

**INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING**



BORETTSLAGET ROSENHOF KV I

**ONSDAG 1. JUNI 2022
KL. 18.00**

**STED:
Felleslokalet
Borettslaget Rosenhof Kv1**



Til eiere i Borettslaget Rosenhof kv I

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 01.06.2022
Tidspunkt: 18.00
Sted: Felleslokalet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

1.3. Registrering av stemmeberettigede

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

Styrets årsrapport for 2021 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport for 2021 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Årsregnskapet for 2021 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet for godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2022

Styrets budsjett for 2022 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 320.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Svein Ivar Johansen	På valg: 2022
Styremedlem	Kjersti Lindheim	På valg: 2022
Styremedlem	Lars Grimstad	På valg: 2023
Styremedlem	Daniel Hellenes	På valg: 2022
Styremedlem	Hanne Bendixen	På valg: 2022
Varamedlem	Andrè Søreide	På valg: 2022
Varamedlem	Sindre Sæterås	På valg: 2022

Andelseiere som ønsker å stille til styrevalg bes gi melding til styret eller melde sitt ønske under årets generalforsamling.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Utomhusplan

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Under generalforsamlingen i 2019 ble det lagt frem et forslag om å oppgradere uteområdene i borettslaget. Arbeidet skulle gjøres ved å se på utearealene som en helhet. Uteområdene, slik de er i dag, har et uforløst potensiale. Det ble dermed foreslått at styret skulle se på mulighetene for å utarbeide en utomhusplan for borettslaget. Styret har siden det jobbet med utarbeidelse med utomhusplan, i tillegg til å involvere beboerne gjennom bl.a. medvirkning. Se vedlagt dokument/presentasjon av ferdigstilt utomhusplan med en forenklet fremdriftsplan.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker å få utomhusplanen med fremdriftsplan vedtatt på årets generalforsamling.

7.2. Endring av bredbåndmodell til internett

Forslagsstiller: Andel 193

Forslagsstillers saksfremstilling:

Borettslaget har fått tilbud fra nåværende og andre bredbånds-leverandører på ren internett-linje med maks kapasitet (1Gbps) per beboer til ca. halve prisen av dagens kollektivavtale som inkluderer TV. Foreslår derfor at vi går vekk fra TV

inkludert i husleia, og over til kun internett, med reduksjon i husleia tilsvarende besparelsen. Hver beboer kan dermed selv velge å betale for TV og streaming-tjenester etter behov.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Gå vekk fra dagens bredbåndsmodell med TV inkludert i husleia, og over til kun internett, med reduksjon i husleia tilsvarende besparelsen.



Årsrapport 2021

Borettslaget Rosenhof kv I

962036546

Brl. Rosenhof kv. I er et borettslag i Oslo med forretningskontor hos selskapets forretningsfører, Norian, Stortingsgata 2, 0158 Oslo

Styret

På forrige generalforsamling ble følgende valgt, styreleder Svein Ivar Johansen for ett år og styremedlem Lars Grimstad for to år.

2 varamedlemmer. Sindre Sæterås og Andre Søreide begge for ett år.

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden :

Leder: Svein Ivar Johansen
Styremedlemmer: Kjersti Lindheim
Hanne Bendixen
Daniel Hellenes
Lars Grimstad

Varamedlemmer: Sindre Sæterås og Andre Søreide

Styrearbeid:

Styret er på styrerommet onsdag fra kl. 18 til 19.

I perioden har styret arbeidet med en utomhusplan for borettslaget. Under generalforsamlingen i 2019 ble det lagt frem et forslag om å oppgradere uteområdene i borettslaget. Arbeidet skulle gjøres ved å se på utearealene som en helhet. Uteområdene, slik de er i dag, har et uforløst potensiale. Det ble dermed foreslått at styret skulle se på mulighetene for å utarbeide en utomhusplan for borettslaget.

Til generalforsamlingen 2021 ble det lagt frem en foreløpig konseptskisse for uteområdene med inspirasjoner og ideer til hvordan utearealene kan bli utnyttet til ett større potensiale enn det det har i dag. Her var det også oppfordret til at beboerne kunne komme med innspill/tilbakemelding til styret. Foreløpig konseptskisse som ble presentert ved generalforsamlingen mai 2021 ble lagt ut på borettslagets hjemmeside under generalforsamling og borettslagets facebook-gruppe.

