



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 210 571
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Østre Rosten 51D
7075 TILLER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 298 208	2 328 056
Sum inntekter		2 298 208	2 328 056
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		1 254 445	1 644 203
Sum kostnader		1 345 725	1 724 073
Driftsresultat		952 483	603 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 653	15 782
Sum finansinntekter		22 653	15 782
Annen finanskostnad		159 393	207 178
Sum finanskostnader		159 393	207 178
Netto finans		-136 740	-191 396
Ordinært resultat før skattekostnad		815 743	412 587
Ordinært resultat etter skattekostnad		815 743	412 587
Årsresultat		815 743	412 587
Totalresultat		815 743	412 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		815 743	412 587
Sum overføringer og disponeringer		815 743	412 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 140 000	48 140 000
Sum varige driftsmidler		48 140 000	48 140 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 140 000	48 140 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 365	31 665
Sum fordringer		34 365	31 665
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 095 128	2 935 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 095 128	2 935 237
Sum omløpsmidler		3 129 492	2 966 901
SUM EIENDELER		51 269 492	51 106 901

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 341 253	10 525 509
Sum opptjent egenkapital		11 341 253	10 525 509
Sum egenkapital		11 371 253	10 555 509
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 686 717	10 373 349
Øvrig langsiktig gjeld		29 940 000	29 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 626 717	40 313 349
Sum langsiktig gjeld		39 626 717	40 313 349
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		141 987	140 645
Leverandørgjeld		103 399	83 936
Annen kortsiktig gjeld		26 136	13 462
Sum kortsiktig gjeld		271 523	238 043
Sum gjeld		39 898 240	40 551 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 269 492	51 106 901



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 396475

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 210 571
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Østre Rosten 51D
7075 TILLER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 986 210 571
ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 298 208	2 328 056
Sum inntekter		2 298 208	2 328 056
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		1 254 445	1 644 203
Sum kostnader		1 345 725	1 724 073
Driftsresultat		952 483	603 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 653	15 782
Sum finansinntekter		22 653	15 782
Annen finanskostnad		159 393	207 178
Sum finanskostnader		159 393	207 178
Netto finans		-136 740	-191 396
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		815 743	412 587
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		815 743	412 587
Årsresultat		815 743	412 587
Totalresultat		815 743	412 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		815 743	412 587
Sum overføringer og disponeringer		815 743	412 587



Organisasjonsnr: 986 210 571
ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 140 000	48 140 000
Sum varige driftsmidler		48 140 000	48 140 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		48 140 000	48 140 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		34 365	31 665
Sum fordringer		34 365	31 665

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 095 128	2 935 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 095 128	2 935 237

Sum omløpsmidler		3 129 492	2 966 901
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		51 269 492	51 106 901
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 341 253	10 525 509



Sum opptjent egenkapital	11 341 253	10 525 509
Sum egenkapital	11 371 253	10 555 509
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 686 717	10 373 349
Øvrig langsiktig gjeld	29 940 000	29 940 000
Sum annen langsiktig gjeld	39 626 717	40 313 349
Sum langsiktig gjeld	39 626 717	40 313 349
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	141 987	140 645
Leverandørgjeld	103 399	83 936
Annen kortsiktig gjeld	26 136	13 462
Sum kortsiktig gjeld	271 523	238 043
Sum gjeld	39 898 240	40 551 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 269 492	51 106 901



Organisasjonsnr: 986 210 571
ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

