



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 616 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BENTERUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 079 612	6 058 970
Sum inntekter		6 079 612	6 058 970
Kostnader			
Lønnskostnad		294 650	242 220
Annen driftskostnad		4 321 929	4 096 210
Sum kostnader		4 616 579	4 338 430
Driftsresultat		1 463 033	1 720 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 156	13 213
Sum finansinntekter		7 156	13 213
Annen finanskostnad		197 788	254 917
Sum finanskostnader		197 788	254 917
Netto finans		-190 632	-241 704
Ordinært resultat før skattekostnad		1 272 401	1 478 836
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 272 401	1 478 836
Årsresultat		1 272 401	1 478 836
Totalresultat		1 272 401	1 478 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 272 401	1 478 836
Sum overføringer og disponeringer		1 272 401	1 478 836



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 495 543	29 495 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		547 150	547 150
Sum varige driftsmidler		30 042 694	30 042 694
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		167 552	
Sum finansielle anleggsmidler		167 552	0
Sum anleggsmidler		30 210 246	30 042 694
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		194 245	193 791
Sum fordringer		194 245	193 791
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 093 632	2 936 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 093 632	2 936 592
Sum omløpsmidler		3 287 877	3 130 383
SUM EIENDELER		33 498 122	33 173 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 693 854	12 421 453
Sum opptjent egenkapital		13 693 854	12 421 453
Sum egenkapital		13 705 554	12 433 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 261 466	11 296 940
Øvrig langsiktig gjeld		9 431 300	9 431 300
Sum annen langsiktig gjeld		19 692 766	20 728 240
Sum langsiktig gjeld		19 692 766	20 728 240
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 125	1 110
Leverandørgjeld		91 661	10 574
Skyldige offentlige avgifter		7 016	
Sum kortsiktig gjeld		99 802	11 684
Sum gjeld		19 792 568	20 739 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 498 122	33 173 076



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207855

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 616 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BENTERUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 079 612	6 058 970
Sum inntekter		6 079 612	6 058 970
Kostnader			
Lønnskostnad		294 650	242 220
Annen driftskostnad		4 321 929	4 096 210
Sum kostnader		4 616 579	4 338 430
Driftsresultat		1 463 033	1 720 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 156	13 213
Sum finansinntekter		7 156	13 213
Annen finanskostnad		197 788	254 917
Sum finanskostnader		197 788	254 917
Netto finans		-190 632	-241 704
Ordinært resultat før skattekostnad		1 272 401	1 478 836
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 272 401	1 478 836
Årsresultat		1 272 401	1 478 836
Totalresultat		1 272 401	1 478 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 272 401	1 478 836
Sum overføringer og disponeringer		1 272 401	1 478 836



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 495 543	29 495 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		547 150	547 150
Sum varige driftsmidler		30 042 694	30 042 694
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		167 552	
Sum finansielle anleggsmidler		167 552	0
Sum anleggsmidler		30 210 246	30 042 694
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		194 245	193 791
Sum fordringer		194 245	193 791
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 093 632	2 936 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 093 632	2 936 592
Sum omløpsmidler		3 287 877	3 130 383
SUM EIENDELER		33 498 122	33 173 076

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700



Sum innskutt egenkapital	11 700	11 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 693 854	12 421 453
Sum opptjent egenkapital	13 693 854	12 421 453
Sum egenkapital	13 705 554	12 433 153
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 261 466	11 296 940
Øvrig langsiktig gjeld	9 431 300	9 431 300
Sum annen langsiktig gjeld	19 692 766	20 728 240
Sum langsiktig gjeld	19 692 766	20 728 240
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 125	1 110
Leverandørgjeld	91 661	10 574
Skyldige offentlige avgifter	7 016	
Sum kortsiktig gjeld	99 802	11 684
Sum gjeld	19 792 568	20 739 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 498 122	33 173 076



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0485 Benterudjordet Borettslag





Velkommen til generalforsamling, 31. Mars 2022 kl. 18.00 i Løken Grendehus.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Benterudjordet Borettslag
avholdes 31. Mars 2022 kl. 18.00 i Løken Grendehus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Godkjenning av tilbygg i Finstadlia 126
- B) Vedtektsendring § 8.3(2) og innføring av nytt punkt (3).

