



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 274 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Sverre Iversens vei 7
0972 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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 869 947	19 553 002
Sum inntekter		16 869 947	19 553 002
Kostnader			
Lønnskostnad		518 627	460 864
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 574	99 053
Annen driftskostnad		10 496 718	20 896 931
Sum kostnader		11 124 919	21 456 848
Driftsresultat		5 745 029	-1 903 846
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 008	27 968
Sum finansinntekter		2 008	27 968
Annen finanskostnad		3 410 611	4 013 085
Sum finanskostnader		3 410 611	4 013 085
Netto finans		-3 408 603	-3 985 117
Ordinært resultat før skattekostnad		2 336 426	-5 888 963
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 336 426	-5 888 963
Årsresultat		2 336 426	-5 888 963
Totalresultat		2 336 426	-5 888 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 336 426	-5 888 963
Sum overføringer og disponeringer		2 336 426	-5 888 963



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		144 235 753	144 521 509
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		955 967	367 041
Sum varige driftsmidler		145 191 720	144 888 550
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 191 720	144 888 550
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 198	44 798
Andre fordringer		500 843	786 520
Sum fordringer		519 041	831 318
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 496 076	1 372 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 496 076	1 372 397
Sum omløpsmidler		3 015 118	2 203 715
SUM EIENDELER		148 206 837	147 092 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 600	24 600
Sum innskutt egenkapital		24 600	24 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		49 021 105	51 071 774
Sum opptjent egenkapital		-49 021 105	-51 071 774
Sum egenkapital		-48 996 505	-51 047 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		189 586 568	189 993 636
Øvrig langsiktig gjeld		6 781 400	6 781 400
Sum annen langsiktig gjeld		196 367 968	196 775 036
Sum langsiktig gjeld		196 367 968	196 775 036
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 022	24 465
Leverandørgjeld		215 451	1 334 669
Skyldige offentlige avgifter		154 365	81
Annen kortsiktig gjeld		450 536	5 189
Sum kortsiktig gjeld		835 374	1 364 404
Sum gjeld		197 203 342	198 139 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 206 837	147 092 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 473393

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 274 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Sverre Iversens vei 7
0972 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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 869 947	19 553 002
Sum inntekter		16 869 947	19 553 002
Kostnader			
Lønnskostnad		518 627	460 864
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 574	99 053
Annen driftskostnad		10 496 718	20 896 931
Sum kostnader		11 124 919	21 456 848
Driftsresultat		5 745 029	-1 903 846
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 008	27 968
Sum finansinntekter		2 008	27 968
Annen finanskostnad		3 410 611	4 013 085
Sum finanskostnader		3 410 611	4 013 085
Netto finans		-3 408 603	-3 985 117
Ordinært resultat før skattekostnad		2 336 426	-5 888 963
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 336 426	-5 888 963
Årsresultat		2 336 426	-5 888 963
Totalresultat		2 336 426	-5 888 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 336 426	-5 888 963
Sum overføringer og disponeringer		2 336 426	-5 888 963



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		144 235 753	144 521 509
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		955 967	367 041
Sum varige driftsmidler		145 191 720	144 888 550
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 191 720	144 888 550
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 198	44 798
Andre fordringer		500 843	786 520
Sum fordringer		519 041	831 318
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 496 076	1 372 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 496 076	1 372 397
Sum omløpsmidler		3 015 118	2 203 715
SUM EIENDELER		148 206 837	147 092 266
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 600	24 600



Sum innskutt egenkapital	24 600	24 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	49 021 105	51 071 774
Sum opptjent egenkapital	-49 021 105	-51 071 774
Sum egenkapital	-48 996 505	-51 047 174
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	189 586 568	189 993 636
Øvrig langsiktig gjeld	6 781 400	6 781 400
Sum annen langsiktig gjeld	196 367 968	196 775 036
Sum langsiktig gjeld	196 367 968	196 775 036
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 022	24 465
Leverandørgjeld	215 451	1 334 669
Skyldige offentlige avgifter	154 365	81
Annen kortsiktig gjeld	450 536	5 189
Sum kortsiktig gjeld	835 374	1 364 404
Sum gjeld	197 203 342	198 139 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	148 206 837	147 092 266



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Velkommen til generalforsamling

Denne innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper at du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Andelseiere med registrert mobiltelefon og/eller epostadresse vil bli invitert til å delta via vibbo.no/373.

Saker som behandles:

- Konstituering av møtet
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Innkomne forslag
- Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 18.05.2021 og lukkes 21.05.2021

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en innkalling via vibbo.no/373 til din epostadresse og/eller via sms.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styrets postkasse i Sverre Iversens vei 7.

Dette må gjøres innen 21.05.2021 kl. 12:00.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Røverkollen Borettslag
holdes digitalt 18.05.2021kl. 12:00 – 21.05.2021kl. 12:00 på vibbo.no/373

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Morten Kjærnes, Sverre Iversens vei 23
Som protokollvitne foreslås Siss Merete Hagberg, Sverre Iversens vei 25
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 450 000 i samsvar med budsjettet for 2021. Se forklarende tekst under styrets arbeid. Side 34 punkt «AA»
5. **Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 125 000 i samsvar med budsjettet for 2021. Se forklarende tekst under styrets arbeid. Side 34 punkt «BB»
6. **Bytte av revisor**
7. **Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1**
8. **Forslag til endring av vedtektene punkt 5-2**
9. **Forslag til endring av husordensreglene punkt 6 F**
10. **Forslag til endring av husordensreglene punkt 4 L**
11. **Forslag til endring av husordensreglene, nytt punkt 4 M**
12. **Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 1 av 5**
13. **Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 2 av 5**
14. **Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 3 av 5**
15. **Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 4 av 5**
16. **Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 5 av 5**
17. **Klage på styret vedrørende klipping og fjerning av sykler**
18. **Forslag til godtgjørelse til undergrupper**
19. **Forslag til større åpenhet rundt styrets arbeid**

**20. Valg av tillitsvalgte**

- Som styreleder for 2 år foreslås Kjetil Torsnes Hetland, Sverre Iversens vei 11
- Som styremedlem for 2 år foreslås Hilde Mari Hyrve Øyan, Sverre Iversens vei 25
- Som 1. varamedlem for 1 år foreslås Lars Brenli, Sverre Iversens vei 17
- Som 2. varamedlem for 1 år foreslås May Jorid Nervik, Sverre Iversens vei 7

21. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

- Som delegert foreslås Hilde Mari Hyrve Øyan, Sverre Iversens vei 25
- Som vara for delegert foreslås Rudolf Steinkellner, Sverre Iversens vei 7

22. Valg av valgkomité

- Som valgkomite for 1 år foreslås
- Tor-Ivar Børstad, Sverre Iversens vei 5
- Rudolf Steinkellner, Sverre Iversens vei 7
- Mohammad Reza Eghdami, Sverre Iversens vei 25
- Tor-Erik Smestad, Sverre Iversens vei 1
- Benkeforslag: Jan Einar Gundersen, Sverre Iversens vei 1

23. Valg av underutvalg

- Som underutvalg for 1 år foreslås:
- Velferdsutvalg: May Jorid Nervik
- Fotballutvalg: Morten Rua og Safae Chairi
- Blomsterutvalg: Janicke Getz, Hilde Skaffloth, Johannes Gullbrå, Anne K. Nicolaisen og Janna Aasheim
- Dyreutvalg: Gunn Eva Bekken og Ilse Vakse
- Elbilutvalg: Tor Ivar Børstad, Marianne Kreutz og Liv Cecilie Harv

