



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 742 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 855 330	1 346 992
Sum inntekter		2 855 330	1 346 992
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	
Annen driftskostnad		2 102 914	685 033
Sum kostnader		2 235 034	685 033
Driftsresultat		620 296	661 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 772	240
Sum finansinntekter		3 772	240
Annen finanskostnad		1 677	
Sum finanskostnader		1 677	0
Netto finans		2 095	240
Ordinært resultat før skattekostnad		622 391	662 199
Ordinært resultat etter skattekostnad		622 391	662 199
Årsresultat		622 391	662 199
Totalresultat		622 391	662 199
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		622 391	662 199
Sum overføringer og disponeringer		622 391	662 199



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 889	62 132
Sum fordringer		44 889	62 132
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 001 010	1 228 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 001 010	1 228 534
Sum omløpsmidler		2 045 899	1 290 667
SUM EIENDELER		2 045 899	1 290 667

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 284 590	662 199
Sum opptjent egenkapital		1 284 590	662 199
Sum egenkapital		1 284 590	662 199
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 704	546 908
Annen kortsiktig gjeld		750 605	81 559
Sum kortsiktig gjeld		761 309	628 467
Sum gjeld		761 309	628 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 045 899	1 290 667



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459163

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 742 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 923 742 336
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 855 330	1 346 992
Sum inntekter		2 855 330	1 346 992
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	
Annen driftskostnad		2 102 914	685 033
Sum kostnader		2 235 034	685 033
Driftsresultat		620 296	661 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 772	240
Sum finansinntekter		3 772	240
Annen finanskostnad		1 677	
Sum finanskostnader		1 677	0
Netto finans		2 095	240
Ordinært resultat før skattekostnad			
		622 391	662 199
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		622 391	662 199
Årsresultat		622 391	662 199
Totalresultat		622 391	662 199
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		622 391	662 199
Sum overføringer og disponeringer		622 391	662 199



Organisasjonsnr: 923 742 336
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

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			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 889	62 132
Sum fordringer		44 889	62 132
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 001 010	1 228 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 001 010	1 228 534
Sum omløpsmidler		2 045 899	1 290 667
SUM EIENDELER		2 045 899	1 290 667
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 284 590	662 199
Sum opptjent egenkapital		1 284 590	662 199



Sum egenkapital	1 284 590	662 199
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	10 704	546 908
Annen kortsiktig gjeld	750 605	81 559
Sum kortsiktig gjeld	761 309	628 467
Sum gjeld	761 309	628 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 045 899	1 290 667



Organisasjonsnr: 923 742 336
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk 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



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Rosmarin D1 og D2 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 04.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel i postkassen til styreleder Anders Berget i 42B innen årsmøtet avsluttes. Hvis du ikke har tilgang til denne postkassen så må du avtale med styreleder hvor stemmeseddelen skal leveres.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Rosmarin D1 og D2 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7912 **Selskapsnavn** Rosmarin D1 og D2 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Forslag til vedtak: Se sak 1 i innkallingen

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

Valg av protokollvitne:

Forslag til vedtak: Se sak 2 i innkallingen

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Forslag til vedtak: Se sak 3 i innkallingen

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

Fastsettelse av honorarer:

Forslag til vedtak: Se sak 4 i innkallingen

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

Felles utvendig rengjøring av vinduer:

Saksfremstilling, styrets innstilling og forslag til vedtak: Se sak 5 i innkallingen

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

Parkeringskort:

Saksfremstilling, styrets innstilling og forslag til vedtak: Se sak 6 i innkallingen

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



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

Se sak 7 i innkallingen.