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE (ingen har meldt seg til verv i borettslaget).

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 03.03.2022
Styret i Benterudjordet Borettslag

Marie Pernille Sivertsen /s/ Viggo Andreassen /s/ Morten Stephanson /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marie Pernille Sivertsen	Christoffer Hellums Vei 28
Nestleder	Viggo Andreassen	Finstadlia 121
Styremedlem	Morten Stephanson	Finstadlia 173
Varamedlem	Siri Hope Nygaard	Finstadlia 77

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Viggo Andreassen	Finstadlia 121
----------	------------------	----------------

Varadelegert

Ingvild Sandø Rullestad	Finstadlia 23
-------------------------	---------------

Valgkomiteen

Pål Grinden	Finstadlia 158
Petter Aleksander Johansson	Finstadlia 112
Gudrun Yr A Richstad	Finstadlia 144

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Benterudjordet Borettslag

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

Benterudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948616858, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse: Finstadlia 11-13, 17-19, 21-93, 101-193, 100-126, 130-158.

Gårdsnummer 98 og bruksnummer 1, 71, 72, 84

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten er på 51.154,9 m². Bruksnummer 71 og 72 ble kjøpt i 1978, mens bruksnummer 1 og 84 overdratt vederlagsfritt i 2012 fra OBOS.

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.

Benterudjordet 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6.079.612,-.
Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4.616.579,-.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1.272.401,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse utgjorde i 2021 kr 1.035.474,-

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3.188.075,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.260.000,- til drift og vedlikehold av borettslaget.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Vannavgift uendret.

Avløp økt med 31,7%.

Renovasjonsgebyr uendret.

Feie- og tilsynsgebyr økt med 33,2%.

Energikostnader

Borettslaget har minimale strømkostnader. Det er lyset i akebakken og lys på enden av rekkene mot skogen. Vi har regnet med kr 3.000,-

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 41.718,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Benterudjordet Borettslag.

Lån

Benterudjordet Borettslag har 3 lån i OBOS-banken med flytende rente. Renta per 01.02.22 var på 2,25%.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS er økt iht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Benterudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Benterudjordet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MYA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Benterudjordet Borettslag

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 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>.

Oslo, 8. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BENTERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948 616 858, KUNDENR. 485

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 118 699	2 637 268	3 118 699	3 188 074
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 272 401	1 478 836	1 074 100	1 075 600
Fradrag for avdrag langs. lån 17	-1 035 474	-997 405	-1 036 000	-1 046 000
Endring langsiktig fordring	-167 551	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	69 376	481 431	38 100	29 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 188 075	3 118 699	3 156 799	3 217 674
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 287 877	3 130 383		
Kortsiktig gjeld	-99 802	-11 684		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 188 075	3 118 699		



BENTERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948 616 858, KUNDENR. 485

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 071 326	6 056 854	6 070 000	6 683 000
Andre inntekter	3	8 286	2 116	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 079 612	6 058 970	6 070 000	6 683 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 650	-22 220	-35 250	-50 000
Styrehonorar	5	-250 000	-220 000	-250 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-8 090	-6 250	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-134 000	-125 920	-134 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-276 139	-6 626	-40 000	-75 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	8	-731 347	-1 251 443	-1 250 000	-1 260 000
Forsikringer		-504 430	-408 047	-504 500	-525 000
Kommunale avgifter	9	-1 836 351	-1 403 647	-1 687 000	-2 094 000
Energi/fyring		-2 088	-1 568	-2 750	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-492 902	-484 661	-494 000	-510 000
Andre driftskostnader	10	-313 182	-384 649	-379 000	-381 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 616 579	-4 338 430	-4 806 400	-5 415 900
DRIFTSRESULTAT		1 463 033	1 720 540	1 263 600	1 267 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 156	13 213	7 500	7 500
Finanskostnader	12	-197 788	-254 917	-197 000	-199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-190 632	-241 704	-189 500	-191 500
ÅRSRESULTAT		1 272 401	1 478 836	1 074 100	1 075 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 272 401	1 478 836		



BENTERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948 616 858, KUNDENR. 485

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 645 543	28 645 543
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	14	547 151	547 151
Langsiktige fordringer	15	167 551	0
SUM ANLEGGSMIDLER		30 210 245	30 042 694
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	194 245	193 791
Driftskonto OBOS-banken		1 047 701	1 398 110
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 666	0
Sparekonto OBOS-banken		2 003 806	1 507 079
Innestående i andre banker		37 459	31 403
SUM OMLØPSMIDLER		3 287 877	3 130 383
SUM EIENDELER		33 498 122	33 173 076
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		13 693 854	12 421 453
SUM EGENKAPITAL		13 705 554	12 433 153
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 261 466	11 296 940
Borettsinnskudd	18	9 431 300	9 431 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 692 766	20 728 240
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		91 661	10 574
Skyldige offentlige avgifter	19	7 016	0
Påløpte renter		1 125	1 110
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 802	11 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 498 122	33 173 076



12

Benterudjordet Borettslag

Pantstillelse	20	24 931 300	24 931 300
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 03.03.2022
Styret i Benterudjordet Borettslag

Marie Pernille Sivertsen /s/

Morten Stephanson /s/

Viggo Andreassen /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 896 668
Leietillegg påbygg	136 734
Feieravgift	37 924
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	6 071 326

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	948
Gebyr påbygg	1 800
Tryk Forsikring skadeoppgjør	5 538
SUM ANDRE INNETEKTER	8 286

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-44 650
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 650

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 090.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-77 437
Tilleggstjenester, OBOS	-11 266
OPAK AS	-134 375
Mycoteam AS	-19 161
Solibo AS	-24 900
Byggmesterkontoret skadetakst	-9 000
SUM KONSULENTHONORAR	-276 139

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-387 694
Drift/vedlikehold VVS	-13 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-273 180
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 935
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-538
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-731 347

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 297 247
Feieavgift	-38 095
Renovasjonsavgift	-501 009
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 836 351

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 150
Snørydding	-182 197
Gressklipping	-98 325
Trykksaker	-3 243
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950



Andre kontorkostnader	-1 105
Telefon, annet	-968
Porto	-1 814
Bank- og kortgebyr	-3 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-313 182

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 805
Andre renteinntekter	3 351
SUM FINANSINNTEKTER	7 156

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 737
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 389
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 662
SUM FINANSKOSTNADER	-197 788

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980	28 595 943
Kostpris/Bokf.verdi 1980	49 600
SUM BYGNINGER	28 645 543

Tomten ble kjøpt i 1978. Gnr.98/bnr.1, 71, 72 og 84. Bruksnummer 71 og 72 ble kjøpt i 1978, mens bruksnummer 1 og 84 overdratt vederlagsfritt i 2012 fra OBOS.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold. Gjelder også note 14.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER (ikke avskrevet)**

Motorsysselgarasje		
Tilgang 1987	15 480	15 480
Parkeringsanlegg 2		
Tilgang 1988	222 003	222 003
Parkeringsanlegg		
Tilgang 1983	309 668	309 668
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		547 151

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Benterudjordet garasjelag	167 551
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	167 551

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuttet styrelederhonorar	66 667
Forskuddsbetalte kostnader	127 578
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	194 245

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-3 834 916
Nedbetalt tidligere	597 519
Nedbetalt i år	182 590
	-3 054 807

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-9 264 244
Nedbetalt tidligere	2 037 108
Nedbetalt i år	614 554
	-6 612 582

