i år, IN	3 668 742	
		-36 093 328
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-36 200 509

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-25 129 980
SUM BORETTSINNSKUDD	-25 129 980

NOTE: 18

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 129 980
Pantelån	36 200 509
Beregnete IN-forpliktelser	19 895 851
TOTALT	81 226 340

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

Bygninger	75 390 600
Tomt	8 376 000
TOTALT	83 766 600

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2286/3093 deler av Sameiet Casa Calmeyer.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Casa Calmeyer, som utgjør kr 255 131.

Selskapets andel i Sameiet Casa Calmeyer vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Casa Calmeyer er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om 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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector forsikring ASA med polisenummer 2367210-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 **01.04** og **01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Henrik Lødrup Parnemann

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Jan Tjernsli

Tony Mikael Idström

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Frank Mortensen



Sak 6

Presiseringer i vedtektene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedtektene er foreslått presisert for å tydeliggjøre ansvar for diverse bygningsdeler og tilpasning til gjeldende borettslagslov. Endringer er markert med gult i vedlagte forslag.

Styrets innstilling

Styret innstiller om at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Vedlegg

1. 1187_Vedtekter_2021-03-10.pdf



Vedtekter for borettslaget Casa Calmeyer

Vedtekter

Revidert 10.3.2021

Vedtekter for Borettslaget Casa Calmeyer med org.nr. 990 424 446.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Casa Calmeyer er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.



Vedtekter for borettslaget Casa Calmeyer

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opptil tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, jf. brl. §5-4.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder



Vedtakter for borettslaget Casa Calmeyer

oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, varmepumper, luftbehandlingsanlegg, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, radiator fra inntaksrør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler (herunder nøkler til egen postkasse), inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), ventilasjonsutstyr plassert innenfor boenheten (avtrekkshefter o.l.), brannslukningsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, radiator fra inntaksrør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler (herunder nøkler til egen postkasse), inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), ventilasjonsutstyr plassert innenfor boenheten (avtrekkshefter o.l.), brannslukningsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskiftning eller vedlikehold av ventilasjonsutstyr skal utføres i tråd med og uten skade for byggets ventilasjonsprinsipper.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Borettslaget skal sikres fri tilgang til slike sluk på forespørsel.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jf. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler (inkl. avtrekksmotorer på tak), og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.



Vedtakter for borettslaget Casa Calmeyer

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. 5

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader. Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne i henhold til leilighetenes BRA-areal. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av andel fellesgjeld og i den forbindelse være medlem av stiftelsen Boligsamvirkets fond mot husleietap.

6-4 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.



Vedtekter for borettslaget Casa Calmeyer

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jf. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jf. 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.



Vedtekter for borettslaget Casa Calmeyer

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som **går ut over vanlig forvaltning**, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Vedtakter for borettslaget Casa Calmeyer

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget. 9

11. Kameraovervåking

11-1 Kameraovervåking av fellesarealer

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæververk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og anlegg.



Vedtekter for borettslaget Casa Calmeyer

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. med endringer, sist ved lov av 4.12.2020, som trådte i kraft 1.1.2021.



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: 02333
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.