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Torsnes Hetland	Sverre Iversens Vei 11
Nestleder	Kim Lansborg	Sverre Iversens Vei 31
Styremedlem	Hilde Mari Hyrve Øyan	Sverre Iversens Vei 25
Styremedlem	Anne Agnete Eide	Sverre Iversens Vei 11
Varamedlem	Lars Brenli	Sverre Iversens Vei 17
Varamedlem	May Jorid Nervik	Sverre Iversens Vei 7

Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Representant	Kim Lansborg	Sverre Iversens Vei 31
Vararepresentant	Kjetil Torsnes Hetland	Sverre Iversens Vei 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Hilde Mari Hyrve Øyan	Sverre Iversens Vei 25
Varadelegert	Rudolf Steinkellner	Sverre Iversens Vei 7

Valgkomiteen

Tor-Ivar Børstad	Sverre Iversens Vei 5
Mohammad Reza Eghdami	Sverre Iversens Vei 25
Rudolf Steinkellner	Sverre Iversens Vei 7

Utvalg/komiteer

Velferdsutvalg	May Jorid Nervik	Sverre Iversens vei 7
Fotballutvalg	Morten Rua	Sverre Iversens vei 11
Fotballutvalg	Jan Einar Gundersen	Sverre Iversens vei 1
Fotballutvalg	Safae Chairi	Sverre Iversens vei 1
Blomsterutvalg	Janicke Getz	Sverre Iversens vei 3
Blomsterutvalg	Hilde Skaffloth	Sverre Iversens vei 1
Blomsterutvalg	Johannes Gullbrå	Sverre Iversens vei 7
Blomsterutvalg	Anne K. Nicolaisen	Sverre Iversens vei 15
Dyreutvalg	Jan Einar Gundersen	Sverre Iversens vei 1
Dyreutvalg	Gunn Eva Bekken	Sverre Iversens vei 17
Dyreutvalg	Ilse Vakse	Sverre Iversens vei 13
Elbilutvalg	Tor Ivar Børstad	Sverre Iversens vei 5
Elbilutvalg	Marianne Kreutz	Sverre Iversens vei 1
Elbilutvalg	Liv Cecilie Harv,	Sverre Iversens vei 31

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

**Generelle opplysninger om Røverkollen Borettslag**

Borettslaget består av 246 andelsleiligheter.

Røverkollen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850274002, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresser: Sverre Iversens vei 1-33

Gårds- og bruksnummer: 96 / 75 og 76

Første innflytting skjedde i 1974. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26 500 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter, og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er ikke registrert personskader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Borettslaget 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 16 869 947.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 124 919.

Resultat

Årets resultat på kr 2 336 426 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 179 744 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 2 000 000 til større vedlikehold som i hovedsak omfatter vedlikehold av katodisk beskyttelse i p-hus.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Eksempelvis hadde 2020 unormalt lave strømpriser. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med tilsvarende energikostnader som årene forut for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er redusert med 2,5 %. Premieendringen er en følge av forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røverkollen Borettslag.

Lån

Borettslaget har 3 annuitetslån i Handelsbanken, med månedlige forfall og flytende rente 1,45 % per 01.04.2021. To lån har løpende avdrag, mens det tredje er avdragfritt fram til 2026.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS er for 2021 økt med 2,5 % til kr 222 436.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Dette vil ifølge budsjettet opprettholde borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2019 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Røverkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Røverkollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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

Uavhengig revisors beretning - Røverkollen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 29. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RØVERKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 274 002, KUNDENR. 373

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.		839 312	8 355 745	839 312	2 179 744
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 336 426	-5 888 963	1 602 350	2 142 065
Tilbakeføring av avskrivning	14	109 575	99 053	100 000	150 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-698 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 907 068	-1 726 523	-1 719 000	-2 318 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 340 432	-7 516 433	-16 650	25 935
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 179 744	839 311	822 661	2 153 809
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 015 118	2 203 715		
Kortsiktig gjeld		-835 374	-1 364 404		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 179 744	839 311		



RØVERKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 274 002, KUNDENR. 373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 788 020	16 812 370	16 787 000	16 790 000
Andre inntekter	3	81 927	2 740 632	250 000	150 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		16 869 947	19 553 002	17 037 000	16 940 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-88 627	-80 864	-90 000	-90 000
Styrehonorar	5	-430 000	-380 000	-430 000	-450 000
Avskrivninger	14	-109 575	-99 053	-100 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 125	-10 000	-10 000
Andre honorarer	5	-150 000	-150 000	-150 000	-125 000
Forretningsførerhonorar		-217 010	-211 510	-218 000	-224 000
Konsulenthonorar	7	-84 985	-95 298	-100 000	-75 000
Kontingenter		-52 435	-49 200	-49 200	-52 435
Drift og vedlikehold	8	-3 091 363	-13 389 649	-2 990 000	-3 665 000
Forsikringer		-534 983	-425 054	-446 250	-536 000
Kommunale avgifter	9	-1 660 354	-1 531 215	-1 667 000	-1 677 000
Andre anlegg		-1 787 232	0	0	-1 800 000
Kostnader sameie		0	-1 780 140	-1 800 000	0
Energi/fyring		-902 584	-1 485 925	-1 300 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 109 214	-628 424	-1 100 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	10	-897 307	-1 141 392	-831 700	-872 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 124 919	-21 456 848	-11 282 150	-12 076 935
DRIFTSRESULTAT		5 745 029	-1 903 846	5 754 850	4 863 065
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 008	27 968	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-3 410 611	-4 013 085	-4 172 500	-2 741 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 408 603	-3 985 117	-4 152 500	-2 721 000
ÅRSRESULTAT		2 336 426	-5 888 963	1 602 350	2 142 065
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 888 963		
Reduksjon udekket tap		2 336 426	0		

**RØVERKOLLEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 850 274 002, KUNDENR. 373**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	143 395 650	143 395 650
Tomt		840 103	840 103
Andel egenkapital i fellesanlegg	1	0	285 756
Andre varige driftsmidler	14	955 967	367 041
SUM ANLEGGSMIDLER		145 191 720	144 888 550
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 198	44 798
Forskuddsbetalte kostnader		323 518	783 521
Andre kortsiktige fordringer	15	177 325	3 000
Driftskonto OBOS-banken		840 389	1 185 872
Driftskonto OBOS-banken II		8 789	30 460
Skattetrekkkonto OBOS-banken		113 398	0
Sparekonto OBOS-banken		1 498 977	25 095
Innestående i andre driftskontoer i OBOS-banken		34 523	130 971
SUM OMLØPSMIDLER		3 015 118	2 203 715
SUM EIENDELER		148 206 837	147 092 266
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 246 * 100		24 600	24 600
Udekket tap	16	-48 735 348	-51 071 774
Endring prinsipp	1	-285 756	0
SUM EGENKAPITAL		-48 996 505	-51 047 174
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	189 586 568	189 993 636
Borettsinnskudd	18	6 781 400	6 781 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		196 367 968	196 775 036



13

Røverkollen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		215 451	1 334 669
Skyldige offentlige avgifter	19	154 365	81
Påløpte renter		15 022	24 465
Annen kortsiktig gjeld	20	450 536	5 189
SUM KORTSIKTIG GJELD		835 374	1 364 404

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

148 206 837 147 092 266

Pantstillelse	21	207 551 400	207 348 200
Garantiansvar	22	0	7 282 677

Oslo, 28.04.2021

Styret i Røverkollen Borettslag

Kjetil Torsnes Hetland /s/

Hilde Mari Hyrve Øyan /s/

Anne Agnete Eide /s/

Kim Lansborg /s/

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

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

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.