I det videre arbeidet ønsket styret å få tilbakemelding/innspill fra beboerne om deres ønsker og ideer i forhold til utomhusplanen. Det ble derfor besluttet høsten 2021 at det skulle avholdes et medvirkningsarrangement. I tillegg ble det oppfordret til at beboerne kunne komme med innspill på e-post til styret om de ikke hadde mulighet til å være med på medvirkningen.

Vi i styret har satt stor pris på innspillene vi har mottatt og har tatt dette med oss videre i arbeidet med utomhusplanen. For oppsummering fra medvirkningen og innspill via e-post ligger oppsummeringsdokumentet på fb-siden til borettslaget.

Sikkerhet:

- Brann

Samtlige leiligheter og alle fellesarealer skal ha røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Hver enkelt er ansvarlig for utstyret i sin leilighet. Borettslaget er ansvarlig for fellesanlegg.

Det er stedvis feil på branntavlene grunnet forurensing i leiligheter, egen- initierte utkoblinger,

- Vann

Det har vært flere tilfeller av vannskader som følge av gamle rør i leiligheter. Styret oppfordrer beboere til å sjekke eget anlegg i andel. Har du en varmvannsbereder som er eldre enn 10 år gammel oppfordrer borettslaget til utskifting av disse. Utbedring av skade på grunn av for gamle varmtvannsberedere vil ikke dekkes av borettslagets forsikring.

- **Forsikring**

Styret benytter Gjensidige som forsikringsselskap.

Vasketjenester

Borettslaget bruker Elitekompaniet AS til vasking av oppgangene.

Informasjon:

Styret bruker hjemmesidene til borettslaget, www.rosenhof.no, facebook og informasjonstavler i oppgangene og i bue portalene.

Overdragelser:

Styret har i løpet av 2021 behandlet 28 overdragelser.

Kontroll av elektriske vifter

Grunnet kontroll av elektriske vifter i borettslaget må styret ha tilgang til andelseieres leiligheter for kontroll. Styret skal varsle andelseier med minimum frist på fjorten dager før nødvendig kontroll utføres. Det er andelseieres ansvar å sørge for at styret får nødvendig tilgang til leilighetene. Boligselskapet må være berettiget til å kreve erstatning for merkostnader som boligselskapet blir påført som følge av at eieren ikke gir tilgang til tross for at det er gitt slikt varsel.

Fellesarealer:

Vaktmester Andersen tar seg av fellesarealene (søppel, tagging, klipping av gress, måking av snø og liknende). Vaktmester er Morten Bogerud fra Vaktmester Andersen

Merking av dører, postkasse og boder

Styret oppfordrer alle å få laget standard postkasseskilt hos Skiltservice. Se hjemmeside, der ligger det en link direkte til skiltet som benyttes. Ved oppmøte på styreveraket vil styrevakten være behjelpelig med dette.

Alle må merke boder på loft og i kjeller med navn og telefonnummer. Styret har gitt tillatelse til vaktmester å bryte opp boder ved behov uten å melde ifra dersom bod ikke er merket.

Økonomi:

Styret bekrefter at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr. 31.12.2021. I årsregnskapet for 2021 er fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Selskapets egenkapital er positiv. Likviditeten er tilfredsstillende og borettslagets overskudd føres inn på egenkapitalen. Ytterligere tiltak for å sikre driften anses ikke nødvendig. Eiendommen har en betydelig høyere verdi enn bokført verdi.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som kan ha innvirkning på bedømmelsen av selskapet.



BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I – ORDENSREGLER

Andelseier er, i henhold til husleieloven og lagets vedtekter, forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler.

