

Til andelseierne i Rastaskogen Borettslag

Digital gjennomføring av ordinær generalforsamling i 2021

Ordinær generalforsamling i Rastaskogen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag, 28. april kl. 12:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 1. mai kl. 12:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Stemmeseddel for analog deltakelse er satt inn bakerst i heftet.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Rastaskogen Borettslag

Åpnes: onsdag 28. april 2021 kl. 12:00.

Møtet gjennomføres digitalt i 3 dager, men det er også mulig å stemme analogt.

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1) Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på, og måten den gjennomføres på.

2) Valg av møteleder

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven

3) Valg av protokollvitner

Det foreslås at det velges minst en eier til å signere protokollen.

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

4) Årsrapport og regnskap for 2020

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 foreslås godkjent. Styret foreslår at årets resultat blir dekket ved overføring fra egenkapital.

GODTGJØRELSER

5) Godtgjørelse til styret i Rastaskogen Borettslag foreslås satt til kr 200 000

6) Honorar til garasjegruppen er foreslått satt til kr 10 000

INNKOMNE FORSLAG

7) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

8) Forslag fra styret, maling utvendig

9) Forslag fra styret, Parkering

10) Forslag fra Anne Henrikke Severeide og Jonas Bøe ang. endring av husordensreglene punkt 3, Dyrehold

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

VALG AV TILLITSVALGTE

11) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

12) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

13) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

14) Valg av valgkomité for 1 år

15) Valg av arrangement komite for 1 år

Oslo, 4. mars 2021

Styret i Rastaskogen Borettslag

Bjarne Asgrimpluss /s/ Kristine Svensson Brenden /s/ Johanna Myklebust /s/

Britt Helen Risåsen /s/ Berit Wærsted /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjarne Asgrimplass	Bjørnebærstien 7 B
Styremedlem	Kristine Svensson Brenden	Bringebærstien 30
Styremedlem	Johanna Myklebust	Bringebærstien 34
Styremedlem	Britt Helen Risåsen	Bjørnebærstien 28
Styremedlem	Berit Wærsted	Bjørnebærstien 20
Varamedlem	Johan S Alvheim	Tyttebærstien 10
Varamedlem	Lene Holm	Tyttebærstien 31
Varamedlem	Hans Olav Jenssen	Blåbærstien 45
Varamedlem	Bjørn Rasmussen	Blåbærstien 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Berit Wærsted Bjørnebærstien 20

Varadelegert

Britt Helen Risåsen Bjørnebærstien 28

Valgkomiteen

Haakon Arnesen	Bringebærstien 15
Wenche Asgrimplass	Bjørnebærstien 7 B
Petter Lassen	Bringebærstien 25

Arrangementskomitee

De som er interessert i å sitte i arrangement komiteen kan kontakte styret.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Rastaskogen Borettslag

Borettslaget består av 119 andelsleiligheter.

Rastaskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854321, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Bjørnebærstien 2-4, 18-30, 1Ab-7Ab, 9-23, 41-47.

Blåbærstien 1-13, 25-37, 41-51, 8-14.

Bringebærstien 1-19, 23-37, 2-14, 26-34.

Kreklingstien 1Ab-7Ab

Tyttebærstien 2-16, 20-34, 21-43.

Gårds- og bruksnummer:

99 353 354

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1982 er på 46 397 m2.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Rastaskogen Borettslag hadde to deltidsansatte i 2020 på til sammen 20 timer pr måned Borettslaget har også inngått avtale med en beboer som anleggsgartner på til sammen 8 timer pr måned.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 582 452.

Andre inntekter på kr 13 567 er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8 115 562.

Dette er kr 3 355 238 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold. Her har borettslaget holdt igjen betaling av fakturaer til Prosjektmaster AS på grunn av uenighet. Dette gjenspeiles under kortsiktig gjeld i balansen.