Det skal velges 3 styremedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Raimond Brekke	
Styremedlem 2 år	Morten-Fredrik Hasselgård	
Styremedlem 2 år	Anne-Grete Martinussen	



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Rosmarin D1 og D2 Sameie. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7912>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Felles utvendig rengjøring av vinduer
6. Parkeringskort
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosmarin D1 og D2 Sameie

Anders Berget

Øyvind Bø

Raimond Brekke

Morten-Fredrik Hasselgård

Anne-Grete Martinussen



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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Morten-Fredrik Hasselgård er valgt



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf
- 2. Kommentarer til brev av 29102020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Berget	Bøkkerveien 42 B
Styremedlem	Øyvind Bø	Bøkkerveien 42 B
Styremedlem	Raimond Brekke	Bøkkerveien 42 B
Styremedlem	Morten-Fredrik Hasselgård	Bøkkerveien 42 B
Styremedlem	Anne-Grete Martinussen	Bøkkerveien 42 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Rosmarin D1 og D2 Sameie

Sameiet består av 77 seksjoner. Rosmarin D1 og D2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923742336, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bøkkerveien 40 A -B
Bøkkerveien 42 A -B

Gårds- og bruksnummer: 124/304

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Rosmarin D1 og D2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid:

Vårt andre driftsår har også vært arbeidskrevende. Styret har i 2020 brukt svært mye tid på å bli kjent med bygningsmassen, de tekniske anleggene, etablere serviceavtaler og følge opp enkeltsaker.

Det har vært avholdt 5 styremøter og 1 «Møt styret på benken» i 2020.

Representanter fra styret deltok også på Facebook initiativet "samkjøringsmøte" i juni.

I tillegg har styret hatt løpende drøftelser pr. e-post. Styret har også hatt to uformelle møter med våre naboer i Rosmarin D3 og D4 borettslag.

Krydderhagen driftsforening

Etablering av Krydderhagen driftsforening og et sameie for varmesentralen har krevd store ressurser. Vi har brukt mye tid på å gjennomgå og gi innspill på avtaleutkast og utkast til vedtekter. Vi gikk flere runder med utkastene som gjelder driftsforeningen, før vi endelig kom til enighet.

Driftsforeningen for boligselskapene i Krydderhagen er nå etablert. Driftsforeningen har ansvar for drift og vedlikehold av uteområdene. Dette inkluderer parken, gangbroen over Alnabanen, stikkveier, gangveier, lekeplasser og plen/beplantning.

Anders Berget representerer vårt sameie i Krydderhagen driftsforening og styremedlem i foreningen. Øyvind Bø er varamedlem.

Vi jobber fremdeles med etableringen av sameiet for varmesentralen. Dette skal bestå av alle sameier/borettslag i Krydderhagen samt selskapet som eier Krydderhagen garasje. Dette vil være på plass så snart alle formalia er på plass.

Nye Service & vedlikeholdsavtaler

- Norsk Heiskontroll
- Låssenteret



Møter med utbygger

Vi har hatt en rekke møter og mye dialog med Haslemann AS for å avklare ulike forhold og uklarheter knyttet opp til feil og mangler. Vi har slitt med å få tilbakemelding fra Haslemann AS. Det har også vært krevende å få en reaksjon på reklamasjoner på fellesarealene. Vi har fremdeles utestående reklamasjoner.

Innvendige fellesarealer

1 års befaring av fellesareal ble gjennomført 6/11.

Det er fortsatt punkter som ikke er utbedret, og dette følges opp av styret mot Haslemann AS og AF Bygg Oslo

Avvik i fakturaer

Det er oppdaget feil på innkommende fakturaer som har spart sameie for store kostnader. Eittersyn viste Oslo kommune hadde fakturert kr 163.474,- for mye i vann og avløpsavgifter, Tryg forsikring hadde fakturert oss 20 010,- for mye og Oslo kommune hadde også fakturert oss 105 854,- for renovasjonskostnader for D3 og D4 som nå er refundert.

Fakturakontrollen har spart sameiet for kr 289 338.

Facebook side:

Det er opprettet en egen Facebook gruppe for alle som bor i sameiet.

“Krydderhagen Rosmarin D1 og D2”.

Juletreinnsamling

Sameiet hadde også i januar i 2021 samarbeid med Renovasjonsetaten innsamling av juletrær. Styret registrerer at det var mange juletrær som ble samlet inn og mener at dette er et tiltak som bør videreføres. Vi henstiller alle beboere til å følge datoer og innsamlingspunktet som blir gitt i felles info. I år var det dessverre en del ekstra arbeid og oppfølging for styret mot Oslo kommune.



Haslevangen 14

Det har vært lagt ned betydelig arbeid knyttet opp mot utbygging av Haslevangen 14. Vi har hatt møter, samtaler og befaringer med politikere fra SV, Rødt, Høyre, Ap og Venstre vedrørende dette.