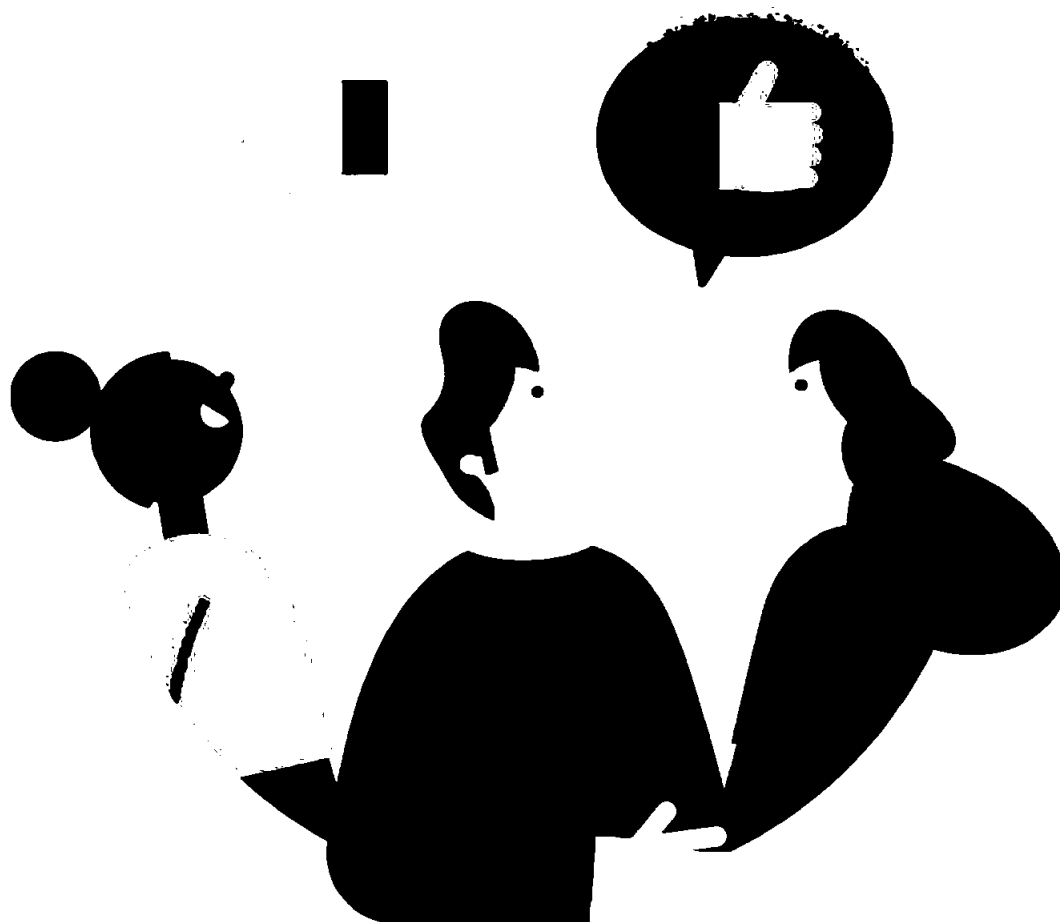
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1358 Østre Rosten Borettslag





Til andelseierne i Østre Rosten Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022 kl. 18:00 i det lille møterommet i 2. etasje på sykehjemmet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Rosten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Østre Rosten Borettslag
avholdes tirsdag 24. mai 2022 kl. 18:00 i det lille møterommet i 2. etasje på
sykehjemmet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 06.04.2022
Styret i Østre Rosten Borettslag

Kåre Bjerkan Rune Morten Rønning Pål Ørjan Sæterli

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kåre Bjerkan	Magnus Berrføfts Veg 14 B
Styremedlem	Rune Morten Rønning	Bjørndalen 63
Styremedlem	Pål Ørjan Sæterli	Bragevegen 1 A
Varamedlem	Fridolf Roar Frøndstad	Østre Rosten 51 D
Varamedlem	Rigmor Skjetne	Amundsdalvegen 840

Valgkomiteen

Synnøve Eide Dahl Østre Rosten 51 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Østre Rosten Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Østre Rosten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986210571, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Østre Rosten 51

Gårds- og bruksnummer:

323 2267

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.

Østre Rosten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har i siden årsmøte 2021 ikke avholdt beboermøte.

Det er inngått en mer omfattende vaktmesteravtale. Brøyting er utvidet med håndbrøyting flere steder og at det skal brøytes ved 5 cm. snøfall i stedet for 10 cm.