PRINSIPPENDRING

Borettslaget er medlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Tidligere ble andel egenkapital i vaktmestersentralen tilsvarende eierandel innarbeidet i balansen under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" etter egenkapitalmetoden. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av kostmetoden fordi selskapet er medlem og ikke sameier i vaktmestersentralen. Virkningen i overgangsåret er at "Andel egenkapital i fellesanlegg" overføres egenkapitalen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 655 220
Ekstra bod	133 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 788 920

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra bod	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 788 020

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Adgangsbrikker	1 900
Egenandel	2 000
Ekstra bod	1 200
Fjernkontroll	1 000
Forsikringsoppgjør ladestasjon	18 000
Nettinnbetalinger	2 428
Nøkler	4 816
Tilskudd, Bymiljøetaten	12 537
Utleie Røverbo	21 400
Veibom	16 646
SUM ANDRE INNTEKTER	81 927

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 500
Påløpte feriepenger	-540
Arbeidsgiveravgift	-82 491
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	81
Kantinekostnader	-1 177
SUM PERSONALKOSTNADER	-88 627

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 430 000. Det er i tillegg utbetalt andre honorarer til styret på kr. 150 000.

Styret, og til dels øvrige timelønnede og tillitsvalgte i borettslaget, har fått dekket bevertning for kr. 49 058 jf. Noten om andre driftskostnader. Differansen mellom dette beløpet og note skyldes at styret fikk dekket servering og på styreseminar i Lillehammer I forbindelse med tur til Lillehammer har styret i tillegg fått dekket opphold, bevertning og naturalytelse for totalt 38 507 kr.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 875
OBOS Prosjekt AS	-10 278
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 220
Øyvind Svedman	-45 000
Øyvind Moen AS	-7 613
SUM KONSULENTHONORAR	-84 985

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

Takarbeid, Sluttoppgjør taksikring	-358 507
Elektroinstallatør, sluttoppgjør solcelleanlegg	-384 048
Konsulentbistand vinduer/dører	-1 625

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -744 179

Drift/vedlikehold bygninger	-97 368
Drift/vedlikehold VVS	-81 438
Drift/vedlikehold elektro	-283 011
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-368 141
Drift/vedlikehold heisanlegg	-282 062
Drift/vedlikehold brannsikring	-181 684
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-358 993
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 989
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-268 438
Drift/vedlikehold søppelbrønner	-13 710
Kostnader leiligheter, lokaler	-408 352

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 091 363

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 098 450
Renovasjonsavgift	-561 904

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 660 354

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

Ekstra søppelbil	-229 459
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-69 975
Verktøy og redskaper	-1 792
Driftsmateriell	-50 198
Diverse utstyr	-1 820
Vaktmestertjenester	-55 493
Renhold ved firmaer	-143 176
Andre tjenester	-5 323
Kontor- og datarekvisita	-83 522
Trykksaker	-18 719
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 244
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-30 001
Andre kostnader tillitsvalgte	-57 564
Andre kontorkostnader	-36 748
Datakommunikasjon tekniske anlegg	-36 433
Porto	-3 657
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 316
Reisekostnader	-299
Gaver	-500
Bank- og kortgebyr	-3 027
Velferdskostnader	-65 042
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-897 307

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	588
Renter av sparekonto i OBOS-banken	882
Andre renteinntekter	538
SUM FINANSINNTEKTER	2 008

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 658 500
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-8 179
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 743 104
Andre rentekostnader	-828
SUM FINANSKOSTNADER	-3 410 611

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975		31 567 000
Tilgang 2009		14 946 741
Tilgang 2010		58 759 632
Tilgang 2011		14 991 771
Tilgang 2016		23 130 506
SUM BYGNINGER		143 395 650

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.96/bnr.75 og 76.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Anleggsmaskin		
Tilgang 2020	698 500	
Avskrevet i år	-11 642	686 858
Feiemaskin		
Tilgang 2014	50 863	
Avskrevet tidligere	-37 715	
Avskrevet i år	-6 574	6 574
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	15 695	
Avskrevet tidligere	-14 573	
Avskrevet i år	-1 121	1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	34 375	
Avskrevet tidligere	-34 374	1
Snøfreser		
Tilgang 2004	30 800	
Avskrevet tidligere	-30 799	1
Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2017	472 010	
Avskrevet tidligere	-162 956	
Avskrevet i år	-67 430	241 624
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	114 038	
Avskrevet tidligere	-70 323	
Avskrevet i år	-22 808	20 907
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		955 967



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-109 575**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 000
Ladeinntekter Fortum, innbetaling i 2021	52 010
Faktura 4268, mottatt tilskudd i 2021	
Bymiljøetaten	122 315
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	177 325

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,45 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2018	-97 000 000	
Nedbetalt tidligere		0
Nedbetalt i år		0
		-97 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,45 %. Løpetiden er 40 år.

	-100 000	
Opprinnelig 2015		000
Nedbetalt tidligere	7 006 364	
Nedbetalt i år	1 834 589	
		-91 159 047

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,45 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Nedbetalt i år	72 479	
		-1 427 521
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-189 586 568



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/12-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2025	
322		550
105, 106, 107, 108, 109, 110		650
205, 206, 207, 208, 209, 210		650
318, 320		650
103, 104, 201, 202, 225, 226		700
227, 228, 229, 230		700
15, 16, 17, 18, 19, 20		750
21, 22, 23, 24, 101, 102		750
317		750
113, 114, 115, 116, 117, 118		800
119, 120, 121, 122, 123, 124		800
215, 216, 217, 218, 219, 220		800
221, 222, 223, 224, 321		800
319		900
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006		1 000
1007, 1008, 1009, 1010, 1025, 1026		1 000
1027, 1028, 1029, 1030, 2001, 2002		1 000
2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008		1 000
2009, 2010, 2025, 2026, 2027, 2028		1 000
2029, 2030, 3001, 3002, 3003, 3004		1 000
3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010		1 000
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030		1 000
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006		1 000
4007, 4008, 4009, 4010, 4025, 4026		1 000
4027, 4028, 4029, 4030, 5001, 5002		1 000
5003, 5004, 5005, 5006, 5007, 5008		1 000
5009, 5010, 5025, 5026, 5027, 5028		1 000
5029, 5030, 6001, 6002, 6003, 6004		1 000
6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6010		1 000
6025, 6026, 6027, 6028, 6029, 6030		1 000



7005, 7006, 7007, 7008, 7027, 7028	1 000
7029, 7030	1 000
316, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015	1 050
1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021	1 050
1022, 1023, 1024, 2011, 2012, 2013	1 050
2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019	1 050
2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 3011	1 050
3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017	1 050
3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023	1 050
3024, 4011, 4012, 4013, 4014, 4015	1 050
4016, 4017, 4018, 4019, 4020, 4021	1 050
4022, 4023, 4024, 5015, 5016, 5017	1 050
5018, 5019, 5020, 5021, 5022, 6015	1 050
6016, 6017, 6018, 6019, 6020, 6021	1 050
6022	1 050
323	1 300

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-6 518 400
Opprinnelig 2004	-59 800
Tilført 2015	-24 900
Tilført 2016	-178 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 781 400

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-113 398
Skyldig arbeidsgiveravgift	-40 967
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-154 365

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-540
Innbetalinger for ladestasjoner, motføres kostnad i 2021	-280 375
Purregebyr	-140
Påløpte kostnader	-169 481
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-450 536

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 781 400
Pantelån	189 586 568
TOTALT	196 367 968

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

Bygninger	143 395 650
Tomt	840 103
TOTALT	144 235 753

NOTE: 22**ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet er medlem i Romsås Vaktmestersentral SA og medlemsandelen utgjør 9,38%. Selskapets medlemskontingent til vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Andre anlegg".

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

Sak A – Bytte av revisor

Forslag fra styret

Saksinformasjon:

Røverkollen borettslag har hatt Price Waterhouse og Coopers som revisor i flere tiår. Det er sunt og normalt å rullere på revisorselskap. I større selskaper er det et lovkrav.