Resultat

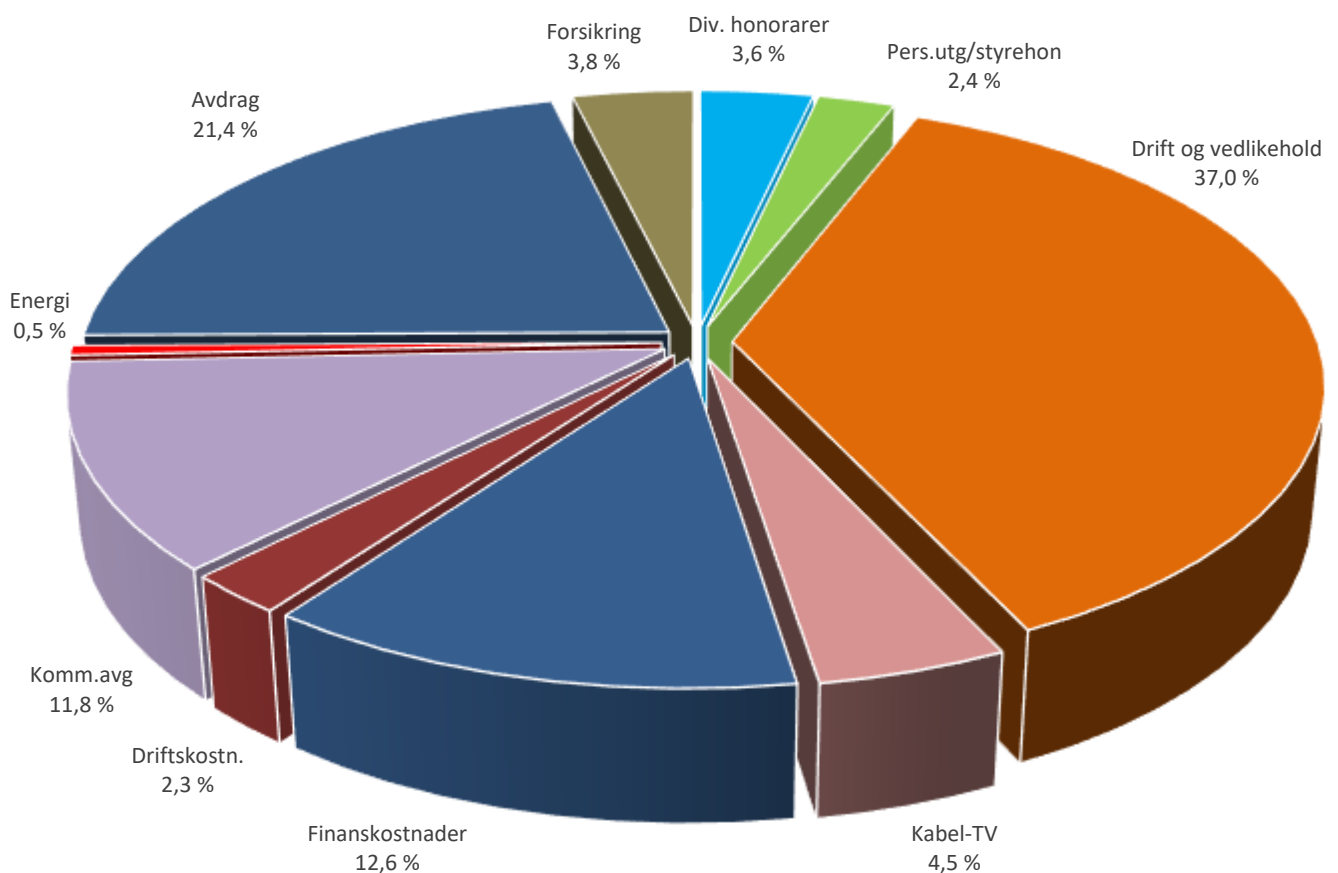
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 016 501 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 701 677 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2020.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 250 000 til generelt vedlikehold som omfatter maling av husene utvendig.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt følgende gebyrsatser fra 1.1.2021:

- Årsgebyr for vann øker fra kr 21,62 til kr 29,39 pr. m³ som tilsvarer 35,9 % økning.
- Årsgebyr for avløp øker fra kr 31,74 til kr 35,45 pr. m³ som tilsvarer 11,7 %
- Feie- og tilsynsgebyr øker fra kr 447,63 til kr 501,25 pr. pipeløp pr. år som tilsvarer 12 %.
- Renovasjonsgebyr er delt opp i et grunnbeløp og et variabelt beløp. Grunnbeløpet sikrer at alle husholdninger er med og betaler en andel av kostnadene for å drive renovasjon i Lørenskog, mens variabelt beløp regnes ut i forhold til volum av restavfallsbeholderen. Fast pris pr. boenhet øker fra kr 2 536,50 til kr 2973,75 pr. boenhet, mens pris for containere over 1000 liter øker fra kr 12,26 til kr 14,54 pr liter som tilsvarer 17,9 %

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 68 476. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rastaskogen Borettslag.

Lån

Rastaskogen Borettslag har 1 lån i OBOS Boligkreditt AS på kr 4 000 000. Rentesatsen er pr 31.12.20 på 1,58 %. Nedbetalingstid er 5 år.