Det er bestilt nye deksler til ringetablåene, og styreleder har trykket navnelapper og montert inn bak de nye dekslene, så det nå ser bra ut. Eiendomsmeglere har fått beskjed om å varsle kjøpere at det ikke skal limes navn utenpå dekslene. Styreleder vil sette inn nye navn etter som folk flytter inn.

Styret har fulgt aktivt opp problemet med at ansatte i sykehjemmet har parkert på borettslagets plasser. Vi varslers da leder i sykehjemmet om dette. Vi har også laget en oversikt over bilnummer til de som besøker beboerne i borettslaget, så de skal få slippe å få advarsel på frontruten. Eiendomsmeglere har fått beskjed om å varsle kjøpere at de må oppgi bilskiltnummer til sine besøkende til styret.

Det ble lagt spørreskjema til alle beboere i postkassene, der de kunne melde feil / problemer med manglende gulvvarme, ventilering kjøkkenvifte og skjeggkre. Problemene med gulvvarme ble ordnet. Det var kun to leiligheter som varslert om manglende ventilering og skjeggkre. Det er gitt beskjed til beboerne og eiendomsmeglere at det ikke er tillatt å installere kjøkkenvifte med motor. Dessverre er det ikke noe å gjøre med dårlig ventilering i kjøkkenvifte. Det har tidligere vært stor - og dyr - aksjon mot skjeggkre. Styret har hørt med sykehjemmet om de vil være med på ny aksjon, der hele bygget med leiligheter og fellesrom og kjeller blir behandlet, men de ville ikke være med på det. Dermed er det ikke formålstjenlig å behandle kun borettslaget, siden de så kan komme fra fellesarealer.

Det har vært store utfordringer med fjernvarmen, gulvvarme og radiatorer. Styret er i arbeid med å inngå service- og vedlikeholdsavtale med Granbo VVS som har gjort en god jobb med å rette opp feil i de enkelte leiligheter som har problemer. Vi har også lagt inn følgende varsel til eiendomsmegler: Megler ved takstfirma må undersøke at gulvvarme fungerer og at det ikke er lekkasjer på åpne rør.

Etter at beboere og eiendomsmeglere har fått klar beskjed om å opplyse selgere at det ikke er tillatt å ta med oppvaskmaskin uten at det er avtalt med kjøper, og at de da må sørge for avblending, har det ikke har vært nye lekkasjer.

Vedlikehold, kostnader i 2021 (avrundet til nærmeste kr 1 000,-):

Diverse feil med det elektriske anlegget har ført til en kostnad på kr 33 000,-

Utgifter til heis; faste service- og kontrollavtaleravtaler + utrykninger har kostet kr 40 000,-



Det er hele tiden små vedlikeholdsoppgaver i et borettslag og de er blitt utført fortløpende da uteblivelse av dette vil føre til større utgifter i fremtiden.

Ved små oppgaver som å skifte pære, lyssensorer og lignende så kan beboere kontakte Orion Vaktmestertjeneste direkte slik at styreleder ikke blir en «tidstyv» for å få enkle ting ordnet eller skiftet.

Brannsikring og HMS-tiltak er foretatt.

Det er inngått avtale med Norsk Brannvern for å ivareta brannsikkerhet. Alle har fått utlevert brannslukkerapparat + at det er utplassert på nødvendige steder i fellesareal.

Brann- rednings- og evakueringsplaner er oppdatert.

Kostnad vedrørende brannvern ble derfor kr 66 000,- i 2021.

Hvis koronasituasjonen tillater det, og sykehjemmet gir klarsignal, blir generalforsamlingen /årsmøtet 24. mai 2022 gjennomført på møterom. Hvis det ikke er mulig, må tilsendte stemmesedler fylles ut og legges i styrets postkasse i inngangspartiet.

3. mars 2022

Styret Østre Rosten Borettslag
v/ Kåre Bjerkan
Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 298 208. Det samsvarer godt med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 345 725. Dette er i henhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 815 743 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 31.12.2021 kr 2 857 969 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med kr. 145 000 i kommunale avgifter til Trondheim Kommune.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr. 472 000 til energi/fyring. Dette er kr. 138 000 høyere enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 110. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østre Rosten Borettslag.