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-1 637 683
Nedbetalt tidligere	805 276
Nedbetalt i år	238 330
	-594 077

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 261 466**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980 -9 431 300

SUM BORETTSINNSKUDD -9 431 300**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -4 666

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 350

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -7 016



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 431 300
Pantelån	10 261 466
TOTALT	19 692 766

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

Bygninger	28 645 543
Tomt	850 000
TOTALT	29 495 543



INNKOMNE FORSLAG

- A) Godkjenning av tilbygg i Finstadlia 126 (s. 23).
- B) Vedtektsendring § 8.3(2) og innføring av nytt punkt (3).(s.24).

Styrets innstilling til disse to forslag finnes på side 25 og 26.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGSVEDTAK

1 KORT OPPSUMMERING:

Beboer Dag Petter Evensen ønsker å fremme forslag om generalforsamlingens tillatelse til oppføring av terrasse/svalgang på hans endevegg, og forslag om endringer i vedtektene punkt 8.3 hva gjelder samtykke til endringer i bygningsmassen.

Begrunnelsen er at dagens vedtekter medfører at alle endringer, påbygg, ombygninger osv. altså alle, boden, dukkehus, terrasser over 0,5m høyde osv. må avgjøres med 2/3dels flertall på Generalforsamling. Dette gjelder også tidligere utførte tiltak som ikke har fått slik godkjenning. Det er for strengt og må endres. Vedtektene foreslås endret slik at det er opp til den enkelte beboer om man vil gjøre endringer så lenge beboeren er ansvarlig for offentligrettslig godkjenning, og for eventuelt vedlikehold/skader som følger av endringen.

2 INNLEDNING

Jeg, Dag Petter Evensen, eier enderekkehuset i Finstadlia 126. Etter innflytting har vi bygget en terrasse/svalgang som går langs enden på huset, som gjør at vi kan gå rett ut fra stuen, og ut på terrassen. Denne terrassen ønsker nå Styret at vi skal rive. Vi ønsker ikke å rive terrassen, og vi ber derfor om generalforsamlingens samtykke til å la den stå.

I prosessen har vi avdekket hvor mange ulovligheter det er i borettslaget vårt, og hvor firkantet vi opplever at dagens vedtekter er. Det gir ingen frihet til å gjøre endringer på «egen» eiendom, og Styret har slik vedtektene er i dag et enevelde til å si ja eller nei, eller avgjøre om et forhold må vedtas av generalforsamlingen. Her ligger også en risiko for at «trynefaktor» kan spille inn i vurderingen. Dette mener jeg er unødvendig, og at det er bedre å ha en generell rett til å gjøre endringer, så lenge dette er i tråd med offentligrettslige regler, og at borettslaget ikke har ansvar for endringene. Jeg ønsker derfor også å fremme et forslag om endring av dagens vedtekter, slik at de er mer oppdatert i tråd med hva som er vanlig i dag.

Mer om dette i punkt 4 nedenfor. Først vil jeg gjennomgå litt om laget slik det er i dag.

3 DAGENS SITUASJON

Dagens vedtekter punkt 8.3 lyder som følger:

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Jeg søkte opprinnelig om å få bygge på boden min. Dette nektet Styret.

Fra: "BENTERUDJORDET BORETTSLAG (485)" <benterudjordet@styterommet.net>
 Sendt: onsdag, april 10, 2019 09:38 a.m.
 Til: dag.petter.evensen@k2elektr.no
 Emne: re Sv Søknad ombygging bod Finstadkø 126