Borettslaget har også tatt opp et lån på 75 500 000 i 2018. Av dette er kr 15 000 000 tatt ut i 2018 og kr 50 000 000 i 2019. Renten pr 31.12.20 er på 1,58 %. Nedbetalingstiden er 35 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5 % fra 1.1.2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 1.2.2021. De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rastaskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RASTASKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 321, KUNDENR. 517

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-3 853 043	-3 041 927	-3 853 043	3 701 677
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 016 501	-49 484 553	-4 555 800	2 615 200
Tilbakeføring av avskrivning	15	63 786	63 786	64 000	64 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	10 500 000	50 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 604 615	-1 390 348	-2 255 000	-2 081 000
Økning i innskutt egenkapital	17	612 050	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		7 554 720	-811 115	-6 746 800	598 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 701 677	-3 853 042	-10 599 843	4 299 877

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 211 816	1 525 533
Kortsiktig gjeld	-3 510 139	-5 378 575
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 701 677	-3 853 042

RASTASKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 321, KUNDENR. 517

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 568 885	7 723 320	8 578 000	8 719 000
Andre inntekter	3	13 567	18 447	100 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 582 452	7 741 767	8 678 000	8 734 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-95 812	-112 864	-120 000	-120 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-63 786	-63 786	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-6 250	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-218 500	-60 000	-218 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-138 785	-135 265	-139 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-46 579	-76 193	-125 000	-75 000
Kontingenter		-23 800	-23 800	-23 800	-23 800
Drift og vedlikehold	8	-4 515 435	-52 891 402	-8 055 000	-1 250 000
Forsikringer		-465 524	-391 498	-415 000	-534 000
Kommunale avgifter	9	-1 443 871	-1 269 708	-1 244 000	-1 731 000
Energi/fyring		-66 232	-8 083	-6 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-546 296	-536 485	-555 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-284 568	-310 206	-300 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 115 562	-56 085 539	-11 470 800	-5 015 800
DRIFTSRESULTAT		466 890	-48 343 772	-2 792 800	3 718 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 330	124 087	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 541 722	-1 264 868	-1 813 000	-1 153 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 483 392	-1 140 781	-1 763 000	-1 103 000
ÅRSRESULTAT		-1 016 501	-49 484 553	-4 555 800	2 615 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-5 151 486		
Udekket tap		-1 016 501	-44 333 067		

RASTASKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 321, KUNDENR. 517

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 981 940	45 981 940
Tomt		1 380 060	1 380 060
Andre varige driftsmidler	15	251 640	315 426
SUM ANLEGGSMIDLER		47 613 640	47 677 426
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		216 273	206 328
Andre kortsiktige fordringer		0	32 858
Driftskonto OBOS-banken		6 957 647	1 168 983
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 275
Sparekonto OBOS-banken		27 827	116 089
SUM OMLØPSMIDLER		7 211 816	1 525 533
SUM EIENDELER		54 825 457	49 202 959
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 119 * 100		11 900	11 900
Udekket tap	16,17	-44 737 518	-44 333 067
SUM EGENKAPITAL		-44 725 618	-44 321 167
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	73 884 336	65 988 951
Borettsinnskudd	19	22 156 600	22 156 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		96 040 936	88 145 551
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 480 388	5 358 505
Skyldige offentlige avgifter	20	2 117	3 694
Påløpte renter		6 379	9 221
Annen kortsiktig gjeld	21	21 255	7 156
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 510 139	5 378 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 825 457	49 202 959
Pantstillelse	22	201 419 000	111 419 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 4.3.2021
Styret i Rastaskogen Borettslag
Bjarne Asgrimplass /s/ Kristine Svensson Brenden /s/ Johanna Myklebust /s/
Britt Helen Risåsen /s/ Berit Wærsted /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 799 580
Garasje	508 800
Leietillegg påbygg	129 741
Strøm elbil	64 200
Ark	56 580
Parkering	19 710
Avregning	-4 386
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 574 225

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-540
Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 568 885

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Hammersborg Inkasso AS	1 079
Telenor Norge AS, Antenneleie	12 488
SUM ANDRE INNTEKTER	13 567

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 731
Påløpte feriepenger	-5 008
Arbeidsgiveravgift	-65 599
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	17 111
Yrkesskadeforsikring	-585
SUM PERSONALKOSTNADER	-95 812

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 705
Andre konsulenthonorarer	-15 250
SUM KONSULENTHONORAR	-46 579

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnadsføring i prosjektet (se note 14)	-3 043 521
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 043 521
Drift/vedlikehold bygninger	-396 564
Drift/vedlikehold elektro	-557 283
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-394 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 001
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-20 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 083
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 515 435

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-350 711
Avløpsavgift	-515 015
Feieavgift	-53 265
Renovasjonsavgift	-524 880
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 443 871

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-22 038
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 695
Verktøy og redskaper	-583
Driftsmateriell	-1 238
Renhold ved firmaer	-9 216
Snørydding	-190 873
Kontor- og datarekvisita	-50
Trykksaker	-2 079
Andre kontorkostnader	-20 191
Telefon, annet	-269
Porto	-1 765
Drivstoff biler, maskiner osv.	-827
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 254
Bank- og kortgebyr	-2 965
Velferdskostnader	-15 527
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-284 568

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 031
Renter av sparekonto i OBOS-banken	798
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 499
Andre renteinntekter	2
SUM FINANSINNEKTER	58 330

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 803
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 367 480
Renter på leverandørgjeld	-17
Garantiprovisjon	-155 422
SUM FINANSKOSTNADER	-1 541 722

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1984	46 219 940
Avgang 1992	-238 000
SUM BYGNINGER	45 981 940

Tomten ble kjøpt i 1982.