Lån

Østre Rosten Borettslag har lån i Kommunalbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en total økning av felleskostnadene med 8 % fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Østre Rosten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Østre Rosten Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 815 743. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 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>.

Tiller, 7. april 2022
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

07.04.2022 08.51.29

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 210 571, KUNDENR. 1358

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 728 858	2 949 844	2 728 858	2 857 970
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		815 743	412 587	967 000	981 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-686 632	-633 573	-677 000	-674 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		129 111	-220 986	290 000	307 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 857 969	2 728 858	3 018 858	3 164 970

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 129 492	2 966 901
Kortsiktig gjeld	-271 523	-238 043
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 857 969	2 728 858



ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 210 571, KUNDENR. 1358

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 297 208	2 328 048	2 297 000	2 490 000
Andre inntekter	3	1 000	8	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 298 208	2 328 056	2 297 000	2 490 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 870	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-75 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-8 125	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-65 315	-63 600	-66 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-3 741	-5 656	-4 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-171 834	-667 570	-189 000	-175 000
Forsikringer		-74 220	-66 032	-71 000	-80 000
Kommunale avgifter	9	-139 932	-105 144	-109 000	-145 000
Energi/fyring	10	-348 170	-225 849	-334 000	-472 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 059	-121 858	-128 000	-139 000
Andre driftskostnader	11	-307 923	-380 368	-352 000	-326 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 345 725	-1 724 073	-1 350 000	-1 509 000
DRIFTSRESULTAT		952 483	603 983	947 000	981 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 653	15 782	20 000	0
Finanskostnader	13	-159 393	-207 178	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-136 740	-191 396	20 000	0
ÅRSRESULTAT		815 743	412 587	967 000	981 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		815 743	412 587		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	48 140 000	48 140 000
SUM ANLEGGSMIDLER		48 140 000	48 140 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		34 365	31 665
Driftskonto OBOS-banken		616 946	479 708
Sparekonto OBOS-banken		452 268	451 290
Sparekonto OBOS-banken II		2 025 914	2 004 239
SUM OMLØPSMIDLER		3 129 492	2 966 901
SUM EIENDELER		51 269 492	51 106 901
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 1000		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		11 341 252	10 525 509
SUM EGENKAPITAL		11 371 252	10 555 509
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 686 717	10 373 349
Borettsinnskudd	16	29 940 000	29 940 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 626 717	40 313 349
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 793	12 462
Leverandørgjeld		103 399	83 936
Påløpte renter		30 295	24 141
Påløpte avdrag		111 692	116 504
Garasjeregnskap		0	1 000
Annen kortsiktig gjeld	17	19 344	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		271 523	238 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 269 492	51 106 901
Pantstillelse	18	48 140 000	48 140 000
Garantiansvar			

Trondheim, 06.04.2022
Styret i Østre Rosten Borettslag

Kåre Bjerkan /s/

Rune Morten Rønning/s/

Pål Ørjan Sæterli /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 035 144
Finanskostnad	886 392
Fjernvarme	236 712
Kabel-tv	128 160
Parkering	10 800
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 297 208

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasje	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 741
SUM KONSULENTHONORAR	-3 741

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 125
Drift/vedlikehold VVS	-9 860
Drift/vedlikehold elektro	-33 177
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 295
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 052
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 325
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-171 834

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-92 245
Renovasjonsavgift	-47 687
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-139 932

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-132 638
Fjernvarme	-215 532
SUM ENERGI / FYRING	-348 170

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 704
Vaktmestertjenester	-152 152
Renhold ved firmaer	-96 001
Snørydding	-28 813
Gressklipping	-14 406
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-1 444
Porto	-821
Bank- og kortgebyr	-2 833
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-307 923

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 653
SUM FINANSINNTEKTER	22 653

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Kommunalbanken	-159 393
SUM FINANSKOSTNADER	-159 393

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2003	48 140 000
SUM BYGNINGER	48 140 000

