



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 541 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORSTAD TERRASSE BRL
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 759 816	1 543 651
Sum inntekter		1 759 816	1 543 651
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		2 218 694	2 880 669
Sum kostnader		2 247 219	2 909 194
Driftsresultat		-487 403	-1 365 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		623	1 769
Sum finansinntekter		623	1 769
Annen finanskostnad		53 882	42 707
Sum finanskostnader		53 882	42 707
Netto finans		-53 259	-40 938
Ordinært resultat før skattekostnad		-540 662	-1 406 481
Ordinært resultat etter skattekostnad		-540 662	-1 406 481
Årsresultat		-540 662	-1 406 481
Totalresultat		-540 662	-1 406 481
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-540 662	-1 406 481
Sum overføringer og disponeringer		-540 662	-1 406 481



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 371 275	50 371 275
Sum varige driftsmidler		50 371 275	50 371 275
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 371 275	50 371 275
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		86 198	175 490
Sum fordringer		86 198	175 490
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		254 646	838 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		254 646	838 272
Sum omløpsmidler		340 844	1 013 762
SUM EIENDELER		50 712 119	51 385 037

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 307 805	23 848 467
Sum opptjent egenkapital		23 307 805	23 848 467
Sum egenkapital		23 422 805	23 963 467
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 209 924	2 271 767
Øvrig langsiktig gjeld		24 987 500	24 987 500
Sum annen langsiktig gjeld		27 197 424	27 259 267
Sum langsiktig gjeld		27 197 424	27 259 267
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		239	391
Leverandørgjeld		72 021	161 912
Annen kortsiktig gjeld		19 630	
Sum kortsiktig gjeld		91 890	162 303
Sum gjeld		27 289 314	27 421 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 712 119	51 385 037



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440846

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 541 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORSTAD TERRASSE BRL
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 988 541 737
NORSTAD TERRASSE BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 759 816	1 543 651
Sum inntekter		1 759 816	1 543 651
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		2 218 694	2 880 669
Sum kostnader		2 247 219	2 909 194
Driftsresultat		-487 403	-1 365 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		623	1 769
Sum finansinntekter		623	1 769
Annen finanskostnad		53 882	42 707
Sum finanskostnader		53 882	42 707
Netto finans		-53 259	-40 938
Ordinært resultat før skattekostnad		-540 662	-1 406 481
Ordinært resultat etter skattekostnad		-540 662	-1 406 481
Årsresultat		-540 662	-1 406 481
Totalresultat		-540 662	-1 406 481
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-540 662	-1 406 481
Sum overføringer og disponeringer		-540 662	-1 406 481



Organisasjonsnr: 988 541 737
NORSTAD TERRASSE BRL

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 50 371 275 50 371 275
Sum varige driftsmidler 50 371 275 50 371 275

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 50 371 275 50 371 275

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 86 198 175 490
Sum fordringer 86 198 175 490

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 254 646 838 272
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 254 646 838 272

Sum omløpsmidler 340 844 1 013 762

SUM EIENDELER 50 712 119 51 385 037

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 115 000 115 000
Sum innskutt egenkapital 115 000 115 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 23 307 805 23 848 467



Sum opptjent egenkapital	23 307 805	23 848 467
Sum egenkapital	23 422 805	23 963 467
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 209 924	2 271 767
Øvrig langsiktig gjeld	24 987 500	24 987 500
Sum annen langsiktig gjeld	27 197 424	27 259 267
Sum langsiktig gjeld	27 197 424	27 259 267
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	239	391
Leverandørgjeld	72 021	161 912
Annen kortsiktig gjeld	19 630	
Sum kortsiktig gjeld	91 890	162 303
Sum gjeld	27 289 314	27 421 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 712 119	51 385 037



Organisasjonsnr: 988 541 737
NORSTAD TERRASSE BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Norstad Terrasse Borettslag
avholdes på vibbo.no

Møtet åpnes 29.04.2021, og avsluttes 06.05.2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av 2 protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Ottestad, 23.03.2021
Styret i Norstad Terrasse Borettslag

Arne Grande /s/

Asbjørn Fidjeland /s/

Stein Linnert /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Grande	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Asbjørn Fidjeland	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Stein Linnert	Valgt i 2019 for 2 år
Varamedlem	Thor Engen	Valgt i 2020 for 1 år
Varamedlem	Roger Enger	Valgt i 2020 for 1 år

Valgkomiteen

Vidar Furulund
Grethe Jensen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Norstad Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Norstad Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988541737, og ligger i STANGE kommune.

Gårds- og bruksnummer :

13 5

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.

Norstad Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets beretning for 2020

Som vi alle vet, er smittesituasjonen fremdeles uavklart. For å kunne avholde årsmøtet i 2020, må vi også i år benytte oss av den digitale årsmøtemodulen fra OBOS.