- 1 Hensynsfullhet ved bruk av vaskeri og tørkeplass**
Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeri og lignende.
- 2 Bruk av vaskeriene**
Vaskeriene kan benyttes mandag-fredag 0800-2200, lørdag 0800-2000 og søndager og helligdager 1200-2000. Reservasjon av vaskeriet gjøres elektronisk. Hvis den som har tegnet seg ikke har tatt vaskeriet i bruk innen 15 minutter, kan en annen benytte vaskeriet for resten av perioden. Etter bruk skal maskiner rengjøres, lofilter renses og lys slukkes.
- 3 Tørking, lufting og banking av tøy**
Tøy kan tørkes i tørkebåsen ute. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på helligdager og offentlige høytidsdager. Lufting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy skal skje ute. Det er ikke tillatt å lufte eller banke tepper eller sengetøy i trappeoppganger eller ut vindu.
- 4 Utlufting av leiligheter**
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.
- 6 Støy**
Beboerne må ikke sjenere hverandre med unødig bråk. Lydanlegg benyttes hensynsfullt og avdempet. I tiden fra 2300-0700 skal det være ro både ute og inne. Særlig støyende virksomhet, så som gulvslipping, hamring og boring, må ikke foregå på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager og ikke i tiden fra 2100-0800.
- 9 Avfall**
Avfall skal legges i søppelkasser og ikke i fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt.
- 11 Forbud mot fuglebrett, blomsterkasser m.m.**
Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, flaggstenger, blomsterkasser, parabolantenner og lignende i vinduer.
- 13 Bil- og motorsykkeltkjøring**
Bil- og motorsykkeltkjøring må begrenses til helt nødvendig transport. Parkering er forbudt.
- 14 Husdyr**
Andelseiere er ansvarlig for sitt dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dyr må ikke etterlates utendørs uten tilsyn av eier.
- 17 Plener og planter**
Plener og planter må skjermes så vel sommer som vinter.
- 18 Påbud fra borettslaget**
Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og beskyttelse av eiendommen.
- 19 Ytterdører**
Ytterdører inn mot felles oppgang skal være lukket til enhver tid med mindre det er særskilt grunn til at døren skal stå åpen. Særskilt grunn kan da for eksempel være flytting eller bygningsmessige arbeider.
- 20 Brudd på ordensregler**
Brudd på reglene kan gi konsekvenser for eierforholdet.

**Borettslaget Rosenhof Kv 1
2021**

Årsregnskap for Borettslaget Rosenhof Kv 1

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter	3	6 782 725	6 649 685	6 793 828	6 879 732
Andre inntekter	3	124 441	64 811	67 056	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 907 166	6 714 496	6 860 885	6 919 732
Lønn og personalkostnader	2	353 710	336 500	353 710	365 120
Vaktmestertjeneste		416 208	367 897	362 600	426 400
Renhold		274 390	201 635	186 300	255 600
Kabel-TV/Bredbånd		998 325	974 850	996 400	1 055 700
Kommunale avgifter		1 490 513	1 463 967	1 477 400	1 533 000
Strøm og nettleie		224 701	157 118	220 000	236 100
Andre driftskostnader	3	75 457	185 879	183 100	104 600
Reparasjon og vedlikehold	3	924 403	1 272 535	694 400	707 700
Eksterne tjenester	2,3	226 208	184 061	189 600	237 150
Serviceavtaler	3	0	148 633	57 200	14 400
Forsikringer		1 033 018	978 874	1 027 900	1 114 300
Andre kostnader	3	325 954	371 638	329 900	329 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		6 342 887	6 643 589	6 078 510	6 379 820
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		564 280	70 906	782 374	539 912
DRIFTSRESULTAT:		564 280	70 906	782 374	539 912
Finansinntekter		131 757	136 217	90 000	0
Finanskostnader		128 024	180 849	174 691	146 900
SUM NETTO FINANSPOSTER		3 733	-44 632	-84 691	-146 900
ÅRSRESULTAT		568 013	26 274	697 683	393 012
Resultat		568 013	26 274	697 683	393 012
Overført annen egenkapital		568 013	26 274	0	0
SUM DISPONERT		568 013	26 274	0	0