Forslag til vedtak: Bytte av revisorselskap til BDO vedtas.

Styrets innstilling: Styret foreslår at Røverkollen bytter revisorselskap til BDO.

Sak B – Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1

Forslag fra styret

Saksinformasjon:

Styret ønsker et tydeligere skille i vedlikeholdsplikten rundt låser for boligens eiendom.

Dagens tekst for vedtektene punkt 5-1 (2):

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Foreslås endret til:

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen og låser til postkasse, sikringsskap og ytterdør. Styret må konfereres før inngrep i ytterdør, som for eksempel installasjon av smartlås.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i vedtektene.

Sak C - Forslag til endring av vedtektene punkt 5-2

Forslag fra styret

Saksinformasjon:

Bakgrunnen for forslaget er at teksten skal være mer forståelig for andre enn jurister. Betydningen er den samme.

Styret foreslår å endre vedtektene punkt 5-2 (3):

Dagens tekst:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak,



bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Foreslås endret til:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter periodisk utskiftning av termovinduer og ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i vedtektene.

Sak D - Forslag til endring av husordensreglene punkt 6F

Forslag fra styret

Saksinformasjon:

Med bakgrunn at alle parkeringsplasser er tilrettelagt for å montere opp ladestasjon samt at vanlige stikkontakter i garasje og fellesanlegg ikke er etter forskriftene for å lade kjøretøy, foreslår styret å endre husordensreglene.

Styrets foreslår til å endre husordensreglene punkt 6 F, avsnitt tre:

Dagens tekst:

Ladbare motorkjøretøy kan parkere i parkeringshuset, men det er ikke tillatt å lade kjøretøyet i parkeringshuset eller på andre stikkontakter i fellesanlegget. Det henvises til egne hurtiglade-stasjoner.

Foreslås endret til:

Stikkontakter i garasje eller andre fellesanlegg skal ikke brukes til lading av ladbare kjøretøy. Stikkontaktene kan likevel benyttes til motorvarmere. Alle parkeringsplasser i garasjen er tilrettelagt for å kunne sette opp en ladestasjon og lading er kun tillatt med ladestasjon. Bestilling av ladestasjon skal gjøres via styret.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene

Sak E - Forslag til endring av husordensreglene punkt 4L

Forslag fra styret

Saksinformasjon:

Med bakgrunn i den nylige rensingen og justeringen av ventilasjonen i leilighetene, ble det avdekket en rekke avvik som forringer ventilasjonen i boligene. Styret vil presisere innholdet i første setning, ved å utdype med en siste setning.

Styrets foreslår å endre husordensreglene punkt 4 L, med ny setning til slutt:

Dagens tekst:

Endring vegger, vannrør, avløp og ventilasjon skal søkes styret før arbeidet utføres. Avtrekksvifte skal ikke tilkobles borettslagets felles ventilasjon eller trekkes ut i egen kanal. Kun avtrekksvifte med kullfilter er tillatt

Foreslås endret til:

Endring av vegger, vannrør, avløp og ventilasjon skal søkes styret før arbeidet utføres. Avtrekksvifte skal ikke tilkobles borettslagets felles ventilasjon eller trekkes ut i egen kanal. Kun avtrekksvifte med kullfilter er tillatt. Det er ikke tillatt å tildekke eller tette igjen avtrekksventilene for ventilasjon på bad og kjøkken.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene

Sak F - Forslag til endring av husordensreglene punkt 4M

Forslag fra styret

Saksinformasjon:

Om vinteren er det ofte snøskavler langs indre vei på tunet og det er da periodevis vanskelig å kjøre forbi sykler som står i sykkelstativ. Dette er spesielt utfordrende for uttrykingskjøretøy og andre større kjøretøy. Sykler som står parkert på sykkelstativene ute skaper også utfordringer for snøbrøyting for vaktmesterne. Styret vil derfor foreslå et nytt punkt i husordensreglene.

Styrets forslag til å legge til husordensreglene med nytt punkt 4 M:

Sykler skal ikke plasseres i fellesarealer, utenom på sykkelstativer på tunet. Sykler kan ikke stå på sykkelstativer på tunet når det er mer enn 5 cm snødybde på bakken eller når styret varsler om at syklene må fjernes.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene

Sak G - Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 1 av 5

Forslag fra dyregruppa

Dyregruppa i Røverkollen borettslag har levert følgende forslag til den kommende digitale generalforsamlingen:

Bakgrunn:

Ekisterende bestemmelser om dyrehold er over 40 år gamle. Enkelte punkter i husordensreglene er vanskelig å tolke og har generert mange spørsmål fra dyreeiere,



samtidig som noen av punktene gjentas eller motsier hverandre (f.eks. punkt 5.C og 5.E). Formålet med dette forslaget til endringer er å forenkle husordensreglene og gjøre dem lettere å forstå og følge. Det er også ønskelig at husordensreglene får et større fokus på dyrevelferd og bidrar til et positivt miljø for dyreeiere i borettslaget. Forslagene er fordelt på sak 11 til og med 15.

Forslag til vedtak:

Innledning av husordensreglene punkt 5:

Gjeldende formulering:

I henhold til generalforsamlingsvedtak den 24. mars 1980 er det kun tillatt å ha ett dyr per leilighet. Er det ønske om flere dyr per husstand, skal det sendes skriftlig søknad til dyregruppen, som i kommunikasjon med styret skal ta stilling til dette. Dyrehold er etter registrering og undertegning av dyreegenerklæring tillatt etter følgende regler.

Foreslås endret til:

I henhold til generalforsamlingsvedtak den 24. mars 1980 er det kun tillatt å ha ett dyr per leilighet. Er det ønske om flere dyr per husstand, skal det sendes skriftlig søknad til styret, som i kommunikasjon med dyregruppen skal ta stilling til dette. Dyrehold er etter registrering og undertegning av dyreegenerklæring tillatt etter følgende regler.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Sak H - Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 2 av 5

Forslag fra dyregruppa

Saksinformasjon:

Dyregruppa i Røverkollen borettslag har levert følgende forslag til den kommende digitale generalforsamlingen:

Bakgrunn:

Eksisterende bestemmelser om dyrehold er over 40 år gamle. Enkelte punkter i husordensreglene er vanskelig å tolke og har generert mange spørsmål fra dyreeiere, samtidig som noen av punktene gjentas eller motsier hverandre (f.eks. punkt 5.C og 5.E). Formålet med dette forslaget til endringer er å forenkle husordensreglene og gjøre dem



lettere å forstå og følge. Det er også ønskelig at husordensreglene får et større fokus på dyrevelferd og bidrar til et positivt miljø for dyreeiere i borettslaget. Forslagene er fordelt på sak 11 til og med 15.

Forslag til vedtak:

Punkt C, G og E i gjeldende husordensregler punkt 5 omformuleres og endres til en felles plassering punkt B:

Gjeldende formulering:

C. Eier pliktes til umiddelbart å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område. Med borettslagets område menes også forhagene.

G. Alle hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.

E. Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets eiendom. Med lufting menes avføring og urinering.

Foreslås endret til:

B. Det er båndtvang for katter og hunder på borettslagets område hele året. Lufting bør skje utenfor borettslagets område. Dersom uhellet er ute, må avføring fjernes umiddelbart.

Styrets innstilling: Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør forslaget med avstemming.