Av samme årsak har vi siden siste årsmøte vært svært tilbakeholdne med å avholde styremøter med fysisk kontakt. Vi har i perioden kun vært tre personer i styret, så det har gått ganske greit å løse de pågående sakene med telefonkontakt og mer eller mindre tilfeldige "avstandsmøter" på gangen, i garasjen eller utendørs.

Dessuten har vi valgt å benytte oss av stadig flere nettbaserte tjenester fra OBOS. Vi synes at dette letter arbeidet og gir oss god oversikt og enkel håndtering både av fakturaer, arkivering av viktig informasjon og kontakt med beboerne. Selv om dette koster litt penger, synes vi det hele er stadig mer oversiktlig, tidsbesparende og kostnadseffektivt. Med Vibbo har vi en rask og effektiv kommunikasjonsplattform med beboerne, hvor vi alle enkelt delta. På sikt legger vi opp til at all kommunikasjon vil foregå over nett. Vi oppfordrer derfor alle til å skaffe seg en gyldig e-postadresse.

Forsikring.

Vårt tidligere selskap økte forsikringspremien betydelig. Vi skiftet derfor til if. Premien har likevel blitt høyere enn det den var tidligere. I blokk 7 viste det seg at utbyggerfeil har ledet vannet fra balkonger og terrasser ned gjennom vegger og helt ned i garasjen. I tillegg har dette vannet over år ført til betydelige råteskader og ødelagt trevirke under gulvet i en av leilighetene i første etasje. Tydeligvis har denne beboeren vært negativt belastet av dette, for allmentilstanden har ganske umiddelbart bedret seg, etter at reparasjonene ble utført. Det er en tankevekker at slett utførte byggarbeider også kan ha dårlige helsemessige konsekvenser. Dessverre er den type lekkasjer ikke dekket av forsikringen.

Vi fikk også en taklekkasje i nr 5 hvor skadeårsak var rørbrudd i taknedløpet. Alle 3 leiligheter og fellesarealet i 3 etg. ble påvirket. En av dem i såpass betydelig grad at den måtte fraflyttes for en periode. Dette var en forsikringskade, men forsikringen dekker bare ett av 4 sluk på taket. Vi har nå skiftet alle sluk på taket i nr. 5 og vil gjøre det samme i nr. 7 så snart det er praktisk mulig. Dette gjøres fordi dette nå er en kjent skadeårsak i borettslaget, og en ev. ny skade med samme årsak vil neppe bli godkjent av forsikringen, med mindre alle sluk er utbedret.

Skadedyr.

Vi har skiftet til Pelias når det gjelder skadedyrkontroll. Dette har mer enn halvert våre kostnader på dette området, og de leverer på en helt annen måte enn vår tidligere leverandør.

Utearealer.

Som et resultat av samtaler med bl. a. skadedyrkontrollen og andre byggkonsulenter, ble det etter hvert klart at det var nødvendig å redusere omfanget av furubuskene ved veggene. Skadedyr bygget reder der og fuktigheten belaster fuger og murstein. I tillegg ble plenklippingen stadig mer besværlig. Vi fikk diverse tilbud på opprydding som dessverre var altfor høye, så vi valgte å leie inn en minigraver og gjøre jobben selv. Etter ønske fra beboerne vil den store granen på plenen ved søppelanlegget også bli fjernet etter hvert. Det ser ut til at vi kan få til dette uten kostnader.



Byggskader.

Vi har lært mye om byggefeilene i våre bygg, og vi er sterkt kritiske til utbyggers måte å trenere utbedring av skadene. Dette styrets intensjon har hele tiden vært å stille utbygger til ansvar for den slette utførelsen. Vi har gått gjennom tusener av dokumenter for å dokumentere utbyggers gjennomgående uvilje til å rette opp klare byggefeil. Vi har hatt kontakt med jurist som har god kompetanse på dette område. I følge loven løper en reklamasjonsfrist på 5 år. Etter en eventuell reklamasjon, er det en ny frist på 3 år før foreldelsesbestemmelsene trer i kraft.

Dessverre har den juridiske hjelpen de tidligere styrene har innhentet, åpenbart ikke vært tilstrekkelig oppmerksomme på disse tidsfristene. Selv om vi synes at det er himmelropende urettferdig at utbygger slipper unna med dette, må vi innse at det er en kombinasjon av dårlige råd, borettslagets egen sendrektighet og utbyggers kalkulerende, svikefulle og manipulerende holdning som har ledet oss ut i denne situasjonen.