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.323/bnr.2267

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Kommunalbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-18 200 000
Nedbetalt tidligere	7 826 651
Nedbetalt i år	686 632
	-9 686 717
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 686 717

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-29 940 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-29 940 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-19 344
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 344

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 940 000
Pantelån	9 686 717
Påløpte avdrag	111 692
TOTALT	39 738 409

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

Bygninger	48 140 000
TOTALT	48 140 000



INNSTILLING TIL NYTT STYRE I ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kåre Bjerkan Magnus Berrføtts Veg 14 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anita Sandvik Østre Rosten 51 D

Rigmor Skjetne Amundsdalvegen 840

Fridolf R. Frenndstad Østre Rosten 51 D

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kristian B. Eidem Østre Rosten 51 D

2. Synnøve Eide Dahl Østre Rosten 51 D

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Synnøve Eide Dahl Østre Rosten 51 D



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post: ostrerosten@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.

Vaktmester

Østre Rosten Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Orion Vaktmesterservice.

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 Trondheim Eiendom om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget disponerer 10 p-plasser i parkeringskjeller og 5 p-plasser ute.

For plassene i p-kjeller skal det betales garasjeplasseleie. Andelseiere i borettslaget betaler p.t. kr 100,- pr. måned. Andre som ønsker å leie p-plass skal betale p.t. kr 1 200,- pr ½-år. Alle som ønsker å benytte p-plasser må melde fra til styret, og avtale om leie skal utfylles og underskrives. Fjernkontroll/portåpner kan leies. Da skal det betales et depositum p.t. kr 1 000,-. Depositum tilbakebetales når fjernkontrollen er innlevert og funnet i orden.

Av de 10 p-plassene i parkeringskjelleren er det 3 HC-plasser, plass nr. 1, 25 og 27.

Leiere av p-plass med gyldig HC-bevis har førsterett til disse. Hvis noen som ikke har HCbevis leier en av disse plassene, må de skifte til vanlig plass dersom det ikke er ledig HCplass til leiere med gyldig HC-bevis.

Dersom en andel står registrert med leie av parkeringsplass, vil plassen følge leiligheten. Dersom kjøper i så tilfelle ikke ønsker å leie p-plass må beskjede gis til forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Biler skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Hvis det ikke er tildelt parkeringsplass, skal det parkeres slik at det ikke er til sjanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Nøkler/skilt

Nøkler må bestilles gjennom forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Bestilling skjer helst pr. e-post: hege.lervik.wuttudal@obos.no eller telefon 22 86 83 44.

Nøkkelleverandør er Beslag-Consult AS, Industriveien 57, 7080 Heimdal.

NB! Følgende bør være klart ved bestilling;

- Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- Andelsnummer/leilighetsnummer
- Antall nøkler
- Fødselsdato
- Om nøklene skal sendes pr. oppkrav (ekstra kostnad ca. kr. 150), eller
- Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6604307. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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



VEDTEKTER for Østre Rosten Borettslag

§1 Lagets navn, formål og forretningskontor

Lagets navn er Østre Rosten Borettslag.

Borettslaget består av 30 omsorgsleiligheter i med tilhørende bodareal.

Laget har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseiere.

I tillegg erverves 15 parkeringsplasser i kjeller under aktivitetssenteret som leies ut til andelseiere med leilighet borettslaget. Leievilkår, tildelings- og utvelgelsesprinsipper for leie av borettslagets parkeringsplasser fastsettes av borettslaget i konstituerende generalforsamling.

Laget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Trondheim kommune.

§ 2 Andeler – ansvar

Andelene skal lyde på kr. 1.000,- (kronerettusen)

Det er til hver eierandel knyttet en eksklusiv leieavtale med tilknyttet borettsinnskudd til en bestemt bolig i borettslaget. Borettsinnskuddenes størrelse varierer med leilighetenes beliggenhet og størrelse, og vil fremgå av den enkelte andelseiers kjøpekontrakt.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en boligandel. Som unntak fra dette kan Trondheim kommune eie inntil 30 % av andelene, når boligene skal leies ut til personer som fyller kravet til å være andelseier.