Plan- og Bygningsetaten (PBE) oversendte forslaget om ny reguleringsplan for Haslevangen 14 til byrådet den 15. Juli 2020. Grunneier har stort sett fastholdt sitt forslag til reguleringsplan, som åpner for et høyt og massivt bygg langs Haslevangen. Den gode nyheten er at PBE har utarbeidet sitt eget alternative forslag, med lavere høyder og hvor bygningsmassen er trukket lenger inn fra Frydenbergveien. Styret har jobbet for å redusere høyden ytterligere og for å øke størrelsen på torget mot Frydenbergveien. Saken ligger nå hos Byråden for byutvikling. Vi hadde et møte med ham i november. I samme tidsrom sendte arkitektene et brev til Byrådet. Dette fulgte vi opp med et nytt brev, som dere finner vedlagt. Når saken sendes Byutviklingsutvalget vil vi følge saken overfor utvalget og senere overfor Bystyret.

Bomiljø

Styret har gått til innkjøp av benker og planter til oppgangene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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 2 855 330.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 235 034.

Dette er kr 1 176 862 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det var budsjettet med fjernvarmekostnader i resultatregnskapet. Fjernvarmekostnadene avregnes og føres i balansen.

Resultat

Årets resultat på kr 662 391 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 284 590.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 470 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Forsikring

Det er budsjettet med en økning i forsikringspremien for 2021. Budsjettet økning i forsikringspremien er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosmarin D1 og D2 Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rosmarin D1 og D2 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rosmarin D1 og D2 Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TNTEB-4JLTS-O2MAT-VQ3AV-YCWB8-KSSKO



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-22 18:25:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: TNTE8-4JLTS-O2MAT-VQ3AV-XYCWB-KSSKO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

14 av 39



ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE ORG.NR. 923 742 336, KUNDENR. 7912

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 853 595	1 346 992	3 558 000	2 953 000
Andre inntekter	3	1 735	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 855 330	1 346 992	3 558 000	2 953 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 120	0	-13 000	-21 000
Styrehonorar	5	-120 000	0	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 484	-8 440	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-114 433	-38 000	-117 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-6 864	-1 230	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-253 117	-26 797	-474 000	-470 000
Forsikringer		-132 614	-45 694	-200 000	-143 000
Kommunale avgifter	9	-802 657	-53 709	-650 000	-858 000
Kostnader sameie		0	0	-138 000	-92 500
Energi/fyring		-120 164	-470 535	-850 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-377 807	-37 758	-396 396	-408 000
Andre driftskostnader	10	-285 776	-2 870	-430 000	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 235 034	-685 033	-3 411 896	-2 709 000
DRIFTSRESULTAT		620 296	661 959	146 104	244 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 772	240	0	0
Finanskostnader	12	-1 677	0	0	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 095	240	0	-2 000
ÅRSRESULTAT		622 391	662 199	146 104	242 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 391	662 199		



ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE
ORG.NR. 923 742 336, KUNDENR. 7912

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 193	44 730
Forskuddsbetalte kostnader		19 696	17 402
Driftskonto OBOS-banken		2 001 010	1 228 534
SUM OMLØPSMIDLER		2 045 899	1 290 667
SUM EIENDELER		2 045 899	1 290 667
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 284 590	662 199
SUM EGENKAPITAL		1 284 590	662 199
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 493	43 559
Leverandørgjeld		10 704	546 908
Energiavregning	13	698 112	0
Annen kortsiktig gjeld		0	38 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		761 309	628 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 045 899	1 290 667
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2021

Styret i Rosmarin D1 og D2 Sameie

Anders Berget /s/

Øyvind Bø /s/

Raimond Brekke /s/

Morten-Fredrik Hasselgård /s/ Anne-Grete Martinussen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 482 176
Bredbånd	374 143
Startkapital	54 336
Bredbånd	3 850
Leie tidl.år	-60 910
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 853 595

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert Addsecure faktura	1 735
SUM ANDRE INNETEKTER	1 735

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 120

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 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 530, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 484.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 896
SUM KONSULENTHONORAR	-6 864