I Bustadsoppføringsloven §30 sies det: *“Entreprenøren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.”*

Vi hadde tro på at vi med dette hadde et godt argument dersom vi skulle gått til sak mot utbygger. Dessverre er det likevel lite sannsynlig at vi ville nå frem i rettsapparatet, primært fordi alle frister er utløpt, og den tidligere oppfølgingen fra borettslaget og borettslagets tidligere advokat har vært allfor dårlig. Dersom noen har interesse av å se disse juridiske vurderingene, ta kontakt med Stein Linnert i nr. 7.

Konsekvensene av dette er at vi er best tjent med å bruke pengene på å utbedre våre bygg, slik at vi kan bevare våre felles verdier. Dessverre vil dette koste oss betydelige beløp.

Generelt.

Borettslaget er på grunn av det ovenstående fremdeles i sparemodus, og der vil vi være i lang tid fremover. Men dette betyr ikke at vi skal spare oss til fant. Det er viktig å opprettholde verdiene av våre bygg. Dette gjør vi ved å skifte ut utstyr der vedlikeholdskostnader er høye. Det er også viktig at vi etter hvert bygger opp et vedlikeholdsfond som kan bidra til å ta kostnadene for senere utbedringer.

Vi er konstant på utkikk etter unødvendige kostnader. Styret vil fortsette med selv å utføre diverse arbeider som det ellers ville vært naturlig å sette bort. Dette gjør vi for å forsøke å holde kostnadene nede, selv om det medfører en del eget arbeide.

Vi minner på nytt om at alle endringer som medfører bygningsmessige utvendige forhold, slik som innglassing, markiser, varmpumper og annet, må søkes godkjent av styret FØR arbeidene starter. Dette gjelder også for innvendige forhold i fellesarealer, men også inne i leilighetene når det gjelder endringer (ikke reparasjoner) av strøm, rør, ventilasjonen og bærende vegger. Det finnes retningslinjer for slike arbeider. Utfører du slike arbeider uten at du på forhånd har kontaktet styret, kan du selv komme til å stå ansvarlig ved eventuelle følgeskader. Altså: Kontakt oss på forhånd.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.759.816,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2.247.219,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 540.662,- 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 248.954,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.000.000,- til større vedlikehold som omfatter utbedring av vannskader.

Kommunale avgifter i STANGE kommune

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på ca. 5 %.



Lån

Norstad Terrasse Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 3 %.

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.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2021, samt et låneopptak på kr 1.000.000,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Norstad Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Norstad Terrasse Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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 budsjetttall 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Norstad Terrasse Borettslag



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

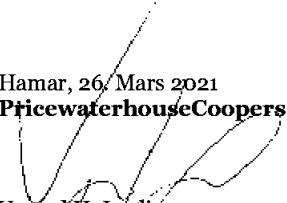
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 26. Mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



NORSTAD TERRASSE BRL ORG.NR. 988 541 737, KUNDENR. 4870

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.		851 459	293 188	851 459	248 954
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-540 662	-1 406 481	-1 287 400	-684 750
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	2 000 000	0	1 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-61 843	-35 247	-55 000	-80 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-602 505	558 272	-1 342 400	235 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		248 954	851 459	-490 941	484 204
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		340 844	1 013 762		
Kortsiktig gjeld		-91 890	-162 303		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		248 954	851 459		



NORSTAD TERRASSE BRL ORG.NR. 988 541 737, KUNDENR. 4870

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		22 281	24 928	22 704	21 180
Innkrevde felleskostnader	2	1 595 208	1 355 340	1 595 296	1 714 820
Andre inntekter	3	142 327	163 383	72 000	72 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 759 816	1 543 651	1 690 000	1 808 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 600	-3 600
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-4 900	-4 400	-4 500	-5 400
Forretningsførerhonorar		-76 250	-74 175	-76 400	-78 600
Konsulenthonorar	7	-27 211	-23 883	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 127 251	-1 801 113	-1 820 000	-1 270 000
Forsikringer		-106 493	-74 374	-82 000	-112 000
Kommunale avgifter	9	-476 062	-442 282	-457 100	-491 100
Energi/fyring	10	-152 369	-214 536	-172 000	-172 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 763	-121 162	-127 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-122 395	-124 743	-117 800	-125 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 247 219	-2 909 194	-2 905 400	-2 432 750
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-487 403	-1 365 543	-1 215 400	-624 750
DRIFTSRESULTAT		-487 403	-1 365 543	-1 215 400	-624 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	623	1 769	0	0
Finanskostnader	13	-53 882	-42 707	-72 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 259	-40 938	-72 000	-60 000
ÅRSRESULTAT		-540 662	-1 406 481	-1 287 400	-684 750
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-540 662	-1 406 481		