Gnr.99/bnr.353 M. flere

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Prosjektledelse Aase Prosjekt AS	2 033 165
Prosjektledelse, Siv ign Trond Thorrvaldsen AS	979 104
Hovedentreprenør, Prosjektmaster AS	75 494 085
Refusjon beboere, arker	77 100
SUM REHABILITERINGSKOSTNADER	78 583 454

Kostnadsføring prosjekt 2018	-23 352 629
Kostnadsføring prosjekt 2019	-52 187 304
Kostnadsføring prosjekt 2020	-3 043 521
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper nr. 1**

Tilgang 2015	44 641	
Avskrevet tidligere	-31 354	
Avskrevet i år	-6 643	
		6 644

Lekeplass		
Tilgang 2018	400 000	
Avskrevet tidligere	-114 286	
Avskrevet i år	-57 143	
		228 571

Styrerom		
Tilgang 2005	144 323	
Avskrevet tidligere	-144 322	
		1

Garasjeanlegg		
Tilgang 1983	16 423	
Avskrevet tidligere	1	
		16 424

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		251 640
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-63 786
--------------------------------	--	----------------

NOTE 16**EGENKAPITAL**

Sum egenkapital 01.01.20	-44 333 067
Innskutt egenkapital fra s 8101(Rastaskogen garasjelag)	612 050
Årsresultat	-1 016 501
SUM EGENKAPITAL 31.12.20	-44 737 518

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 625 246	
Nedbetalt i år	1 027 739	
		-347 015

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018	-15 000 000	
Økning 2019	-50 000 000	
Økning i år	-10 500 000	
Nedbetalt tidligere	385 803	
Nedbetalt i år	1 576 876	
		-73 537 321
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-73 884 336

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-25 348 100
Korrigerings	3 191 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 156 600

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 117
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 117

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 008
Påløpte kostnader	-16 248
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 255

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 156 600
Pantelån	73 884 336
TOTALT	96 040 936

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

Bygninger	45 981 940
Tomt	1 380 060
TOTALT	47 362 000

INNKOMNE FORSLAG

7) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Saksfremstilling – (korttidsutleie)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»

8) Forslag fra styret, maling utvendig

Generalforsamlingen - Styrets forslag - Maling utvendig

For å overholde garantibestemmelsene for ny kledning skal den overflatebehandles etter montering.

Fra Borettslagets vedtekter:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (punkt 9)

"Borettslaget kan på generalforsamlingen vedta at utvendig maling/beising av husene medregnet vinduer, skal besørges av den enkelte andelseier. Borettslaget plikter da å anskaffe det nødvendige tilbehør for arbeidet og fastsette retningslinjer og frister for gjennomføringen. Borettslaget forbeholder seg retten til å kontrollere og godkjenne arbeidene. Andelseier kan si fra seg denne muligheten til egeninnsats. Slik frasingelse gir borettslaget fullmakt til å iverksette arbeidet på andelseiers regning. Melding skal gis skriftlig til borettslagets styre innen 30 dager etter generalforsamlingens vedtak. Dersom andelseier uten saklig grunn innen fastsatte frister, ikke har etterkommet generalforsamlingens vedtak, kan borettslaget iverksette gjennomføring av de vedtatte arbeider på andelseiers regning. Som saklig grunnlag nevnes f.eks sykdom eller fravær som ikke gjør det mulig å overholde fastsatt frist. Borettslaget skal da i samråd med andelseier fastsette ny rimelig frist. Er det ikke mulig å komme til enighet om en akseptabel frist for gjennomføring av arbeidene, kan styret iverksette arbeidene på andelseiers regning."

Styrets forslag:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette utvendige malingsarbeider i henhold til lagets vedtekter (arbeidet besørges av den enkelte andelseier osv.)

Styret innhenter fastpris fra malermester. Prisene vil foreligge til Generalforsamlingen. Der andelseier frasier seg egeninnsatsen bestiller styret arbeidet på andelseiers regning.

Styret sørger for alt tilbehør for arbeidene inkludert stillaser på gavlvegger og langvegger over to etasjer. Kostnadene for dette belastes fellesskapet.

Malearbeidene gjennomføres i to etapper. Nordre felt sommer 2021. Søndre felt sommer 2022. Dette er for å fordele kostnadene over to driftsår.

9) Forslag fra styret, Parkering

SAK OM PARKERING I BORETTSLAGET

Styret fremmer forslag til generalforsamlingen om endring i husordensreglene for punkt 9. Parkering og kjøring:

Etter innføring av oblatordning for parkering i borettslaget er det ytret ønske fra flere beboere om en endring i regelen om parkering etter kl. 18.00 for andelshavere. Styret er enig i dette ønsket og fremmer herved forslag om fjerning av følgende setning (også markert i gult):

«Disse plassene kan dog benyttes av beboere i tidsrommet 07.00 til 18.00.»