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 035 119	2 035 119
Sum varige driftsmidler		2 035 119	2 035 119
Sum anleggsmidler			
		2 035 119	2 035 119
Kundefordringer		109 226	115 147
Forskuddsbetalte kostnader		4 406	37 523
Sum fordringer		113 632	152 669
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 744 669	6 090 340
SUM OMLØPSMIDLER		5 858 301	6 243 009
SUM EIENDELER			
		7 893 420	8 278 128
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital	6	49 800	49 800
Sum innskutt egenkapital		49 800	49 800
Annen opptjent egenkapital	6	3 002 299	2 434 286
Sum opptjent egenkapital		3 002 299	2 434 286
SUM EGENKAPITAL			
		3 052 099	2 484 086
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	4 620 466	5 542 746
Sum annen langsiktig gjeld		4 620 466	5 542 746
Leverandørgjeld		77 468	34 101
Skyldige offentlige avgifter		86 234	93 325
Annen kortsiktig gjeld		57 153	123 870
Sum kortsiktig gjeld		220 855	251 296
SUM GJELD			
		4 841 321	5 794 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		7 893 420	8 278 128

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

Note	2021	2020
------	------	------

OSLO
Borettslaget Rosenhof Kv 1

Svein Ivar Johansen
Styrets leder

Hanne Bendixen
Styremedlem

Kjersti Lindheim
Styremedlem

Daniel Hellenes
Styremedlem

Lars Grimstad
Styremedlem

Disponible midler

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	2021	2020
A. Disponible midler pr. 01.01.	5 991 713	6 919 166
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	568 013	26 274
Endring langsiktige lån	-922 280	-953 727
B. Årets endring i disponible midler	-354 267	-927 453
C. Disponible midler pr. 31.12.	5 637 446	5 991 713

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	113 632	152 669
Kontanter og Bank	5 744 669	6 090 340
Omløpsmidler	5 858 301	6 243 009
Kortsiktig gjeld	-220 855	-251 296
Disponible midler	5 637 446	5 991 713

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2021	2020
Styrehonorar	310 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	43 710	36 500
Sum lønn	353 710	336 500

Antall årsverk: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor:

	2021
Revisjonshonorar	8 625

Note 3 Diverse spesifikasjoner**Driftsinntekter**

	2021
Fakturerte felleskostnader	6 565 141
Fakturert ekstrainnbetalinger	3 000
Andre driftsinntekter	214 584
Sum driftsinntekter	6 782 725

Andre inntekter

	2021
Flyttegebyr	15 000
Kjøp av fellesareal	54 000
Viderefakturert av egenandel	10 000
Andre inntekter	45 441
Sum andre inntekter	124 441

Andre driftskostnader

	2021
Sesongarbeider på uteområder	52 856
Andre driftskostnader eiendom	22 601
Sum andre driftskostnader	75 457

Reparasjon og vedlikehold**2021**

Rep. og vedlikehold bygning	139 824
Piperehabilitering, Rpv AS	63 750
Arbeid rørlegger, Rørleggersentralen AS	43 750
Rørfornyning, Olimb Rørfornyning AS,	412 688
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	50 472
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	45 104
Rep. og vedlikehold vaskeri	16 774
Brannvarsling og skallsikring annet	26 353
Rep. og vedlikehold utearealer	101 606
Egenandel forsikring	24 082
Sum reparasjon og vedlikehold	924 403

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

Eksterne tjenester**2021**

Honorar for revisjon	8 625
Honorar for juridisk bistand	18 000
Andre konsulenthonorarer	26 943
Forretningsførsel og regnskap	128 990
Ligningsoppgaver	43 650
Sum eksterne tjenester	226 208

Andre kostnader**2021**

Leie container	60 554
Annen leiekostnad	7 986
Kontorrekvisita	998
Planview International AB	12 600
Lisens og systemkostnader	6 868
Telefon	8 591
Portotjenester	2 338
Kontingent	2 050
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 937
Festeavgift	193 810
Bank- og kortgebyrer	10 068
Annen kostnad	16 154
Sum andre kostnader	325 954

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 035 119	2 035 119
Tilganger i året	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 035 119	2 035 119
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.	0	0
Balanseført verdi 31.12.	2 035 119	2 035 119

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

Note 5 Drift- og bundne midler

	2021
Driftskonto	1 924 872
Plasseringskonto	3 755 277
Skattetrekkkonto	64 520
Saldo per 31.12.	5 744 669

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr 64 520.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2021 utgjorde kr 64 520.