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 763
Drift/vedlikehold elektro	-29 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 998
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 977
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 916
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 213
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-253 117

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-664 398
Renovasjonsavgift	-138 259
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-802 657

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

Driftsmateriell	-1 836
Vaktmestertjenester	-32 026
Renhold ved firmaer	-177 766
Andre fremmede tjenester	-55 405
Trykksaker	-1 953
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 530
Andre kontorkostnader	-3 019
Porto	-2 338
Bank- og kortgebyr	-3 885
Velferdskostnader	-6 020
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-285 776

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	746
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 026
SUM FINANSINNTEKTER	3 772

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-771
Andre rentekostnader	-906
SUM FINANSKOSTNADER	-1 677

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-698 112
SUM INNTEKTER	-698 112

KOSTNADER

SUM ENERGIAVREGNING	-698 112
----------------------------	-----------------

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

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



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post adresse rosmarin@styrerommet.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

Vaktmester ivaretar den daglige drift i henhold til avtale, se vibbo.no. Gjennom avtalen med Rene Bygårder har vi også tilbud om håndverktjenester fra Christiania Bygg, se avtale på vibbo.no

Postkasseskilt

Vi anmoder alle våre beboere om å kjøpe Postens standard store hvite skilt med svart tekst.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7196504. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

Energimerking

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



Rosmarin D1 og D2 Sameie
Basilikum A1 Sameie
Basilikum A2 og A3 Sameie

Til:

Byrådsavdelingen for Byutvikling
Kopi: PBE

Oslo, 15. november 2020

Saksnr.: BYU ACOS 20/5717
PBE 201415352

Kommentarer til brev av 29. oktober 2020 fra LPO arkitekter AS

Dette brevet sendes på vegne av sameiet Rosmarin D1 og D2 Sameie, Basilikum A1 Sameie og Basilikum A2 og A3 Sameie, som samlet består av 171 leiligheter blant annet på adressene Bøkkerveien 32, 34 og 40. Vi er de nærmeste naboene til Haslevangen 14.

I møter med Byråden 2. og 4. november ga to av sameiene som står bak dette brevet uttrykk for sine syn på reguleringssaken. Vi vil ikke gjenta argumentene våre der, men ser behov for å komme med noen kommentarer til det siste brevet fra LPO arkitekter AS.

Arkitektene bemerker innledningsvis at PBE ikke ønsket å motta deres kommentarer. For vår del bemerker vi at ingen av forslagene som ligger til politisk behandling har blitt sendt til oss, nærmeste nabo, eller til andre naboer i området. Men vi aksepterer at det er slik prosessen er.

Om planprosessen og grunneierens forventninger

LPO arkitekter AS forsøker å beskrive en planprosess som har skapt visse forventninger.

Det overrasker oss. Krydderhagen ble nominert til Oslo kommunes arkitekturpris bl.a. på grunn av særpreget med flere små bygg, mye luft og grønt mellom byggene og godt materialvalg. Området (inkludert Haslevangen 14) ble regulert så sent som 24. august 2011. Det ble da lagt opp til at bebyggelsen skulle være høy langs Alnalinja, og gradvis lavere mot småhusbebyggelsen og Arcusbygget. Det kan derfor ikke ha kommet som en overraskelse, verken på grunneier eller LPO arkitekter AS, at det ville være motstand mot å bygge både høyt og stort, med høy utnyttelsesgrad. Grunneierens nåværende forslag består i et massivt og monumentalt bygg, langt høyere enn den bakenforliggende bebyggelsen, og langt større og høyere enn det grunneieren med rimelighet kan forvente å få bygge.

AF Gruppen har informert oss om at selskapet tidligere hadde et ønske om å kjøpe Haslevangen 14, for å utvikle den sammen med Krydderhagen. Kjøpet kom ikke i stand, fordi den daværende eieren av Haslevangen 14 forlangte en pris som var høyere enn det AF Gruppen anså som markedspris. AF Gruppen hadde fornuftige forventninger til hvilken utnyttelsesgrad eiendommen tåler. Det har ikke den nåværende eieren hatt, og det er tilsynelatende betalt overpris for eiendommen. Det bør Byråden ikke føle seg presset av, og vi naboer er bekymret for at den nåværende eieren er en spekulant som ønsker å presse mest mulig profitt ut av eiendommen, i stedet for å utvikle en eiendom som står i stil med Krydderhagen og småhusbebyggelsen. Om det ikke vil bli regningssvarende å utvikle eiendommen må grunneier selv ta ansvar for det.