Sak 1 - Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 3 av 5

Forslag fra dyregruppa

Saksinformasjon:

Dyregruppa i Røverkollen borettslag har levert følgende forslag til den kommende digitale generalforsamlingen:

Bakgrunn:

Eksisterende bestemmelser om dyrehold er over 40 år gamle. Enkelte punkter i husordensreglene er vanskelig å tolke og har generert mange spørsmål fra dyreeiere, samtidig som noen av punktene gjentas eller motsier hverandre (f.eks. punkt 5.C og 5.E). Formålet med dette forslaget til endringer er å forenkle husordensreglene og gjøre dem lettere å forstå og følge. Det er også ønskelig at husordensreglene får et større fokus på dyrevelferd og bidrar til et positivt miljø for dyreeiere i borettslaget. Forslagene er fordelt på sak 11 til og med 15.

Forslag til vedtak:

Punkt B i gjeldende husordensregler punkt 5 omformuleres og endrer plassering til punkt C.

Gjeldende formulering: B.

Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene.

Foreslås endret til:

C. Eier må sørge for at dyret har det bra, slik at dyret ikke utsettes for unødvendig stress med bjeffing, piping o.l., og også kan forstyrre naboer.

Styrets innstilling: Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør forslaget med avstemming.

Sak J - Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 4 av 5

Forslag fra dyregruppa

Saksinformasjon:

Dyregruppa i Røverkollen borettslag har levert følgende forslag til den kommende digitale generalforsamlingen:

Bakgrunn:

Eksisterende bestemmelser om dyrehold er over 40 år gamle. Enkelte punkter i husordensreglene er vanskelig å tolke og har generert mange spørsmål fra dyreeiere, samtidig som noen av punktene gjentas eller motsier hverandre (f.eks. punkt 5.C og 5.E). Formålet med dette forslaget til endringer er å forenkle husordensreglene og gjøre dem lettere å forstå og følge. Det er også ønskelig at husordensreglene får et større fokus på dyrevelferd og bidrar til et positivt miljø for dyreeiere i borettslaget. Forslagene er fordelt på sak 11 til og med 15.

Forslag til vedtak:

Punkt M i husordensreglene punkt 5 foreslås endret:

Gjeldende formulering:

M. Kommer det berettiget klage på at dyreholdet ved lukt, bråk eller på annen måte sjenerer naboer ved gjentatte tilfeller, kan borettslaget kreve oppsigelse av dyreholdet.

Foreslås endret til:

M. Dersom det kommer berettigede og gjentatte klager på dyreholdet og brudd på husordensreglene, kan borettslaget kreve oppsigelse av dyreholdet.

Styrets innstilling: Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør forslaget med avstemming.

Sak K - Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 5 av 5

Forslag fra dyregruppa

Saksinformasjon:

Dyregruppa i Røverkollen borettslag har levert følgende forslag til den kommende digitale generalforsamlingen:

Bakgrunn:

Eksisterende bestemmelser om dyrehold er over 40 år gamle. Enkelte punkter i husordensreglene er vanskelig å tolke og har generert mange spørsmål fra dyreeiere, samtidig som noen av punktene gjentas eller motsier hverandre (f.eks. punkt 5.C og 5.E). Formålet med dette forslaget til endringer er å forenkle husordensreglene og gjøre dem

lettere å forstå og følge. Det er også ønskelig at husordensreglene får et større fokus på dyrevelferd og bidrar til et positivt miljø for dyreeiere i borettslaget.

Forslagene er fordelt på sak 11 til og med 15.



Forslag til vedtak:

Avsluttende tekst i husordensreglene punkt 5 foreslås endret:

Dagens tekst:

Gjeldende tekst: Vi krever at alle dyreeiere følger disse reglene og ellers viser sunn fornuft ved sitt dyrehold, slik at vi unngår at ikke-dyreeiere får grunn til å klage på dyreholdet i Røverkollen Borettslag.

Foreslås endret til:

Vi ønsker alle dyr og eiere velkommen til vårt borettslag og ser frem til et godt samarbeid.

Styrets innstilling: Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør forslaget med avstemming.

Sak L - Klage på styret vedrørende klipping og fjerning av sykler

Forslag fra Jan Einar Gundersen, Sverre Iversens vei 1

Saksinformasjon:

Jeg ønsker å klage på styret angående sak#869889

Styret har selv etter flere forespørsler ikke gitt meg noe bevis på at de har LOV til å foreta den selvtekten de har gjort.

Forslag til vedtak:

Jeg ønsker at årsmøtet pålegger styret å viser meg en lovttekst som sier de har lov til å stjele mine og øvrige beboeres sykler. Og jeg ønsker at generalforsamlingen vedtar at sykkellåsene som ble klipt erstattes.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Styret har opplyst om at vedkommende kan overprøve styrets beslutning i saken i en generalforsamling.

Det er forslagsstiller som må vise til lovbestemmelser som hindrer styret i å fjerne hensatte eiendeler på fellesområder.

Styret har gitt skriftlig pålegg om at andelseiere må fjerne sykler innen en bestemt frist. Siden fristen ikke ble overholdt, har styret fjernet dette på andelseiers bekostning og risiko. Siden syklene ikke var direkte avfall eller søppel, har de blitt oppbevart på en dokumenterbar måte før de ev. kastes.

Gjentatte ganger har styret informert om fjerning av sykler, senest informert om i Røvernøtt november 2019:

"Ta inn syklene fra sykkelstativene Nå har sesongens første snø falt, og sesongens første snømåking er gjennomført. Styret ønsker derfor å minne beboerne om å ta inn sykler som står i sykkelstativene utenfor oppgangene. Disse syklene er til hinder når det arbeides

med snørydding. Sykler som ikke er tatt bort fra stativene innen 3. desember, blir fjerna. Disse blir kasta dersom de ikke hentes hos vaktmesteren innen 1. april."

Sak M – Forslag til godtgjørelse til undergrupper

Forslag fra Jan Einar Gundersen, Sverre Iversens vei 1

Saksinformasjon:

Til nå har medlemmene som takk for innsatsen blitt invitert med på forskjellige arrangementer på borettslagets regning.

Forslag til vedtak:

I og med dette ikke alltid passer for alle. foreslår jeg at medlemmene i undergruppene istedenfor får et universalt gavekort, tilsvarende kostnaden arrangementene tidligere år som takk for innsatsen.

Dette tror jeg vil bli satt mer pris på. Og jeg tror også det vil øke rekrutteringen i undergruppene.

Jeg ønsker at generalforsamlingen gir undergruppene denne påskjønnelsen.

Styrets innstilling:

Styret oppfordrer generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Tiltaket er ment som et sosialt tiltak for de tillitsvalgte som en takk for frivillig arbeid i årets som har vært. I tillegg mener styret at forslaget vil kvalifisere til en fordel som må innberettes som inntekt og trolig inntektsbeskattes.

Sak N - Forslag til større åpenhet rundt styrets arbeid

Forslag fra Jan Einar Gundersen, Sverre Iversens vei 1

Saksinformasjon:

Jeg ønsker mer åpenhet fra styret om dets arbeid. Løsningen jeg foreslår er at styret fører to protokoller fra møtene sine. Den vanlige, og en "åpen" Den åpne er uten sensitive opplysninger. Den kan inneholde relevant informasjon for beboerne. samt hyppighet av møter, og fremmøtte. Den åpne protokollen kan legges ved røvernøtt.

Jeg ønsker også at styret åpner for tilgang til saker som angår den enkelte beboer, hvis hen spør om det. Såfremt dette ikke kommer i konflikt med personvernet.

Forslag til vedtak:

Forslag til endring av vedtektene §8-2 (3)

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

Foreslås endret til:

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styret skal være åpne om protokollen. Styret skal gi innsyn til beboer hvis spurt, og hvis det er relevant.

Styrets innstilling:



Styret oppfordrer generalforsamlingen sterkt til å stemme mot forslaget.