Note 6 Egenkapital

	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	49 800	2 434 286	2 484 086
Årsresultat	0	568 013	568 013
Saldo 31.12.	49 800	3 002 299	3 052 099

Innskutt egenkapital på kr 49 800 består av 209 andeler pålyende kr 238,28.

Note 7 Langsiktig gjeld**2021**

Opprinnelig lånesum	22 450 000
Restlån per 01.01.	5 542 746
Nedbetalt i år	922 280
Restsaldo per 31.12.	4 620 466

Låntype: Annuitetslån

Innfrielse: 03.08.2026

Renter: 2,70 %

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2021 gjeld på kr 4 620 466 til kredittinstitusjoner.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

2021

Pantelån	4 620 466
Totalt	4 620 466

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

2021

Bygninger	2 035 119
Totalt	2 035 119

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhof Kv 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rosenhof Kv 1.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 18:24:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V100P-3Q6EE-DXAVI-P10UM-EGCN4-JUJEB

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?

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>

UTOMHUSPLAN

DATO: 24.05.2022
ROSENHOF KVARTAL i

LITT HISTORIE

Rosenhof kvartal i

Nord for Rodeløkka i bydel Grunerløkka ligger Rosenhoff, et boligstrøk mellom Trondheimsveien og Mailundveien. Bebyggelsen ligger på løkken Rosenhofs grunn. Under og etter den første verdenskrig, da det var stor mangel på boliger i byen, ble det her bygd tre store boligkomplekser, samt Rosenhof skole. Boligkompleksene ble bygd i to perioder, 1914-18 og 1922-25. Til sammen utgjorde dette 354 leiligheter. Boligblokkene lenger nord i området ble oppført før og etter den andre verdenskrig, samt Lilleborg Helsehus, tidligere Lilleborg sykehjem.

Borettslaget Rosenhof kvartal I, ofte kalt Rosenhofkomplekset, var det første til å bli bygd. Det ble oppført av kommunen under den første verdenskrig, og ligger mellom Rosenhoffgata, Dynekilgata, Konghellegata og Jørgen Løvlands gate. Det er bygd rundt en indre gård, der det også er en bygning. Komplekset var opprinnelig beregnet på 1200 personer i 1-2 roms leiligheter med kjøkken, opprinnelig uten bad og WC. Det var to fellestoiletter i oppgangene. Husene er utformet i tidens nybarokk, av arkitektene Morgenstjerne & Eide.



PROSESS

Arbeid med utomhusplan 2019 - 2022

Under generalforsamlingen i 2019 ble det lagt frem et forslag om å oppgradere uteområdene i borettslaget. Arbeidet skulle gjøres ved å se på utearealene som en helhet. Uteområdene, slik de er i dag, har et uforløst potensiale. Det ble dermed foreslått at styret skulle se på mulighetene for å utarbeide en utomhusplan for borettslaget.

Til generalforsamlingen 2021 ble det lagt frem en foreløpig konseptskisse for uteområdene med inspirasjoner og ideer til hvordan utearealene kan bli utnyttet til ett større potensiale enn det det har i dag. Her var det også oppfordret til at beboerne kunne komme med innspill/tilbakemelding til styret. Foreløpig konseptskisse som ble presentert ved generalforsamlingen mai 2021 ble lagt ut på borettslaget hjemmeside under generalforsamling og borettslagets facebook-gruppe.

I det videre arbeidet ønsket styret å få tilbakemelding/innspill fra beboerne om deres ønsker og ideer i forhold til utomhusplanen. Det ble derfor besluttet høsten 2021 at det skulle avholdes et medvirkningsarrangement. I tillegg ble det oppfordret til at beboerne kunne komme med innspill på e-post til styret om de ikke hadde mulighet til å være med på medvirkningen.

Vi i styret har satt stor pris på innspillene vi har mottatt og har tatt dette med oss videre i arbeidet med utomhusplanen. For oppsummering fra medvirkningen og innspill via e-post ligger oppsummeringsdokumentet på fb-siden til borettslaget. Videre følger et lite sammendrag av tilbakemeldinger og ferdigstilt utomhusplan med en forenklet fremdriftsplan.

Hilsen
Styret, Rosenhof kv i, mai 2022



Til høyre er konseptskisse fra mai 2021 som ble presentert på medvirkningsarrangementet 18. november 2021. Under følger en oppsummering av hva som var tanken bak den foreløpige skissen.