En plan skal gjelde flere hundre år frem i tid, og den skal skape gode boforhold og legge til rette for god folkehelse i et langt perspektiv. Grunneierens subjektive forventninger spiller derfor ingen rolle i planprosessen.

LPO arkitekter AS' beskrivelse av planprosessen er i beste fall unøyaktig. Arkitektkontoret skriver følgende:

«I de videre dialogmøtene var høyder og utnyttelse et tema. Det var ingen diskusjon rundt bebyggelsesstrukturen, torgets størrelse eller avstanden mot nabobebbyggelsen Wang Ung. Heller ikke et større næringsareal, kontorformål eller ikke adgang til gjennomgående leiligheter var temaer mellom partene.»

Dette er ikke riktig at PBE ikke har tatt opp bebyggelsesstrukturen. I referat fra dialogmøte 7 datert 27. mars 2017 står det følgende:

«PBE påpekte at bebyggelsen ligger i overgangen mellom småhusbebyggelsen og den nye bebyggelsen på Hasle Linje. Bebyggelsen vil få en funksjon som en «mekler» mellom de to bebyggelsesstrukturene, i tillegg til at planområdet ligger nært Vinmonopolhallen. PBE mente at høydene bedre må tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og at en vurdering av gode uteoppholdsareal og sol- og skyggediagram vil bli vektlagt i den helhetlige vurderingen av planforslaget til offentlig ettersyn. Dersom ikke planforslaget oppfyller alle kriteriene i forslag til utearealnorm, mener PBE dette forsterker behovet for en redusert utnyttelse.»

PBE har satt fokus på struktur siden 2017.

I referatet fra kart- og bestemmelsesmøte datert 2. november 2017 fremkommer det at etaten mangler vesentlig dokumentasjon for å kunne vurdere planforslaget, herunder bl.a. modell, perspektivtegninger, sol/skyggestudier, snitt som viser forholdet til omgivelser, utomhusplan, oppriss fra gater.

Dette viser at planforslaget var uferdig på et tidspunkt da det burde vært komplett.

I brev av 28. mai 2018 (dok. 102) fremkommer det tydelig at forslagsstiller ikke har fulgt opp den veiledning som ble gitt. Vi viser til følgende beskrivelse:

«Planområdet ligger innenfor utviklingsområde i ytre by med kollektivknutepunkt i kommuneplanens arealdel. I slike områder er en områdeutnyttelse på 125 % retningsgivende. Det aktuelle planområdet ligger helt i utkanten av dette utviklingsområdet, med en luftlinjeavstand på over 750 meter til Økern kollektivknutepunkt. I en slik randsone kan en utnyttelse rundt 200 % være aktuell, selv om lokale forhold vil være utslagsgivende for hvilken utnyttelse som er aktuell. I dette tilfellet er det snakk om en overgangssituasjon mellom den bymessige blokkbebyggelsen i Hasle Linje og småhusområdet i sør. I tillegg ligger planområdet utfordrende til med tanke på skyggevirkning for uteoppholdsarealer og parken tilknyttet boligområdet i Hasle Linje. Disse lokale forholdene tilsier en utnyttelse langt lavere enn det som er foreslått.»

For øvrig vises til brevene. Etter vår oppfatning har forslagsstiller fått betydelig veiledning som tilsier en langt lavere utnyttelse, men bevisst ønsket å fastholde en svært høy utnyttelse. Det er først etter at etatens alternativ ble laget, at forslagsstiller ble tvunget til å redusere forslaget slik at det monnet.

Hvilken utnyttelse eiendommen tåler

LPO arkitekter AS skriver følgende:

«Vi mener området tåler den utnyttelsen som forslagstiller foreslår i sitt alternativ. Det er et uttalt politisk mål om en høy konsentrasjon av boligutvikling i området i tråd med kommuneplan og politiske føringer.»