Punkt 9. PARKERING OG KJØRING

Garasjeeierne plikter å følge de vedtekter som er utarbeidet av garasjelagets styre.

De som har garasje skal alltid benytte denne.

En del av biloppstillingsplassene er reservert for gjesteparkering.

Disse plassene kan dog benyttes av beboerne i tidsrommet 07.00 til 18.00. Parkering utenom de fastsatte biloppstillingsplassene er ikke tillatt. Kjøretøyer med totalvekt over 3,5 t tillates ikke parkert på borettslagets parkeringsplasser. (Se merknad).

Styret i borettslaget har fullmakt til å iverksette borttauing av alle kjøretøyer som ikke er parkert i samsvar med ovennevnte regler.

Borttauing kan iverksettes uten forhåndsvarsel. Alle kostnader forbundet med v borttauing belastes kjøretøyets eier/bruker.

(Jfr. veitrafikklovens paragraf 37 C og vedtak på generalforsamling i borettslaget).

10) Forslag fra Anne Henrikke Severeide og Jonas Bøe ang. endring av husordensreglene punkt 3, Dyrehold

Katter:

Dette er et forslag om å endre forbudet mot utekatt til å godta utekatt med visse kriterier. Det finnes en rekke gode argumenter for å godta utekatter i borettslaget. Et totalforbud virker meget begrensende, og vi kjenner til flere borettslag med gode erfaringer ved å tillate utekatter så lenge visse krav innfris.

- Katter er til stor glede for både store og små, eiere som naboer. Omgang med dyr utvikler empatiske evner hos barn og gjør barn til sosialt veltilpassede voksne med evne til omsorg for mennesker og dyr.
- Utekatter holder katter som ikke bor i området borte.
- Utekatter holder bestanden av mus/rotter og andre uønskede gnagere nede (Dette er det flere borettslag som har merket etter å ha fjernet gamle vedtekter & tillatt utekatt).

Forslag til endring:

Utekatt er tillatt i borettslaget dersom katteeier overholder følgende punkter:

1. Katten er chippet.
2. Katten er sterilisert/kastrert.
3. Katteeiere pålegges å anskaffe egen kattedo slik at katten har mulighet til å gjøre fra seg inne.
4. Katteeier søker styret og varsler nærmeste naboer før anskaffelse av utekatt.
5. Alle husdyr skal holdes inne om natten. *
6. Alle katter bør behandles for innvollsorm 2 ganger pr. år og vaksineres 1 gang pr. år.
7. Katteeiere forplikter seg til å delta på egne dugnader for å fjerne katteekskrement fra borettslagets uteområder.
8. Ved dokumentert ulempe for andre beboere kan styre kreve tiltak av eier for å hindre uønsket adferd:
 - a. Fjerne ekskrementer
 - b. Betale eventuelle utlegg naboer må ha for effektivt å holde katten vekk fra sine eiendommer (diverse spray, ...)
 - c. Katteeier er erstatningspliktig for enhver skade katten måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Styrets innstilling til forslaget om utekatt:

Vi kan ikke med loven i hånd nekte andelshavere å ha utekatt. Det er avsagt flere dommer de siste årene som handler om kattehold og som alle konkluderer med at så lenge katten ikke er til noen dokumentert ulempe for andre beboere så kan man ha katt også om man bor i et borettslag. Ingen kan forby beboere å ha kjæledyr. Det slår blant annet både en dom i Høyesterett (Emmeline-dommen), en dom i Agder lagmannsrett (om en hund) og Lov om husleie fra 01.01.01 fast. En avsagt dom i Oslo Tingrett 8. mai 2009 angående dyrehold i borettslag understreker at det må tungtveiende grunner til for å nekte beboere i borettslag å ha dyr.

Styret foreslår derfor at forslaget om endring i husordensreglene endres, med følgende justeringer:

- **Punkt 5:** Utelates da styret anser det som umulig å etterleve, gitt katters natur.
- **Punkt 8 B og C:** Med tilføyelse: Etter enighet mellom partene, og med enighet om at det er gjeldende katt som har forårsaket ulempene. Dette må dokumenteres for å forhindre uønskede konflikter.