I den foreløpig utarbeidet utomhusplan i 2021 ble det bl.a. foreslått:

- Flere sykkelplasser fordelt langsmed de forskjellige inngangspartiene.
- Plantekassene skal være med på å ramme inn områder rundt f.eks. sykkelparkering, mellom bedd og være en del av uteområdene slik de er i dag.
- Flere benker/bord plassert rundt omkring i borettslaget særlig i flaggården, ved Dynekilgata 9 C-D-E og i bakgården.
- Oppgradere grillplassene slik at flere kan bruke det samtidig, og også ha grillplass ved Dynekilgata 9 C-D-E.
- Beholde lekeplassen i indre gård.
- Erstatte tujahekken ved grillplassen i indre gård med en plantevegg for å skjerme de som har vindu mot grillplassen. Kanskje ha en pergola der i forbindelse med grillplassen.
- Variasjon på dekke slik at det er tydelig forskjell på kjørbare-gangarealer i indre gård. Foreslått enten hekk eller bedd ved innkjøring til Dynekilgata 9 C-D-E, da det har vært problemer med kjøring av bil på plen.
- Stramme opp inngangspartiene med f.eks. lave hekker, bedd og plen. Slik situasjonen er nå er områdene litt utflytende, og noen innganger er plaget med at biler parkerer helt inntil bebyggelsen. Dette innebærer at byggene noen steder vil få en liten avstand til kjøresonen og slipper å få biler under vinduene sine slik mange opplever i dag.
- Barnevognskurene er ikke vist i skissen, men vil være en del av utearealene.

Tanken bak den helhetlige utomhusplanen er at uteområdene skal være for beboerne i borettslaget og tilpasses deres behov og bruk.



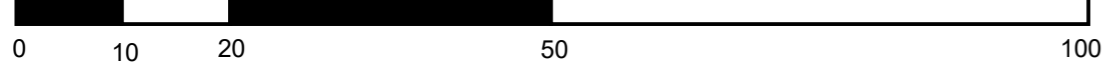


UTOMHUSPLAN

Tegnforklaring

-  Lav hekk
-  Tørkeområde
-  Eksisterende lekeplass
-  Søppelskur
-  Asfalt / kjørbart areal
-  Annet dekke
-  Bedd
-  Eksisterende brostein
-  Brostein foran inngangsparti
-  Plantekasser
-  Eksisterende grantrær
-  Eksisterende piletrær
-  Eksisterende trær
-  Eksisterende busker
-  Loungestoler
-  Benker/bord
-  Eksisterende benker/bord
-  Plantevegg som skjerming
-  Mulighet for pergola (indre gård)
-  Eiendomsgrenser

MÅLESTOKK: 1:1000 på A4



FREMDRIFT

Vi tenker at oppgradering av uteområdene har en fremdrift på mellom 3-5 år. Dette beror både på kostnader og hvor omfattende de forskjellige fasene er. For hver av fasene vil styret sette opp et budsjett ift. kostnadene og fremdrift for arbeidet, og der det er nødvendig detaljert tegningsunderlag.

Budsjettet for fasen som skal gjennomføres vil legges ved som en egen post i det året det er tenkt gjennomført som en del av budsjettet som legges fram for generalforsamlingen. Det vil være styrets ansvar å kjøre en anbudsprosess der det er nødvendig.

Det er ikke tenkt at arbeidene som skal gjennomføres som følge av utomhusplanen vil øke felleskostnadene, men det skal ha sitt eget budsjett for hvert år som følge av den økonomien borettslaget innehar ved gitt tidspunkt. Dette betyr at det kan hende at rekkefølgen til fasene kan endres på.. Det vil være styrets ansvar i samråd med forretningsfører å sette opp budsjett og rammer til generalforsamlingen for arbeidet som er tiltenkt å gjennomføres påfølgende år.

Borettslaget fester grunneiendommen fra Oslo kommune, og det er festekontrakten(e) og tomtefesteloven som tilsier hva eventuelt som er rettigheter til borettslaget i forhold til å kunne gjøre tiltak i uteområdene. Hvis noen av tiltakene er søknadspliktige ifm. utomhusplanen, er det styrets ansvar i hver fase å sjekke om noe av arbeidet i uteområdene er søknadspliktig og søke om tillatelse ved de tilfeller der dette vil være nødvendig.