Kommuneplanen har som utgangspunkt at det skal fortettes rundt knutepunkter. Hva som er riktig utnyttelse, må ta utgangspunkt i tomtens plassering, både i forhold til bebyggelsen rundt, den omkringliggende bebyggelsens karakter og hvordan byggets plassering påvirker lys og luft for bakenforliggende bebyggelse. Med denne tomtens krevende utgangspunkt er 194% altfor høyt.

Samtidig er det ikke slik at fortettingshensynet er det eneste hensyn som det må tas hensyn til. Det stilles også krav til kvalitet i flere bestemmelser i arealdelen. Vi viser for eksempel til § 7.3 nr. 2:

«Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas.»

Forslaget fra LPO arkitekter AS kommer til kort. Det er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til Vinslottet, som er et viktig kulturminne. Det tas ikke tilstrekkelig hensyn til bebyggelsen bak i Krydderhagen, som har sitt særpreg i høyde, størrelse på byggene, materialvalg, lys og grøntarealer mellom byggene. Det tas heller ikke tilstrekkelig hensyn til småhusbebyggelsen. Slik forslaget er utformet sikrer det ikke «gode overganger til eksisterende bebyggelse».

I arealdelen § 6.4 står følgende om uteareal:

«1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.»

LPO arkitekter AS viser til at høydene mot Wang Ung tilsvare høydene på Wang Ung og nabobebyggelsen. Det vises også til at Wang Ung ikke har hatt innvendinger mot forslaget.

Det er mulig Wang Ung ikke har hatt innvendinger til forslaget, men de ansatte på Wang Ung benytter ikke området i fritiden. Det gjør vi. Parken er en av få grøntområder i området, og er flittig brukt både på vinter og sommer, av hundeeiere og barnefamilier. Den blir ikke bare brukt som gjennomgangsområde, men mange oppholder seg der med barn og hunder, og blir kjent med nye naboer.

Planforslaget stiller med få gode og egnede solfylte uteoppholdsarealer, men vil i stor grad være avhengig av parken. I retningslinjer til § 12-3 om grøntstruktur om hvordan en park skal utformes, er det bl.a. lagt vekt på at parken bør ha gode solforhold og utsikt.

Tett bebyggelse mot Wang Ung vil føre til at parken vil være fullstendig omsluttet av bebyggelse. Parken vil sperres inne og med det vil Haslevangen 14 forringe ett av de få grøntområdene som brukes i nærområdet.

Sammenligningen med utnyttelsesgrader på Løren

LPO arkitekter AS sammenligner Haslevangen 14 med Lørenveien 51 og Lørenvengen 14. Denne sammenligningen er etter vårt syn urimelig. Haslevangen 14 er en naturlig del av Krydderhagen, og

det må ses hen til Krydderhagens egenart når eiendommen reguleres. Haslevangen 14 ligger på Hasle, ikke på Løren. Området på Hasle-siden av Alnalinjen har en annen karakter enn området på Løren-siden.

Haslevangen 14 ble dessuten regulert så sent som i 2011, og eiendommen grenser mot småhusbebyggelsen. Eiendommen ligger i randsonen av den nye bebyggelsen i Løren-området, mot den gamle bebyggelsen på Frydenberg. Det er liten grunn til å trekke en direkte sammenligning mellom Haslevangen 14 og «indrefiletten» på Løren. Eierne av Haslevangen 14 kan ikke forvente at utnyttelsesgraden i Haslevangen 14 blir like høy. Det var nettopp det vi antar at AF Gruppen innså, da de valgte å ikke kjøpe eiendommen.

Skal området sammenlignes med Lørenveien vil vi heller oppfordre Byråden og byutviklingsutvalget om å ta seg en befaring i Lørenveien og vurdere om det er den monumentale bygningsmassen der man egentlig ønsker i Haslevangen 14. Etter vårt syn egner Haslevangen 14 seg ikke for den utnyttelsesgraden man har på den andre siden av Alnalinja. Og eiendommen er heller ikke egnet for et slikt monumentalt bygg det nå legges opp til.