For å være andelseier må vedkommende på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom ha bruk for en omsorgsbolig samt være utpekt av Trondheim kommune. Kravet til å være andelseier gjelder ut over 20 år fra utbetaling av det offentlige tilskuddet fra Trondheim kommune og kan slettes med samtykke fra Trondheim kommune.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andeler, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som godkjennes av Trondheim kommune og styret, jfr. § 3, 2. ledd, § 4 og § 5. Et slikt pålegg skal etterkommes innen seks måneder etter at pålegget er mottatt. Kravet til å være andelseier kan lempes for gjenlevende livsledsager som benyttet leiligheten til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde.

Enhver andeleier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.



§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i § 15 og § 16 i lov om borettslag.

Så lenge Trondheim kommune ser behov for det, vil kommunen for egen regning annonsere ledig bolig en - 1 - gang i lokal avis for å sikre at salg av omsorgsbolig blir allment bekjentgjort. Borettslagets styre skal påse at melding om overdragelse av andel gjøres rettidig kjent for kommunen.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom styret ikke samtykker til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

Trondheim kommune har tilvisningsplikt til boligene. Kommunens plikt til tilvisning innebærer ingen plikt til å sørge for kjøpere/andelseiere.

§ 5 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter. Trondheim kommunes utleie av boliger trenger ikke godkjennes av borettslagets styre. Trondheim kommune skal likevel snarest melde fra til styret hvem som bebor kommunens leiligheter.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsespris jfr. § 6 prisregulering, eller andre lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har ytet lån til borettslaget. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham eller henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget, og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i tredje ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenningen kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget.

§ 6 Prisregulering

Andel i borettslaget er prisregulert.

Selger kan ikke kreve en høyere salgssum enn det som fremgår av nedenstående modell:
Punkt 1 + Punkt 2 – Punkt 3 + Punkt 4 – Punkt 5 = Høyeste salgssum

1. Andelens opprinnelige innskudd regulert i forhold til SSB byggekostnadsindeks. Dersom SSB byggekostnadsindeks er lavere enn konsumprisindeksen i samme periode, skal konsumprisindeksen benyttes.

2. Opprinnelig andel fellesgjeld.

3. Resterende andel av fellesgjeld på takst tidspunktet.

4. Større dokumenterte oppgraderinger.

Ordinært vedlikehold betraktes ikke som oppgradering.

5. Slitasje utover det normale samt skader.

Det stilles følgende krav til forretningsfører:

- Forretningsfører oppnevner takstmann. Kostnadene ved takst dekkes av selger.
- Forretningsfører oppbevarer og arkiverer takstskjemaer for hver andel.



§ 7 Styre

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter det første driftsåret. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Trondheim kommune har rett til å oppnevne et styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst to stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst $\frac{2}{3}$ av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i vedtektenes § 1 når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleien.

Ved stemmelikhet har styrets leder dobbelstemme.

§ 9 Firmategning

Borettslagets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst 1/10 av andelseierne, dog minst 3, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene. Innkalling må for å være gyldig være sendt minst 8, og høyst 20 dager før generalforsamlingen avholdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist. Innkallingen må i et slikt tilfelle være fremme hos andelseierne senest 3 dager før generalforsamlingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det er fremsatt krav om det innen den frist styret setter.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst $\frac{2}{3}$ flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på den ordinære generalforsamling:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng styrets forslag til anvendelse av lagets overskudd eller til dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite
5. Eventuell godtgjøring til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn det som er angitt i innkallingen.



§ 12 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. vedtektenes § 7 og § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 14 Taushetsplikt

Alle tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

- a. Noens personlige forhold eller
- b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 15 Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Endring i vedtektene i strid med vilkår for oppstartingsstilskuddet, og uten samtykke fra Trondheim kommune, kan medføre at kommunen med tre måneders varsel kan kreve forholdsmessig andel av tildelt oppstartingsstilskudd tilbakebetalt.