Styremøtene er ikke underlagt slikt pålegg ut over at det kreves at vedtakene nedtegnes i signert protokoll ref. Borettslagslova §8-7. I tillegg så åpner ikke denne paragrafen opp for at generalforsamlingen kan endre vedtektene som er annerledes enn loven. Styret behandler ofte saker med personverninnhold, eller innhold som ikke kan deles med andre for å holde god forretningsskikk mot eksterne leverandører. Slike saker skal naturligvis ikke være offentlig. Saker styret behandler som har generell interesse for eiere og beboere, informeres i Røvernytt, oppslag og i årsrapporten (innkallingen til generalforsamlingen).



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kjetil Torsnes Hetland Sverre Iversens vei 11

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hilde Mari Hyrve Øyan Sverre Iversens vei 25

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kim Lansborg Sverre Iversens vei 31

Anne Agnete Eide Sverre Iversens vei 11

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Lars Brenli Sverre Iversens vei 17

2. May Jorid Nervik Sverre Iversens vei 7

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hilde Mari Hyrve Øyan Sverre Iversens vei 25

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Rudolf Steinkellner Sverre Iversens vei 7

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tor-Ivar Børstad Sverre Iversens vei 5

Rudolf Steinkellner Sverre Iversens vei 7

Mohammad Reza Eghdami Sverre Iversens vei 25

Tor-Erik Smestad Sverre Iversens vei 1

F. Som underutvalg foreslås:

Velferdsutvalg: May Jorid Nervik

Fotballutvalg: Morten Rua og Safae Chairi

Blomsterutvalg: Janicke Getz, Hilde Skaffloth, Johannes Gullbrå, Anne K. Nicolaisen og Janna Aasheim

Dyreutvalg: Gunn Eva Bekken og Ilse Vakse

Elbilutvalg: Tor Ivar Børstad, Marianne Kreutz og Liv Cecilie Harv

I valgkomiteen for Røverkollen Borettslag

Tor-Ivar Børstad

Mohammad Reza Eghdami

Rudolf Steinkellner

Jan Einar Gundersen har levert følgende forslag til kandidat for den kommende digitale generalforsamlingen:

Jeg ønsker å nominere meg selv til verv i valgkomiteen i røverkollen borettslag.

Litt om meg selv. Jeg har bodd på røverkollen over ti år. I mange av de årene har jeg hatt verv i både dyreutvalget og fotballgruppa. Jeg er engasjert i miljøet her på røverkollen.

Jeg har fire års erfaring med arbeid i valgkomiteen i Fagforening, både som medlem og leder.

Vennlig hilsen Jan Einar Gundersen

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden konsentrert arbeidet om normal drift, større vedlikehold og HMSarbeid. -

Styret har hatt og har løpende kontakt per telefon og e-post i tillegg til styremøtene.

Det er i 2020 avholdt 13 styremøter.

Styret har i denne styreperioden arbeidet spesielt med:

- Ekstra tilgjengelighet for andelseierne under pandemien selv om styrerommet stort sett har vært stengt. Styret har vært fleksibel ved henvendelser, salg av nøkler og lignende.
- Brukervennlige hjemmesider med oppdatert informasjon
- Behandling av nabokonflikter og klagesaker.
- Et godt samarbeid med Romsås Vaktmestersentral og vår dyktige lokalvaktmester.
- Regelmessige HMS-runder for å påse at regler for HMS er fulgt.
- Gjennomføring av nødvendig vedlikehold.
- Investert i arbeidsmaskin for vaktmester for å frigi kapasitet og for en bedre tjeneste til beboerne, spesielt om vinteren.
- Oppfølging av garantisaker etter bygging av leiligheter i nederste etasje i oppgang 13-17
- Større vedlikeholdsprosjekter som
 - o slutføring av utbytte av automatiske oppgangsdører
 - o ventilasjonsanlegg er bygd om til balansert anlegg på grendehuset
 - o modernisering av vaktmesterarealer er ferdigstilt
 - o utbedret uteområde, beskåret trær, ny beplantning
 - o oppfølging rens/vent for beboere som ikke har vært hjemme
 - o sluttarbeid sikringssystem på tak
- Ny anleggsmaskin med utstyr
- Ekstra vedlikehold i oppgangene og boning av gulv
- Oppgradert utendørsladerne med full støtte, slik at de kan brukes for alle og vi kan tjene penger på dem
 - Målingsanlegg for strømforbruk i varmtvannskjeler, varmekabler og enkelte leiligheter. Dette har kostet 200.000 og vi har fått støtte for 100%.

Fortsatt deltakelse i GreenCharge-prosjektet.

Deltakelsen har stor verdi for borettslaget, både i gjenstander og i forskningsdata, som igjen kan føre til lavere energikostnader for borettslaget.

I 2020 ble burettslagslova endret slik at andelseiere har rett på å lade på sin p-plass. Dette har styret fulgt med på og vært en av grunnene til at styret så fordelen med å delta i prosjektet. Med andre ord har vi mottatt verdier og installasjoner med støtte, som felleskapet i år ville måtte dekke i henhold til ny lov dersom vi ikke deltok i prosjektet.

Eksempler på hva vi har fått i støtte, totalt over 2.500.000 kr.



- 41 beboere med ladbar bil har fått subsidier til lader for totalt 376.500 kr.
- 23 beboere uten ladbar bil har fått subsidier til lader for totalt 106.000 kr.
- Installasjon av målere i berederrom og enkelte leiligheter for 200.000 kr.
- Solceller og batteribank til kr. 1.500.000 og som i tillegg produserer ca. 55.000 kWh per år.
- Oppgradert uteladere for kr. 75.000.
- Infrastruktur for strømføring i garasje som vi ellers ikke ville fått støtte til, kr. 320.000.

«AA» Utdypende tekst relatert til styrets honorar

Styret ble under generalforsamlingen oppfordret til at styrehonoraret ble indeksregulert. Styret har foreslått honorar for 2021 basert på indeksregulering for de siste årene.

«BB» Utdypende tekst relatert til andre honorarer

Styret har hatt mange oppgaver og aktiviteter i 2020 som anses utenfor normalt styrearbeid:

- Oppfølging av garantisaker etter bygging av leiligheter i nederste etasje i oppgang 13-17. Dette er til en fordel for hele borettslaget siden det er borettslaget som har solgt leilighetene og som har en risiko forbundet med dette.
- Større vedlikeholdsprosjekter som fortsettelse på utbyte av entredører, bytte av oppgangsdører, ombygging av ventilasjonsanlegg, rens og innregulering for oppgangene 1-9 samt 21-33.
- Større vedlikehold og oppgradering av Røverbo og vaktmesterlokaler.
- Deltatt i forprosjekt for å miljøsertifisere byggene. Dette kan øke verdien på boligene og er positivt for andelseierne.

-Fortsatt deltakelse i GreenCharge-prosjektet.

Deltakelsen har stor verdi for borettslaget, både i gjenstander og i forskningsdata, som igjen kan føre til lavere energikostnader for borettslaget.

I 2020 ble borettslagslova endret slik at andelseiere har rett på å lade på sin p-plass. Dette har styret fulgt med på og vært en av grunnene til at styret så fordelen med å delta i prosjektet. Med andre ord har vi mottatt verdier og installasjoner med støtte, som felleskapet i år ville måtte dekke i henhold til ny lov dersom vi ikke deltok i prosjektet.

Eksempler på hva vi har fått i støtte, totalt over 2.500.000 kr.

- 41 beboere med ladbar bil har fått subsidier til lader for totalt 376.500 kr.
- 23 beboere uten ladbar bil har fått subsidier til lader for totalt 106.000 kr.
- Installasjon av målere i berederrom og enkelte leiligheter for 200.000 kr.
- Solceller og batteribank til kr. 1.500.000 og som i tillegg produserer ca. 55.000 kWh per år.
- Oppgradert uteladere for kr. 75.000.
- Infrastruktur for strømføring i garasje som vi ellers ikke ville fått støtte til, kr. 320.000.