0517 Rastaskogen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder Bjarne Asgrimplass
Styremedlem Kristine Svensson Brenden
Styremedlem Berit Wærsted

Bjørnebærstien 7 B
Bringebærstien 30
Bjørnebærstien 20

Som styremedlem foreslås:

2021-2023 Navn: Milos Pastuhov

Adresse: Tyttebærstien 8
E-postadresse: milos.pastuhov@msn.com

2021-2023 Navn: Johanna Myklebust

Adresse: Bringebærstien 34
E-postadresse: johanna.myklebust@gmail.com

B. Varamedlemmer som ikke er på valg:

Varamedlem Johan S Alvheim
Varamedlem Lene Holm

Tyttebærstien 10
Tyttebærstien 31

Som varamedlemmer foreslås:

2021-2023¹. Navn: Bjørn Rasmussen

Adresse: Blåbærstien 31
E-postadresse: Bjornfos@gmail.com

2021-2023². Navn: Hans Olav Jensen

Adresse: Blåbærstien 45
E-postadresse: hans.olav.jensen@pau.no

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Styret beslutter dette selv. Adresse:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Styret beslutter dette selv. Adresse:

D. Som valgkomité foreslås:

2021-2022 Navn: Haakon Arnesen

Adresse: Bringebærstien 15
E-postadresse: HaakandidkArnesen@gmail.com

2021-2022 Navn: Wenche Asgrimplass

Adresse: wencheasgrim@gmail.com

2021-2022 Navn: Kristin Holm

Adresse: Bjørnebærstien 7B
E-postadresse: Kristin.holmoo@yahoo.no

E. Som arrangement komite foreslås:

Navn: Steinar dinkert

Adresse: Tyttebærstien 4

Navn: Norun Bell

Adresse: Blåbærstien 31

Navn: Lisa Elvaker

Adresse: Bringebærstien 29

Thea Hübenbecker

Tyttebærstien 20

Da den delegerte med vara skal være andelseiere og velges av generalforsamlingen har valgkomiteen fremmet følgende forslag.

0517 Rastaskogen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder	Bjarne Asgrimplass	Bjørnebærstien 7 B
Styremedlem	Kristine Svensson Brenden	Bringebærstien 30
Styremedlem	Berit Wærsted	Bjørnebærstien 20

Som styremedlem foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

B. Varamedlemmer som ikke er på valg:

Varamedlem	Johan S Alvheim	Tyttebærstien 10
Varamedlem	Lene Holm	Tyttebærstien 31

Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

2. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Berit Wærsted Adresse: Bjørnebærstien 20

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kristine S Brenden Adresse: Bringebærstien 30

D. Som valgkomité foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

E. Som arrangement komite foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Med vennlig hilsen

Oslo 21.1.21

I valgkomiteen for Rastaskogen Borettslag

Haakon Arnesen /s/ Petter Lassen /s/ Wenche Asgrimplass /s/

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Generell informasjon

I 2020 er det avholdt 13 ordinære styremøter, i tillegg til en del mindre møter knyttet til vedlikeholdsprosjektet. Etter 12 mars har møtene blitt gjennomført digitalt. Det har i henhold til styreprotokollene vært behandlet 173 saker inklusiv diverse poster. I tillegg til styremøter har arbeidsgruppen tilknyttet vedlikeholdsprosjektet deltatt på møter knyttet til prosjektet; i byggherremøter, med ekstern prosjektleder, med advokat som bistår i sluttoppgjør, samt gjennomført en rekke befaringer. Representanter for styret har også deltatt i diverse møter og befaringer med OBOS, tjenesteleverandører og beboere. Styret består av 5 medlemmer og 4 vara. Varamedlemmer kalles inn til alle møter men har ikke møteplikt. Styret har høsten 2020 gjennomført en oblatordning for parkering i borettslaget. Styremedlemmer har plassert lapper på parkerte biler for å gjøre bileiere oppmerksom på parkeringsreglene som gjelder for borettslaget. Hensikten er å hindre parkering fra uvedkommende og frigjøre gjesteplasser.

Alle økonomiske fordringer til borettslaget har blitt attestert av styreleder og et styremedlem. Styret har samarbeidet veldig godt og har hatt en god oppgavefordeling. Samarbeidet med vår forvaltningskonsulent har også fungert på en utmerket måte. Forretningsførerkontrakten med OBOS medfører i hovedsak regnskapsføring, noe veiledning og husleiegarantiordning. Øvrige tjenester fra OBOS som for eksempel byggetekniske vurderinger må kjøpes som konsulenttjenester. Styret legger opp til at vedlikeholdsarbeid som utføres i regi av borettslaget blir iverksatt gjennom inngåtte avtaler og anbudsrunder.

Kommunikasjon med beboere

Styret kommuniserer med beboere via rastaskogen.lettstyrt.no (nettsidene) Her legges all nødvendig informasjon ut, med varsel til beboere ved sms og/eller e-post ved viktige saker. I tillegg til informasjon som legges på nettsidene, sender styret også ut sms til alle beboere med annen viktig informasjon eller påminnelser. Beboere som ønsker å komme i kontakt med styret bruker knappen "KONTAKT" nederst på åpningssiden rastaskogen.lettstyrt.no (Her skriver man sin beskjed, og fyller ut bl.a. epost-adresse slik at videre korrespondanse kan gjøres via e-post).

Beboere som opplever at de ikke får sms eller e-post fra styret bes melde dette inn til styret så vi får lagret riktig kontaktinformasjon.