Hei Dag Petter,

Vi viser til deres søknad om utbygging av bod

Punkt 1 & 2

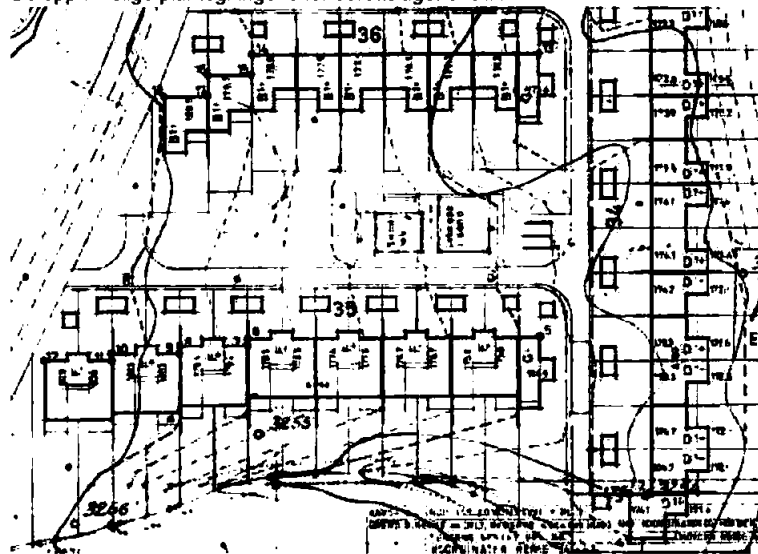
Det innvilges ikke dispensasjon til å bygge bod inntil husvegg.

Det innvilges ikke dispensasjon til å utvide bod mot gangvei utover eksisterende fundament.

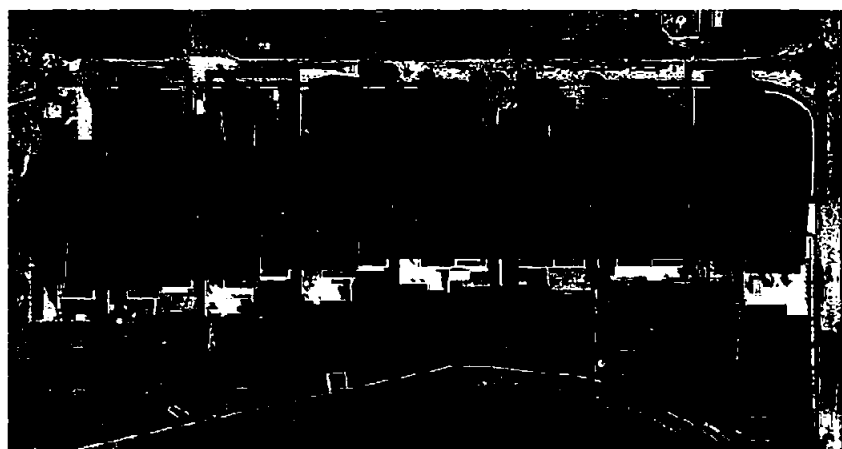
Beslutningen er i tråd med de retningslinjer laget praktiserer for utbygging av boder og man ønsker en solid og helhetlig profil på utbygging av boder uansett hvor på feltet det søkes om.

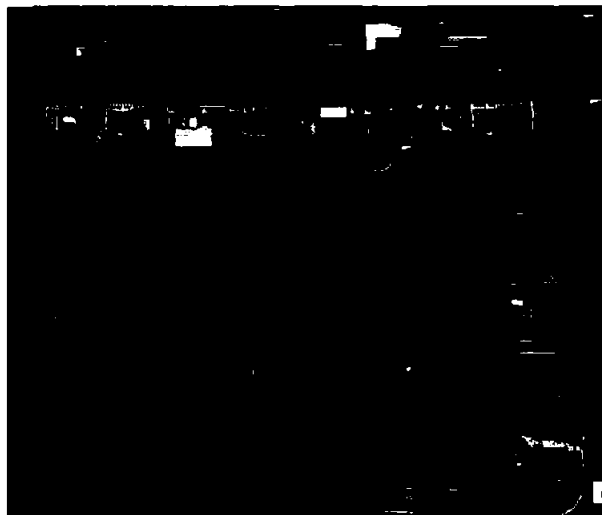
Det svaret var litt merkelig sett hen til at om lag 30-40% av alle lagets boder er bygget om.