Styret

Styret har kontor i Sverre Iversens vei 7.

Kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00.

Telefon 22 16 59 33, og e-post: styret@roverkollen.no

Se også borettslagets hjemmesider på www.roverkollen.no.

**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

Borettslaget er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA som ivaretar vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmestersentralen har kontoradresse i Romsås Senter 6, og kontaktes på telefon 22 21 30 00 eller e-post: post@romsas.no

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har eget garasjehus, samt gjesteparkeringsplasser. Det minnes om at beboere ikke har rett til å benytte gjesteparkeringsplasser. Følg skiltingen på området, se www.roverkollen.no for øvrig info. Parkering skjer på eget ansvar.

**Vi oppfordrer alle til å følge parkeringsreglene,
slik at vi unngår feilparkering/borttauing/bøter.
Styret kan ikke refundere eller slette ilagte bøter.**

Borettslaget har ladeanlegg i garasjen der beboere kan kjøpe lader til egen parkeringsplass. Kontakt styret for å bestille lader samt få informasjon om tjenesten..



Nøkler/skilt

Andelseiere eller dennes fullmektige må kjøpe nøkler og garasjeåpnere ved henvendelse til styret i kontortiden. Skilt til postkasse samt endring av navn på porttelefon meldes via www.roverkollen.no til vaktmester eller hos styret. Skiltingen faktureres ikke.

**Beboere skal benytte skilt som følger borettslagets fastsatte standard.
Merking som ikke oppfyller dette kravet blir fjernet uten varsel.**

Røverbo

Borettslaget har et grendehus som bare leies ut til andelseiere, se www.roverkollen.no

Boder

Borettslaget har ekstra boder til utleie etter ventelister.

Ekstra søppelbil

Første tirsdag hver måned kommer det en ekstra søppelbil kl. 18.00. Her kan beboerne kaste større gjenstander. Se forøvrig oppslag som blir satt opp i oppgangene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF FORSIKRING med polisenummer SP2662228. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal. Forsikringen dekker også skadedyr, 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.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til IF på telefon 21 49 24 00 døgnet rundt og IFs skadebehandlere vil hjelpe deg!

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 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.

Mål for HMS:

- At vi ikke skal ha ulykker med personskader i fellesarealer
- At forhold som kan resultere i en uønsket hendelse følges opp umiddelbart/snarest slik det ikke oppstår skade på person eller eiendom
- At beboerne er kjent med sitt ansvar og plikt til å følge opp feil og mangler innenfor egen leilighet

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.



Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Røverkollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

I forbindelse med egenproduksjon av energi på garasjetaket (solceller), har styret samlet fakta rundt energibruk i garasjehuset:

Tall for 2020:

Solcelleanlegget har produsert 52.500 kWh.

Med historisk lave kraftpriser i 2020 utgjorde produksjonen en verdi på kr. 35.700. 26343 kWh er solgt tilbake til kraftleverandøren Entelios (Los).

30 ladere i borettslaget har hatt forbruk på 55.340 kWh. Snittprisen for strøm i garasjehuset i 2020 har vært 0,68 kr/kWh. Den lave snittprisen er mye på grunn av historisk lav kraftpris i Norge i 2020.

Overskuddet fra solcelleproduksjon og salg av strøm til ladere har vært på 49.500 kroner som bidrar til nedbetaling av infrastrukturen (opprinnelig utgift 800.000).

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av bredbånds- og TV- tjenester. Borettslagene på Romsås har avtale om grunnpakke TV med digital dekoder med opptaksmulighet og grunnleveranse av 50/50 Mbit/s bredbånd. Kontakt Telia kundetjeneste på telefon 92405050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle



boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Røverkollen borettslag er deltaker i en pilot for miljøsertifisering av eksisterende boligbygg; BREEM residence in use. Direkte kostnader for sertifiseringen samt konsulentbruk i OBOS prosjekt dekkes av OBOS. **Røverkollen vil med dette bli landets første miljøsertifiserte eksisterende boligbygg i henhold til BREEM**

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Oppgangsdører og grendehus.	Slutført arbeid med nye automatiske oppgangsdører. Ventilasjonsanlegg er bygd om til balansert anlegg på grendehuset Modernisering av vaktmesterarealer er ferdigstilt.
2019 - 2020	Entredører, oppganger, ventilasjon, m.m.	Slutført arbeid med nye entredører. Oppgangsdørene er byttet og har fått automatiske døråpnere. Ventilasjonsanlegg er bygd om og renset for oppgang 1-9 samt 21-33. Garasjeanlegget er tilrettelagt for ladestasjoner på alle parkeringsplasser. Taket på garasjehuset har fått solceller. Ladeanlegg og solcelleanlegg er i hovedsak finansiert med støttemidler. Vaktmesterarealer og styrerom er modernisert.
2018 - 2019	Entredører, ventilasjon, p-hus, med mer	Nye entredører til beboere. Ventilasjonsanlegg er bygd om og renset for oppgang 11-19. Ny fjernstyringsløsning for garasje. Nye trapper og stier på uteområdet.
2017 - 2018	Garasjefasader, oppganger og varmekabler	Garasjefasader er malt og en del plater skiftet ut. Trappeoppganger har fått nymalte vegger og tak og gulvbelegget er skiftet ut. Nye varmekabler mellom SIV 11 og Humleby.
2016 - 2017	Takvifter, ladestasjoner, Røverbo mm.	Seks nye takvifter. Alle er nå byttet. 4 nye semihurtigludere for ladbare kjøretøy. Grendehuset Røverbo er pusset opp utvendig og innvendig. Asfaltdekket i plan 2 i garasjen er byttet. De siste utelampene på stolper mellom tunene er byttet til LED.
2015 - 2016	Nye boliger, utelys og takvifter	Nye boliger med parkeringsplasser ferdigstilt og solgt. Resterende belysning skiftet fra hovedvei til garasjeanlegg og grendehus. To takvifter skiftet. Nye bed og flere gjesteparkingsplasser. Trefelling.
2013 - 2014	Rehab våtrom, nye boliger, utelys	Rehabilitering VVS- /våtromsrehabilitering avsluttet. Nye sluk og avløp fra tak etablert. Byggestart nye boliger.



2012 - 2013	Rehab. våtrom og bygging nye boliger	Delvis utskiftet belysning fra hovedvei til garasjeanlegg og grendehus. Rehabilitering VVS- /våtromsrehabilitering. Prosjektering av ombygging av barnehagelokaler. 4 takvifter byttet ut.
2011 - 2012	Rehab. fasade/våtrom og nye boliger	Rehabilitering fasader og uteområde slutført. Forprosjekt VVS-/våtromsrehabilitering. Forprosjekt alternativ bruk av barnehagelokaler. Utskiftning deler av kjellerbelysning. 3 takvifter byttet ut.
2010 - 2011	Fasaderehab, el.tavler mm.	Rehabilitering fasader videreføres. Byttet 3 av 8 hovedtavler elektro. Byttet samtlige fellestavler og sikringsskap i boligene. Byttet 4 garasjeporter.
2009 - 2009	Fasaderehab, eltavler, med mer	Rehabilitering - oppstart fasader og fullføring heiser Byttet 2 av 8 hovedtavler elektro Nytt låsesystem og porttelefonanlegg Byttet brannslukningsapparater og røykvarslere Nye sportsboder er etablert på garasjetaket
2008 - 2008	Garasjer, heiser, el.tavler med mer	Rehabilitering - heiser, garasjer 8 av 13 heiser ble ferdigstilt i 2008. Gjenstående blir ferdigstilt i 2009 Garasjehuset ble ferdigstilt og overtatt Byttet 3 av 8 hovedtavler elektro (2006-2008) Prosjektering og rammesøknad for utvendig rehabilitering
2007 - 2007	Rehabilitering garasjer, varmekabler	Rehabilitering av garasjehuset.
2006 - 2006	Varmekabler - gangvei indre område	Legging av varmekabler fra plan 4 garasjehus til Sverre Iversens vei 25
1996 - 2003	Vinduer og balkongdører	Utskifting av vinduene og balkongdørene i borettslaget.
1996 - 1996	Oppgraving, drenering og tetting	Oppgraving, drenering og tetting langs S.I.V 23 - 25 og langs S.I.V 11 - 13.
1990 - 1990	Utskifting av «hud» på garasjebygget	