Det vil være styrets ansvar ved hver av fasene å undersøke om det finnes noen tilskuddsordninger (f.eks. i forhold til sykkelparkering under tak) og eventuelt sende inn søknad om tilskudd i forhold til arbeidet som skal gjennomføres.

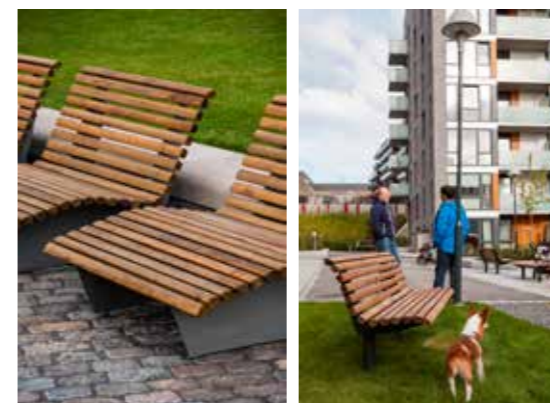
Dette dokumentet er et veiledende dokument i forhold til arbeidet med uteområdene. Det kan oppstå mindre justeringer/endringer i løpet av prosessen med å få gjennomført planen, samt at fasene kan bli omrokkert. Gjennomføring av planen vil være styrets ansvar. Styret vil fortløpende oppdatere beboerne i borettslaget om fremdrift/status på arbeidet når det foreligger ny informasjon. På generalforsamling hvert år vil det være naturlig at styret gir en oppdatering ift. hvordan arbeidet med uteområdene ligger an og videre fremdrift.

UTOMHUSOMRÅDETS FREMDRIFTSPLAN

FASE	OMRÅDE / ARBEID SOM SKAL UTFØRES	KOMMENTAR
1	<p>Uteområdene foran Dynekilgata 9c-e og i flaggården.</p> <ul style="list-style-type: none"> Nye/flere benker og bord 5 x bord med tilhørende 2 benker til hvert bord (flaggården) 3 x bord med tilhørende 2 benker til hvert bord (Dynekilgata 9c-e) 2 x grill (en til hvert av områdene) - plasseres på dekke med brostein på gressplen. om mulig, 4 lounge stoler (plassere to i hvert av områdene) <p>Maling av trappen foran Dynekilgata 9a (ved eksisterende plantebedd).</p>	<p>Innen sommer 2023 (om ikke allerede 2022) - bestille nye sittemøblement til uteområdene i flaggården og foran Dynekilgata 9c-e.</p> <p>Eksisterende benker/bord i uteområdene som får nye benker/bord, kan flyttes og plasseres ved grillplass / plen i indre gård.</p> <p>Maling av trapp er allerede avtalt med vaktmester at skjer innen 2022.</p>
2	<p>Indregård</p> <p>Dette innebærer bl.a. løsning med bedd, dekke, beplantning og flytting av plantekasser langsmed "innkjøring" til område.</p>	<p>Påse at det blir ryddet opp rundt brosteinen langsmed gress/grillplass, slik at brosteinen ikke forsvinner under ugress/gress. Dette kan være en oppgave som blir gjennomført på dugnaden i borettslaget.</p>
3	<p>Flaggården</p> <ul style="list-style-type: none"> Bedd langsmed fasaden Justering av gangvei Evt. en mer hensiktsmessig plassering av eksisterende plantekasser. <p>* om nødvendig justering av plassering av sykkelparkering.</p>	<p>Påse at eksisterende trær og busker blir beskåret/tatt vare på.</p> <p>Påse at det blir ryddet opp rundt brosteinen langsmed gress/grillplass, slik at brosteinen ikke forsvinner under ugress/gress. Dette kan være en oppgave som blir gjennomført på dugnaden i borettslaget.</p>
4	<p>Inngangsparti Dynekilgata 7a-c og 9a-b, Rosenhoffgata 7d</p> <p>Bytte eksisterende dekke ved gangparti til inngangen som gjort ved benkeplassering ved inngangsdør. Dette for å skape et helhetlig inntrykk ved inngangspartiene. Dette gjelder for:</p> <p>Dynekilgata 7a-c, 9a-b og Rosenhoffgata 7d, samt ved portalen i Dynekilgata mellom Dynekilgata 7a og Rosenhoffgata 7d.</p> <p>Ved inngangspartiene i Dynekilgata er det planlagt låsbar sykkelparkering for 2-3 sykler. Beplantning ifm. lave busker langsmed fortau. Som vist i utomhusplanen.</p> <p>Eksisterende svarte benker skal i hovedsak plasseres ved inngangspartiene og langsmed fasaden i Dynekilgata. Plantekassene skal, der det er nødvendig, få en mer gunstig plassering innenfor gjeldene område.</p>	<p>Det kan tenkes at dette arbeidet blir planlagt gjennomført i mindre delfaser, beroende på kostnader samt tidsaspekt ved gjennomføring.</p> <p>Om nødvendig, påse at det blir ryddet opp rundt brosteinen ved trær, langsmed gress o.l., slik at brosteinen ikke forsvinner under ugress/gress. Dette kan være en oppgave som blir gjennomført på dugnaden i borettslaget.</p>