Arrangementskomiteen arrangerer sommerfest, høsttur og julegrantenning.

Arrangementskomiteen drifter også Facebooksiden «Sosialt i Rastaskogen» som er en uformell informasjonsside om diverse sosiale arrangementer.

Vedlikeholdsarbeider i 2020.

Sommeren 2018 begynte vi det store arbeidet med rehabilitering av husene (kalt vedlikeholdsprosjektet). I prosjektet ble all kledning på alle hus og boder skiftet, det ble etterisolert, alle vinduer og dører byttet, det kom nye yttertak, gulv på kaldloft etterisolert, loftsluker byttet og det ble satt opp nye baldakiner. I tillegg ble alt annet nødvendig vedlikehold som ble oppdaget underveis i prosjektet utført. Blant annet utbedring av noen uteboder og verandaer. Arbeidene startet nederst i Bringebærstien høsten 2018.

Prosjektet ble ferdigstilt med overtakelse i januar 2020. Totalentreprenør for prosjektet var Prosjektmaster AS og ekstern prosjektleder er Aase Byggeadministrasjon AS.

I forbindelse med prosjektet har styret jobbet med flere byggesøknader til kommunen for gjenoppførelse av baldakiner og verandaer. Eget prosjektrekningskap for vedlikeholdsprosjektet vil bli lagt fram etter at sluttoppgjøret med entreprenøren er ferdigstilt.

Av annet generelt vedlikeholdsarbeid har styret gjennomført utbedring av drenering rundt en boenhet i Bringebærestien, gjort oppfølging av radonmålinger, utbedret gatelys på begge felt, ny lykt ved lekeplass på søndre felt, beskåret hekker rundt trafo-stasjoner, utbedret bommer, flyttet fartsdumper, tett hull i asfalt, fulgt opp tilsyn med lekeplasser, reparert garasjeporter, byttet låser på postkasser, samt gjennomført diverse små-arbeider. Styret har løpende risikovurdering av trær og påfølgende trefelling. Borettslaget har hatt to ansatte tilsynsmedarbeidere i 2020.

Styret har fulgt opp flere forsikrings saker. I 2019 ble garasjelaget og borettslaget slått sammen, og i den forbindelse ble det laget nye vedtekter.

Med bakgrunn i smitteverntiltak har ikke Borettslaget gjennomført ordinære vår- og høstdugnad. Dugnadsarbeid har vært organisert med mindre grupper og over flere dager. Styret ønsker å benytte anledningen til å takke beboere for tålmodigheten med vedlikeholdsprosjektet.

Styret

Styret har kontor ved fellesgarasje. (Styrebua).

Se også borettslagets hjemmeside på rastaskogen.lettstyrt.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Johan Alvheim har ivaretatt vaktmestertjenesten midlertidig. Vaktmester mottar sine instruksjoner fra styret over hva som skal gjøres. Han skal ikke kontaktes av den enkelte beboer i forhold til forfallende arbeid.

Parkering

Bli håndhevet av borettslaget (styret).

Garasjer

Garasjelaget var opprinnelig et frittstående organ. Fra 1.1.20 har borettslaget innlemmet garasjelaget etter vedtak i ordinær og ekstraordinær generalforsamling.

Ved salg av leiligheten vil garasjen bli overført ny eier.