De opprinnelige plantegningene for borettslaget er slik:



Dagens situasjon er at det er en rekke tiltak som vi antar ikke er omsøkt hos kommunen, og heller ikke søkt om til Styret. Jeg har markert noen av disse på flyfotoene over laget.





I samme saken søkte jeg også Styret om å få rive noen andre boder som stod på endeveggen, men fikk avslag på dette. Jeg var uenig i avslaget og rev bodene og bygget en terrasse/svalgngen - mot Styrets avslag. Dette er selvfølgelig uheldig, og det ber jeg om beklagelse for.

Som følge av min bygging engasjerte Styret OBOS, som skrev:

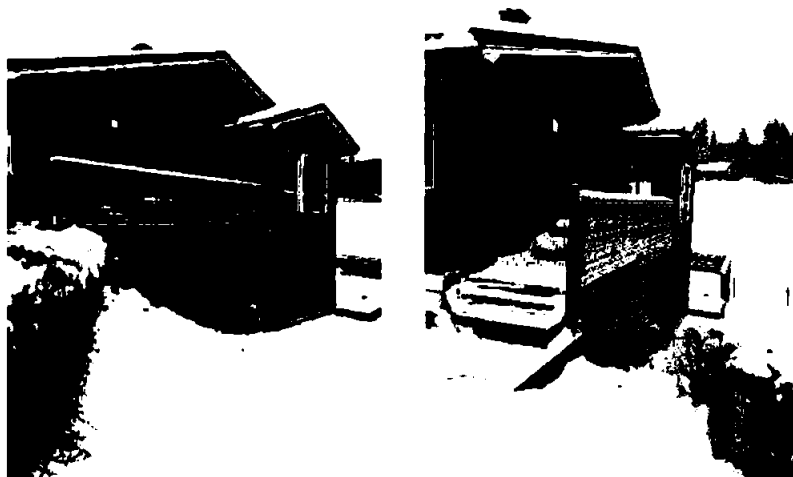
Den omsøkte verandaen ble oppført til tross for styrets avslag. Først da styret påpekte dette ble det søkt på nytt om oppføring. Styret har imidlertid ikke anledning til å godkjenne oppføringen uten at dette vil være i strid med borettslagets vedtekter. Avslaget opprettholdes, og tiltaket er derfor ulovlig.

Den omsøkte og ikke godkjente verandaen ligger høyere over terrenget enn 0,5 m, og vil følgelig måtte regnes inn som en del av BYA. Dermed er den vedtatte utnyttelsesgraden overskredet. Med andre ord mangler det både offentligrettslig og privatrettslig tillatelse til oppføring av terrassen, og den må fjernes.

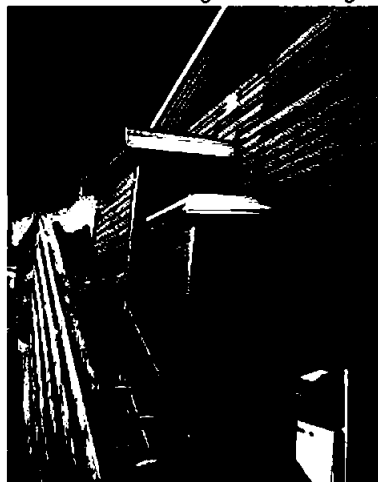
Styret i Benterudjordet borettslag har ikke myndighet til å gi tillatelse til en høyere utnyttelse enn de rammene som er gitt av generalforsamlingen og som er fastslått i lagets påbyggeregler.

Det er helt korrekt at tiltaket er søknadspiktig etter offentligrettslige regler. Dette må jeg besørg og bekoste. Vi er imidlertid uenige med Styret om tiltaket er privatrettslig ulovlig. Ettersom Styret nå har truet med å rive terrassen, har jeg valgt å søke om godkjenning i stedet.