§ 16 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene om lov om borettslag av 4. februar 1960.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 29.10.2003

Endret på generalforsamling 14.06.2005

Endret på generalforsamling 02.06.2009

Endret på generalforsamling 03.05.2011

Endret på generalforsamling 15.05.2012

Endret på generalforsamling 02.05.2017

Sist endret på generalforsamling 20.05.2021



HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG.

VELKOMMEN TIL ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget. Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhörighet og trivsel.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Internkontroll i borettslaget betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelseier skal for egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold.

Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av borettslaget.

Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier.

Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Uvedkommende ting som kan forårsake gjentetting må ikke kastes i toalettet.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.

VEGGDYRSKONTROLL

Eier må straks melde fra til sameiets styre dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må eieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom eieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eierens regning.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG - LEKEPLASSER

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg.

Skader påfører borettslaget - og dermed andelseierne - unødvendige omkostninger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.



PARKERING

Borettslaget disponerer 10 p-plasser i parkeringskjeller og 5 p-plasser ute. For plassene i p-kjeller skal det betales garasjeplassleie. Andelseiere i borettslaget betaler p.t. kr 100,- pr. måned. Beløpet blir tillagt/spesifisert på samme giro som fellesutgiftene. Andre som ønsker å leie p-plass skal betale p.t. kr 1 200,- pr ½-år.

Alle som ønsker å benytte p-plasser må melde fra til styret, og avtale om leie skal utfylles og underskrives.

Fjernkontroll/portåpner kan leies. Da skal det betales et depositum p.t. kr 1 000,-. Depositum tilbakebetales når fjernkontrollen er innlevert og funnet i orden.

Av de 10 p-plassene i parkeringskjelleren er det 3 HC-plasser, plass nr. 1, 25 og 27.

P-plassleiere med gyldig HC-bevis har førsterett til disse. Hvis noen som ikke har HC-bevis leier en av disse plassene, må de skifte til vanlig plass dersom det ikke er ledig HC-plass til leiere med gyldig HC-bevis.

Biler skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Hvis det ikke er tildelt parkeringsplass, skal det parkeres slik at det ikke er til sjanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på dertil egnet/anvist område.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre.

Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt.

Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjenning før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboere må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 14.06. 2004
Østre Rosten Borettslag



INFORMASJON TIL PÅRØRENDE AV ANDELSEIERE I ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG.

I OG MED AT DET BOR EN DEL ENSLIGE ELDRE ANDELSEIERE I BORETTSLAGET, VIL STYRET GJERNE HA EN ELLER FLERE KONTAKTPERSONER VI KAN HENVENDE OSS TIL HVIS SITUASJONEN SKULLE TILSI DET. VI TAR OGSÅ MED BILNUMMER I OPPLYSNINGENE, SLIK AT VI SER AT DERE HAR TILLATELSE TIL Å PARKERE PÅ BORETTSLAGETS TRE PARKERINGSPLASSER.

VI BER OM AT DERE FYLLER INN OPPLYSNINGER OM KONTAKTPERSONER PÅ SKJEMAET UNDER. SKJEMAET KAN LEGGES I STYREPOSTKASSEN. MEN HELST SER VI AT DERE SKRIVER INN OPPLYSNINGENE PÅ E-POST TIL BORETTSLAGET: **ostreosten@styrommet.no**.

KOMMUNIKASJON BØR HELST SKJE SKRIFTLIG TIL E-POSTEN OVER, SÅ DEN KAN BLI DOKUMENTERT.

VENNLIG HILSEN STYRET I ØSTRE ROSTEN BORETTSLAG

SVARSKJEMA:

Navn beboer/andelseier: _____ (Bruk blokkbokstaver)

Navn kontaktperson 1: _____ (Bruk blokkbokstaver)

Telefonnr: _____

Bilskilt nummer: _____

E-post: _____ (Bruk blokkbokstaver)

Navn kontaktperson 2: _____ (Bruk blokkbokstaver)

Telefonnr: _____

Bilskilt nummer: _____

E-post: _____ (Bruk blokkbokstaver)



1358 Østre Rosten Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oei@obos.no

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