**NORSTAD TERRASSE BRL
ORG.NR. 988 541 737, KUNDENR. 4870**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	48 021 275	48 021 275
Tomt		2 350 000	2 350 000
SUM ANLEGGSMIDLER		50 371 275	50 371 275
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 034
Forskuddsbetalte kostnader		39 599	136 219
Andre kortsiktige fordringer	15	218	305
Energiavregning	19	46 381	31 933
Driftskonto OBOS-banken		216 359	800 167
Sparekonto OBOS-banken		38 287	38 104
SUM OMLØPSMIDLER		340 844	1 013 762
SUM EIENDELER		50 712 119	51 385 037



12

Norstad Terrasse Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 5000		115 000	115 000
Annen egenkapital	16	23 307 805	23 848 467
SUM EGENKAPITAL		23 422 805	23 963 467

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 209 924	2 271 767
Borettsinnskudd	18	24 987 500	24 987 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 197 424	27 259 267

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		72 021	161 912
Påløpte renter		239	391
Annen kortsiktig gjeld	20	19 630	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 890	162 303

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	21	52 254 000	52 254 000
Garantiansvar		0	0

Ottestad, 23.03.2021
Styret i Norstad Terrasse Borettslag

Arne Grande /s/

Asbjørn Fidjeland /s/

Stein Linnert /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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 439 088
TV/bredbånd	124 200
Avsetn. vedl. gass	31 920
Kapitalkostnader på IN-lån	21 911
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	370
Overført til kapitalkostnader	-22 281
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 595 208

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

IF - erstatning skade	46 646
Gass - dekket av andelseierne, jfr. note 10	95 681
SUM ANDRE INNTEKTER	142 327

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 900.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 743
Andre konsulentonorarer	-1 969
SUM KONSULENTHONORAR	-27 211

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

GL Bygg	-823 197
Ottestad Flis og Farge	-28 531
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-851 728
Drift/vedlikehold bygninger	-47 802
Drift/vedlikehold elektro	-5 331
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 700
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 171
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-51 939
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 702
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 730
Kostnader dugnader	-1 149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 127 251

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-200 034
Vann- og avløpsavgift	-179 798
Feieavgift	-830
Renovasjonsavgift	-95 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-476 062

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 688
Gass - dekket av andelseierne, jfr. note 3	-95 681
SUM ENERGI / FYRING	-152 369

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-748
Diverse leiekostnader/leasing	-1 753
Verktøy og redskaper	-3 023
Renhold ved firmaer	-78 614
Snørydding	-14 875
Gressklipping	-17 758
Trykksaker	-675
Andre kontorkostnader	-1 268
Porto	-879
Bankgebyr	-2 802
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 395

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	347
Renter av sparekonto i OBOS-banken	183
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	93
SUM FINANSINTEKTER	623

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 556
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 326
SUM FINANSKOSTNADER	-53 882

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	47 904 000
Tilgang 2006	117 275
SUM BYGNINGER	48 021 275

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.13/bnr.5

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	218
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	218

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 394 674
Egenkapital fra IN tidligere	24 900 060
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-5 986 929
SUM ANNEN EGENKAPITAL	23 307 805

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigeret slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	21 142	
Nedbetalt i år	46 888	
		-1 931 970

OBOSbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-25 266 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	73 031	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	14 955	
Nedbetalt tidligere, IN	24 900 060	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-277 953

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 209 923**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -24 987 500

SUM BORETTSSINNSKUDD **-24 987 500****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****Beholdning gass pr. 30.09.19** **14 800**

Beholdningsendring 7 450

Beholdning gass pr. 30.09.20 **22 250****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto gass) fra andelseierne, okt-des -18 000

SUM INNETEKTER **-18 000****KOSTNADER**

Gass, innkjøpt okt-des 42 131

SUM KOSTNADER **42 131****SUM ENERGIAVREGNING** **46 381**

Avregnes pr. 30.09.2021

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene.



For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten og ikke resultatet. balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr innbet.service	-70
Påløpte kostnader	-19 560
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 630

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 987 500
Pantelån	2 209 924
Beregnete IN-forpliktelse	18 913 131
TOTALT	46 110 555

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

Bygninger	48 021 275
Tomt	2 350 000
TOTALT	50 371 275



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stein Linnert

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Roger Enger

Bjørn Hansen

C. Som valgkomité foreslås:

Grethe Jensen

Vidar Furulund

I valgkomiteen for Norstad Terrasse borettslag
Grethe Jensen /s/ Vidar Furulund /s/



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2510574. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 202x gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017-2020	Rehabilitering av terrasser og utbedring av lekkasjer.	GL Bygg AS
2019	Maling av fasader	Flis og Farge Ottestad AS
2019	Nye porttelefoner	Certego AS
2006	Molokk	