Terrassen ser slik ut:



Det som stod der tidligere så slik ut og var også satt opp ulovlig.





Det jeg har gjort har egentlig minsket ulovlighetene, men det velger Styret å se bort fra. Kuriositeten i dette er at de fleste av bodene, tilbyggene, terrassene og dukkestuene i borettslaget også vil være målbare og derved kunne være ulovlige, se også bildene ovenfor.

Det kan ikke være sånn at Styret kan forskjellsbehandle ulike beboere. Styret må være konsekvent i sin styring av laget. Tidligere eventuelle godkjenninger fra Styret er ikke gyldige fordi de skulle vært avgitt av Generalforsamlingen. Jeg antar derfor at Styret nå må følge opp alle andre tiltak, og fremme disse på en ny ekstra ordinær Generalforsamling, eller gi pålegg om riving, slik de har gjort til meg. Jeg antar at vi alle kan se at dette er en uheldig løsning. Dette må vi får gjort noe med. Selv med generalforsamlingens vedtak, så er flere av tiltakene søknadspliktige også hos kommunen. Dersom de ikke omsøkes så kan kommunen pålegge riving.

Mitt forslag er at det bør være opp til en enkelte hva som skal bygges på eiendommen, så lenge det rent estetisk sett ikke bryter med lagets arkitektur for øvrig, og også at den enkelte beboer både tar ansvar for om tiltaket er lovlig offentligrettslig og tar ansvar for alle skader på borettslagets eiendom, dersom det kommer en skade. Det er opp til hver enkelt andelseier å søke om godkjenning hos kommunen. Dette innebærer at alle har rett til å bygge «sin andel» med kvadratmetere. Dersom du går over dette, så må du søke dispensasjon, slik jeg må gjøre. Da er det opp til kommunen å bestemme om tiltaket kan godkjennes.

4 FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGSVEDTAK

4.1 Godkjenning av dagens tilbygg:

Dersom tilbygget mitt utgjør en endring i borettslagets forstand, ber jeg om at generalforsamlingen godkjenner utbyggingen. Den skader ingen, er estetisk fin, medfører ingen risiko for skade eller annet, og gir meg en mye mer praktisk utnyttelse av eiendommen. Jeg påtar meg også risikoen for å søke å få den godkjent.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen samtykker til at Dag Petter Evensen kan bygge på sin endeseksjon, mot at Evensen søker om tiltaket, og tar ansvaret for eventuelle skader som følge av påbygget.

Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å signere nødvendige dokumenter og for øvrig medvirke til søknadsprosessen så langt det er nødvendig.

4.2 Forslag til endring av vedtekter

For å unngå at andre havner i samme knipen som meg, der man blir tvunget til å rive i stedet for å kunne søke om godkjenning hos kommunen foreslås følgende endring i vedtektene punkt 8.3.

Gammelt punkt 8.3. lyder som følger



(..)(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, (..)

Forslag til endring i § 8.3 (2) og innføring av nytt (3):

(..) (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd, (..)

(3) Styret er delegert myndighet fra Generalforsamlingen til å godkjenne ombygging, påbygging og andre endringer av bebyggelsen eller tomt, selv om tiltaket går ut over vanlig vedlikehold, under forutsetning av at tiltakshaver selv oppfyller andre pålagte offentligrettslige og privatrettslige vilkår, for egen regning. Andelseier har ansvar for tiltaket, herunder bl.a.; søknader, bygningsarbeidene, drift, vedlikehold og erstatningsansvar for skader som følge av tiltaket.

Styret kan kun nekte godkjenning dersom tiltaket vesentlig skiller seg fra øvrig bebyggelse i laget, eller dersom tiltaket er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre beboere i laget.

17.09.2021 / Finstadlia

Dag Petter Evensen

Styrets innstilling til Evensens to forslag

Styret i Benterudjordet borettslag kan ikke anbefale generalforsamlingen verken å stemme for Evensens forslag om etterfølgende «tilgivelse» av utført tiltak eller forslaget om endring av borettslagets vedtekter.