Om høyder spesielt

Når det gjelder høyder kommer LPO arkitekter AS med en urimelig sammenligning i brevet til Byråden. Arkitektfirmaet skriver:

«Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller redusert høydene slik at de nå er foreslått med 4-8 etasjer. Til sammenlikning har den bakenforliggende bebyggelsen i Krydderhagen bebyggelse på 4-10 etasjer.»

Det LPO arkitekter AS unnlater å nevne er at med unntak av bebyggelsen nærmest Alnalinja, består Krydderhagen stort sett av høyder på 4-5 etasjer, se skissen i punkt 1.2.2 i Saksfremstillingen. En del av et bygg som ligger mot Vinslottet er 7 etasjer, men dette er å anse som et estetisk grep for en liten del av bygget. Bygget ligger dessuten lavere i terrenget.

Da området ble regulert så sent som i 2011 ble det lagt opp til at det skulle bygges gradvis lavere mot småhusbebyggelsen. Dette er også naturlig, siden det gir mer lys inn i området. Å bygge høyere mot solen er logisk, og det er også naturlig å bygge gradvis lavere mot en småhusbebyggelse. Haslevangen 14 ligger altså på sørvestsiden av Krydderhagen.

Det sentrale når det gjelder høyder er at PBE har strukket seg langt, og at høydene i PBEs forslag stort sett ligger høyere enn den bebyggelsen som ligger like bak. Det er selvsagt kotehøyden som er relevant, ikke antall etasjer.

Generelt har vi vanskelig for å forstå at det skal bygges høyere enn nærmeste bebyggelse like bak, og at det skal bygges et monumentalt bygg som vil gi Hasle litt av det samme preget man finner på Løren. Området omkring Haslevangen er et eget og unikt område. Det er ingen grunn til å følge opp måten man har bygget på Løren.

Vi reagerer særlig på at det foreslås å bygge et tårn i krysset mot Frydenbergveien. Dette vil oppleves som monumentalt, og ende med at Bøkkerveien 42 A og 40 A og 40 B vil bli «inneklemt» mellom to svært høye bygg. Det vil forringe Krydderhagens særegne karakterer, som førte til at området ble nominert til Oslo kommunes arkitekturpris, og det vil gi dårligere bokvalitet for beboere.



Vi reagerer på den skjeve fremstillingen av høydene LPO arkitekter AS forsøker seg på. Under bildet på side 5 påstår at arkitektfirmaet at «de lavere partiene gir bedre utsyn for den bakenforliggende bebyggelsen». Vi peker på at det massive og høye bygget det legges opp til ikke gir bedre utsyn for noen, verken for beboerne i området eller brukerne av utearealene.

Illustrasjonen på side 7 i brevet fra LPO arkitekter AS gir et urimelig dårlig inntrykk av PBEs forslag. Det er brukt kjedelige, grå farger på byggene i PBEs forslag, mens LPOs eget forslag gis et lyst inntrykk. Det er helt opplagt at PBEs forslag er langt bedre enn LPOs forslag.

Torget

Når det gjelder torget viser vi til det vi sa i møtet med Byråden. Vi ønsker at politikerne skal vedta en plan som sikrer gode levekår for beboere, og at innbyggere i Oslo øst skal få gode kvaliteter sikret i nye planer, med særlig fokus på gode utearealer. Det er generelt lite torgarealer i området, og vi mener kommunen må tenke seg om når eiendommene i randsonen rundt den nye bebyggelsen i området skal reguleres. Det er betydelig trafikk i krysset, og et torgareal vil bedre siktforholdene. Frydenberg skole ligger like over veien og en rekke barn ferdes i området daglig. Det er behov for områder barna kan henge på og hvor naboer kan hilse på hverandre. At det finnes enkelte andre arealer i området endrer ikke på det faktum at det er lite torgarealer i området. Som fremgår av s. 53 i kommunens egen rapport «Hva kan vi lære av Løren?» er det satt av relativt lite arealer til torg i området.

Haslevangen 14 bidrar for øvrig lite til fellesskapet, noe torgarealet kompenserer noe for. LPO stiller seg positiv til åpningen mellom Haslevangen 14 og bakenforliggende bebyggelse, men dette arealet vil i praksis aldri benyttes som en park folk oppholder seg i - det ligger inneklemt mellom flere bygg. Med torgarealet vil i det minste eiendommen bidra med noe friareal.