Eierskifte gebyr vil bli belastet ny eier.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90154844. 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 slokkeutstyr 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rastaskogen 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 1991 Hele borettslaget beiset med GORI dekkbeis.
- 1992 Utskifting av noen punkterte vinduer.
- 1994/95 Skjøtselsplan for fellesarealer.
- 1995 Noen hus beiset etter anbefaling fra GORI.
- 1995 Utskifting av noen punkterte vinduer.
- 1996 Tilstandsrapport.
- 1997 Alle hus beiset med Nordsjø Oljedekkebeis.
- 1998 Alle tak over ytterdørene skiftet.
- 1999 Asfaltert alle gangveier. Ombygget kabelnett og startet vedlikehold av takene.
- 1999/00 Skifting av stoppekran innvendig og utvendig
- 2000 Utskifting av slitte syd vegger.
Rep. punkterte vinduer og justering av noen vinduer.
- 2001 Ny Shingel, nye takrenner og nye nedløpsrør.
- 2002 Utskifting av tak, avsluttet. Justering og utskifting av punkterte vindu.
- 2003 Alle husene er malt med 1-2 strøk Flügger maling. Skiftet panel på 7 yttervegger.
Skiftet alle punkterte vinduer pr. november 2003. Reparert overvannsledninger på Nord – feltet.
- 2004 Slutført skifting av sør vegger. Skiftet 16 ytterdører og 2 terrasse dører.
Fullført gjenstående malerarbeider. Rehabilitering veibelysning.
- 2005 Påbegynt rehabilitering og utskifting av vinduer.
- 2006 Fortsatt arbeidet med vinduene / dører.
Fortsatt arbeidet med takene, pipehatter/beslag og nedløps rør.
- 2007 Fortsatt arbeid med vinduene. Utskifting av dører.
Utskifting av 3 stk. fellestrapper, 1 ny lysmast og 1 ny lyskaster.
- 2008 Fortsatt arbeid med vinduene. Utskifting av dører.
- 2009 Utskifting av dører og vinduer. Utbedret noen bodtak.
En ny bom og flere skilt.
- 2010 Utskifting av panel. Malt alle husene med 2 strøk Jotun optimal.
Utbedringer av enkelte tak. Utskifting av noen vinduer. Rep. Takrenner og nedløp.
Rep. Enkelte bodtak.
- 2011 Skiftet 3 tak. Skiftet 17 vinduer og 5 dører. Arbeidet fortsetter i 2012.
- 2012 Fortsatt utskifting av vinduer og dører. Påbegynt felles postkasseanlegg.
Diverse asfaltering og trefelling.
- 2013 Ferdigstilt postkassene. Takstiger i forbindelse med feiing.
Utskifting av dører. Felling av store trær.
- 2014 Utskifting av balkong og ytterdører. Felling av store trær. Sette opp (ny) trapp på nordre felt ned mot Bjørndalsveien. Påbegynt høsten 2014 og ferdigstilles våren 2015.
- 2015 6 hus er ferdigstilt vedrørende Arker.
- 2016 Resterende arker ferdigstilt.
- 2018 Påbegynt vedlikeholdsprosjektet: Etterisolering av vegger og himling/tak, nytt panel, nye vinduer og dører, nye loftsuker og nytt tak.
- 2019 Rastaskogen Garasjelag er nå blitt innlemmet i borettslaget.
- 2019/20 Hoveddelen av vedlikeholdsprosjektet er avsluttet.

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

Det ordinære årsmøte i Rastaskogen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes onsdag, 28. april kl 12:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er lørdag, 1. mai kl. 12:00

Selskapsnummer: 0517 **Selskapsnavn** Rastaskogen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på og måten den gjennomføres på.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

2. Valg av møteleder.

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

3. Valg av andelseier som protokollvitner

Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitne foreslås:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Årets resultat fremkommer som et underskudd og styret foreslår at dette dekkes ved overføring fra egenkapital

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

5. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21 foreslås satt til kr 200 000.

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

6. Andre honorarer:

Honorar til garasjegruppen er foreslått satt til kr 10 000.

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

7. Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Saksfremstilling: **Se innkallingen på side 19.**

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»

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

8. Forslag fra styret, Maling utvendig

Saksfremstilling: **Se innkallingen på side 20.**

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette utvendige malingsarbeider i henhold til lagets vedtekter (arbeidet besørges av den enkelte andelseier osv.)

Styret innhenter fastpris fra malermester. Prisene vil foreligge til Generalforsamlingen. Der andelseier frasier seg egeninnsatsen bestiller styret arbeidet på andelseiers regning.

Styret sørger for alt tilbehør for arbeidene inkludert stillaser på gavlvegger og langvegger over to etasjer. Kostnadene for dette belastes fellesskapet.

Malearbeidene gjennomføres i to etapper. Nordre felt sommer 2021. Søndre felt sommer 2022. Dette er for å fordele kostnadene over to driftsår.

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

9. Forslag fra styret, Parkering

Saksfremstilling: **Se innkallingen på side 21.**

Forslag til vedtak

«Disse plassene kan dog benyttes av beboere i tidsrommet 07.00 til 18.00.»

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

10. Forslag fra ... om endring av husordensreglene punkt 3, dyrehold

Saksfremstilling: **Se innkallingen på side 22 og 23.**

Forslag til vedtak

Styret foreslår derfor at forslaget om endring i husordensreglene endres, med følgende justeringer:

- **Punkt 5:** Utelates da styret anser det som umulig å etterleve, gitt katters natur.
- **Punkt 8 B og C:** Med tilføyelse: Etter enighet mellom partene, og med enighet om at det er gjeldende katt som har forårsaket ulempene. Dette må dokumenteres for å forhindre uønskede konflikter.

For	Mot

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

11. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Verv	Navn på kandidat	For
styremedlem	Milos Pastuhov	
styremedlem	Joahanna Myklebust	

12. Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Verv	Navn på kandidat	For
varamedlem	Bjørn Rasmussen	
varamedlem	Hans Olav Jenssen	

13. Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Berit Wærstad	
Varadeleger	Kristine s. Brenden	

14. Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
valgkomite	Haakon Arnesen	
valgkomite	Wenche Asgrimplass	
valgkomite	Kristin Holm	

15. Valg av arrangementskomite for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Steinar Linckert	
Medlem	Norun Bell	
Medlem	Lisa Elvaler	
Medlem	Thea Hübenbecker	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.