Vedlegg

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA					
ORG.NR. 951 518 379					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 435 533	18 562 190	19 438 000	19 555 000
Avgiftspliktige inntekter, eksterne		1 170 265	1 093 663	900 000	900 000
Viderefakturering TV/bredbånd	11	4 495 170	8 719 063	11 000 000	8 000 000
Salg tjenester/kostnader o.l.		2 854 434	3 587 470	2 500 000	2 000 000
Salg anleggsmidler		25 000	0	0	0
Andre inntekter	3	24 481	35 618	30 000	5 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		28 004 884	31 998 003	33 868 000	30 460 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 827 351	-16 653 868	-18 190 000	-17 780 000
Styreonorar	5	-899 950	-873 461	-900 000	-927 000
Avskrivninger	15	-357 915	-369 700	-500 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-42 250	-34 350	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-209 040	-203 740	-210 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-24 886	-8 700	-20 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-123 030	-118 500	-221 000	-142 000
Forsikringer		-53 107	-160 708	-175 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-99 616	-96 514	-110 000	-113 000
Parkeringsplasser		0	0	0	-35 000
Kostnader til fordeling	11	-5 942 583	-10 212 493	-11 000 000	-8 000 000
Kostnader sameie		-95 688	-140 784	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-337 742	-368 962	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-6 077	-5 940	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	10	-2 961 601	-3 374 309	-3 507 500	-3 122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-27 980 837	-32 622 030	-35 433 500	-31 504 000
DRIFTSRESULTAT		24 047	-624 027	-1 565 500	-1 044 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 885	5 531	10 000	0
Finanskostnader	13	-110 902	-118 366	-102 000	-7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-105 017	-112 835	-92 000	-7 000
Ordinært resultat før skatt		-80 970	-736 862	-1 657 500	-1 051 000
Skattekostnad 2019	20	-22 088			
Endring utsatt skatt/skattefordel	20	1 080	-21 463	0	0
ÅRSRESULTAT		-101 978	-758 325	-1 657 500	-1 051 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-101 978	-758 325		



ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA			
ORG.NR. 951 518 379			
BALANSE			
	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 471 654	5 742 871
Andre varige driftsmidler	15	696 594	91 563
SUM ANLEGGSMIDLER		6 168 248	5 834 434
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		235 881	124 439
Kortsiktige fordringer	16	1 011 098	1 268 412
Driftskonto OBOS-banken		1 816 198	2 572 947
Sparekonto OBOS-banken		270 491	9 151
Innestående i andre banker		561 845	519 360
SUM OMLØPSMIDLER		3 895 513	4 494 310
SUM EIENDELER		10 063 761	10 328 744
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 944 089	3 046 067
SUM EGENKAPITAL		2 944 089	3 046 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 289 923	3 756 296
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 289 923	3 756 296
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 137 055	876 153
Betalbar skatt	20	20 785	21 463
Benyttet kassekreditt (Totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	1 178 938	1 143 730
Påløpte renter		612	545
Annen kortsiktig gjeld	19	1 492 359	1 484 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 829 749	3 526 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 063 761	10 328 744
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2020
Styret for Romsås Vaktmestersentral Sa

Steinar Hansgaard /s/ Bjørn Heidemann /s/ Anne Mette Hyrve /s/
Heidi Jægtvik /s/ Morten Steenberg /s/ Jon Arne Wanvik /s/ Kim Lansborg /s/



Stemmeseddel (side 1) for generalforsamling 2021 i Røverkollen

Borettslag (s.373)

Leilighetsnummer: _____ (4 siffer - må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis, bruk store bokstaver)

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

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Se innkallingen side 3

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av protokollvitner:

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

Morten Kjærnes og Siss Merete Hagberg velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 450 000 i samsvar med budsjettet for 2021.

Se forklarende tekst under styrets arbeid side 34 punkt «AA»

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 5. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2020 – 2021

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 150 000 i samsvar med budsjettet for 2021

Se forklarende tekst under styrets arbeid side 34 punkt «BB»

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. Bytte av revisor

Saksfremstilling: Se «sak A» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

7. Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1

Saksfremstilling: Se «sak B» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--



Stemmeseddel (side 2) for generalforsamling 2021 i Røverkollen

Borettslag (s.373)

Leilighetsnummer: _____ (4 siffer - må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis, bruk store bokstaver)

8. Forslag til endring av vedtektene punkt 5-2

Saksfremstilling: Se «sak C» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

9. Forslag til endring av husordensreglene punkt 6 F

Saksfremstilling: Se «sak D» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

10. Forslag til endring av husordensreglene punkt 4 L

Saksfremstilling: Se «sak E» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

11. Forslag til endring av husordensreglene, nytt punkt 4 M

Saksfremstilling: Se «sak F» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

12. Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 1 av 5

Saksfremstilling: Se «sak G» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

13. Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 2 av 5

Saksfremstilling: Se «sak H» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

14. Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 3 av 5

Saksfremstilling: Se «sak I» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

15. Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 4 av 5

Saksfremstilling: Se «sak J» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

16. Forslag til endring av husordensreglene fremmet av dyregruppa, 5 av 5

Saksfremstilling: Se «sak K» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

17. Klage på styret vedrørende klipping og fjerning av sykler

Saksfremstilling: Se «sak L» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--



Stemmeseddel (side 3) for generalforsamling 2021 i Røverkollen

Borettslag (s.373)

Leilighetsnummer: _____ (4 siffer - må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis, bruk store bokstaver)

18. Forslag til godtgjørelse til undergrupper

Saksfremstilling: Se «sak M» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

19. Forslag til større åpenhet rundt styrets arbeid

Saksfremstilling: Se «sak N» under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 20. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Kjetil Torsnes Hetland	
Styremedlem	Hilde Mari Hyrve Øyan	
1.Varamedlem	Lars Brenli	
2.Varamedlem	May Jorid Nervik	

Sak 21. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Hilde Mari Hyrve Øyan	
Varadelegert	Rudolf Steinkellner	

Sak 22. Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Tor-Ivar Børstad	
Valgkomité	Rudolf Steinkellner	
Valgkomité	Mohammad Reza Eghdami	
Valgkomité	Tor-Erik Smestad	
Valgkomité	Jan Einar Gundersen	

Sak 23. Valg av underutvalg

Verv	Navn på kandidat	For
Velferdsutvalg	May Jorid Nervik	
Fotballutvalg	Morten Rua og Safae Chairi	
Blomster-utvalg	Janicke Getz, Hilde Skaffloth, Johannes Gullbrå, Anne K. Nicolaisen og Janna Aasheim	
Dyreutvalg	Gunn Eva Bekken og Ilse Vakse	
Elbilutvalg	Tor Ivar Børstad, Marianne Kreutz og Liv Cecilie Harv	

For at din stemme skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til Styrets postkasse i Sverre Iversens vei 7 før 21.05.2021 klokken 12:00.