Forslag til benker og bord, loungechair til uteområdene.



Forslag til ny grill i uteområdene.



Tydelige avgrensinger for inngangspartier med lave hekker, som vist her ved Lille Tøyen Hageby, langsmed Dynekilgata.

Dette for å skape skille mellom fortauet og uteplassene foran inngangspartiene, og bidra til at beboerne i oppgangen kan lettere ta i bruk utearealene foran inngangspartiet sitt.

UTOMHUSOMRÅDETS FREMDRIFTSPLAN

FASE	OMRÅDE / ARBEID SOM SKAL UTFØRES	KOMMENTAR
4	Inngangsparti Rosenhoffgata 7e-g	
	Etablering av bedd i forbindelse med inngangsparti, dette også for å skape en tydelig avstand mellom bygg/inngangspartier og kjørbarearealer. Se utomhusplan.	Påse at beplantning er enkelt å ta vare på.
5	Indregård	
	Oppgradering av uteområdene i indre gård. Dette innebærer bl.a.: <ul style="list-style-type: none"> • Oppgradering av grillplass, rydde opp i beplantning og dekke. • Etablere ny grillplass • Erstatte tujahekk med Pergola/plantevegg, om mulig oppbevaring-/ redskapsbod. • Eksisterende lekeplass blir der den er i dag. • Eksisterende benker/hengekøystativ plasseres på gressplen. • Etablering av sykkelparkering under tak. • Oppgradering av dekke ved utleielokalet og portalen mot grillplass. • Oppgradering av tørkeområde, som vil bli noe mindre enn det det er i dag. 	<p>Påse at det blir ryddet opp rundt brosteinen langsmed gress/grillplass, slik at brosteinen ikke forsvinner under ugress/gress. Dette kan være en oppgave som blir gjennomført på dugnaden i borettslaget.</p> <p>Sjekke om det er noe tilskudd i forbindelse med etablering av sykkelparkering under tak.</p>
	Annet	
	<p>Nedgravd renovasjonsløsning: <i>Styret jobber for at borettslaget skal få nedgravd renovasjon. Når dette er klart samt hvor dette kan plasseres vil det åpne opp for at flere av stedene hvor det har vært søppelskur at det kan bli etablert barnevogn-/ oppbevaringsskur i fremtiden. Styret vil holde beboere oppdatert om dette når det foreligger mer informasjon.</i></p> <p>Sykkelparkering under tak: <i>Dette kan hende skjer tidligere enn fase 5, særlig hvis det foreligger tilskudd i forbindelse med etablering av sykkelparkering under tak.</i></p>	



Bedd foran inngangspartiene til Rosenhoffgata 7e-g, dette for å skape avstand og tydelige inngangspartier mellom bygg og kjørbarearealer.



Pergola og plantevegg plantevegg ved grillplassen erstatter tujahekken.



Forslag til sykkelparkering under tak. Disse bildene er fra Torshov, fra bygårder som er bygd rundt samme årstall som Rosenhof kv i.



FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____