Vindtunnel

Vi gjør oppmerksom på at vi representerer de nærmeste naboene til Haslevangen 14. Det er allerede i dag en voldsom vindtunnel mellom det nåværende bygget i Haslevangen 14 og den etablerte bebyggelsen i Krydderhagen. Utearealene som ligger ut mot Haslevangen kan store deler av året ikke benyttes som tiltenkt. Med et stort, langt og høyt bygg på Haslevangen 14 kan vi regne med at disse problemene bare vil øke. Forholdene tilsier at bygget på Haslevangen 14 bør splittes opp og at det bør bygges lavere.

Jorddybde

Vi ser LPOs krav om at 1 m jorddybde kan medføre høyere bygg. Det skal være mulig å få til gode grønne tak med tynnere jorddekke, men det sentrale er uansett å sikre at høyden reduseres.

Støyskierming

Støyskierm er fremmedgjørende i Oslo og bør ikke tillates. Hvis det er for mye støy på utearealene, bør det løses ved å redusere omfanget eller plassere bebyggelsen bedre.



Rekkefølgekrav

Vi anser det som viktig at også denne utbyggeren må bidra til infrastruktur, da det kommer til å belaste områdets eksisterende grøntstruktur. Vi vil bemerke at en flerbrukshall er ikke sosial infrastruktur, da kommunen ikke er lovpålagt å bygge disse. Dette fremgår direkte av ordlyden til SAK § 18-1: «Hvilke tiltak som rammes presiseres nærmere ved at det kun er de tjenestene det offentlige har en lovfestet plikt til å fremskaffe som er omfattet av forbudet.» Et idrettsanlegg må vurderes ut fra sitt primære formål, og hvis flerbrukshallen er rettet mot innbyggere generelt, rammes det ikke av forbudet i § 18-1.

Avsluttende kommentar

Vi oppfordrer Byråden til ikke å gå lenger enn PBEs forslag, men aller helst skulle vi ønske at bygget splittes opp og at høydene reduseres i forhold til PBEs forslag. Vi minner om at de folkevalgte ikke er bundet av hvordan kommunikasjonen mellom LPO arkitekter og PBE har vært. Vi håper de folkevalgte ser at Krydderhagen ikke ligger på Løren, det er på Hasle. Krydderhagen har sin egen egenart og dynamikk ift. Vinslottet, og sin egen typologi, som vi har kommentert ovenfor.

Med vennlig hilsen

Øyvind Bø, styremedlem i Rosmarin D1 og D2 Sameie

På vegne av

Rosmarin D1 og D2 Sameie,
Basilikum A1 Sameie og
Basilikum A2 og A3 Sameie



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000



Sak 5

Felles utvendig rengjøring av vinduer

Forslag fremmet av: Hege Lindegård

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiet har mange vinduer som ikke kan åpnes og dermed er vanskelig å rengjøre. Foreslår felles ordning og avtale for rengjøring, feks hver vår.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas. I henhold til eierseksjonsloven § 32 er det seksjonseieren som har ansvar for å vedlikeholde vindusrutene i den enkelte eierseksjon. Sameiet kan ikke ta over ansvaret for rengjøring av vinduene og fordele kostnadene etter eierbrøken.

Sameiet innhenter pris på vask av vinduer i fellesareal (trappeoppganger).

Forslag til vedtak

Styret henter inn tilbud på årlig rengjøring av vinduer, og får dette innbakt i felleskostnader.



Sak 6

Parkeringskort

Forslag fremmet av: Morten Iversen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ved behov for håndverkere, som trenger tilgang til bilen med verktøy/utstyr, er det lite hensiktsmessig at de må parkere i parkeringshus/offentlig parkeringsplass. Det samme gjelder parkering ved ut-/innflytting.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas. Parkeringskort kan bli en praktisk løsning på parkeringsbehov den enkelte seksjonseier har.

Forslag til vedtak

Styret utrustes med 2 stk parkeringskort (ett for A og ett for B) som kan lånes ved behov for parkering utover de tillatt parkeringstid.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Raimond Brekke

Morten-Fredrik Hasselgård

Anne-Grete Martinussen