Når det gjelder Evensens tiltak, beskriver han dette som en terrasse/svalgang. Etter styrets oppfatning er ikke dette en riktig beskrivelse av tiltaket. Evensen har utvidet andelen med beboelsesareal, noe som er noe annet enn å ha etablert en svalgang.

Evensen skriver videre at han foreslår en vedtektsendring "For å unngå at andre havner i samme knipen som meg, der man blir tvunget til å rive i stedet for å kunne søke om godkjenning hos kommunen...". Dette er etter styrets oppfatning en veldig spesiell måte å beskrive hendelsesbeløpet på. Grunnen til at han har havnet i det han beskriver som en knipe er at han har handlet i strid med de gjeldende vedtekter i borettslaget. Han har gjort bygningsmessige endringer uten å søke styret, og har altså selv satt seg i denne situasjonen. Formelt sett skulle saken vært tatt opp i generalforsamlingen før tiltaket ble utført, da styret ikke hadde formell kompetanse til å godkjenne tiltaket.

Tiltaket innebærer en ombygging/påbygging, som både etter vedtektene og etter borettslagsloven § 8-9 krever 2/3 flertall i generalforsamlingen. Terrassen ligger høyere enn 0,5m over mark, og etter kommunens regler skal den medregnes i boligarealet. Ingen dokumenter fra andelseiere sier noe om hvor stor terrassen er. Finstadlia 126 er fra før påbygd med 139,6 m². Ifølge generalforsamlingsvedtak fra 1984 og 1987 har ingen beboere lov til å påbygges ut over 140 m². Denne grensen er i dette tilfelle overskredet og styret har ikke anledning til å godkjenne påbygget. De ekstraordinære generalforsamlingene i 1984 og 1987 behandlet og vedtok standard påbyggstegninger for alle leilighetene i laget, samt retningslinjer som må følges ved påbyggingen. Om alle påbygde etter dem, ville utnyttelsesgraden bli maksimalt utnyttet. Evensen har ikke fulgt de standardiserte tegningene, som innebærer en annen type påbygging enn de som er «forhåndsgodkjente» av de nevnte generalforsamlingene.

Årsaken til at generalforsamlingen i sin tid satte en grense på 140 m² var at borettslaget ikke skulle komme i den situasjon at noen andelseiere ville bruke opp borettslagets totale utnyttelsesgrad på en slik måte at andre andelseiere ville få avslag på sine søknader om påbygging senere.

Evensen viser i forslaget også til det han mener er forskjellsbehandling og ulovligheter mht. bygningsmessige tiltak i borettslaget. Styret har også tidligere påtalt ulovligheter overfor andre andelseiere. Alle oppføringer har styret gitt tillatelse til. Han viser også til at det er tillatt oppføring og endringer av utvendige boder. Styret er imidlertid av den oppfatning at det er stor forskjell på oppføring/ending av utvendige boder og tiltak som utvider en boligs beboelsesareal.

Når det gjelder vedtektsbestemmelsen som foreslås endret, er den helt lik formuleringen i borettslagsloven, og etter styrets oppfatning vil det være en dårlig idé å endre den. Evensen legger opp til at styret kan godkjenne ombygging og påbygging selv om de går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og bare skal kunne nekte godkjenning av et tiltak dersom det vesentlig skiller seg fra øvrig bebyggelse i laget. Dette vil innebære at andelseierne står mye friere i Benterudjordet borettslag enn det som er vanlig i andre borettslag, og enn det det legges opp til i borettslagsloven.

Av lovens § 8-9 fremgår det at Styret kan ikke uten at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjøre vedtak om (bl.a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.



Styret mener at den foreslåtte vedtektsendringen vil være i strid med denne bestemmelsen og ikke ha noen praktisk betydning all den tid Lov om Borettslag står over våre vedtekter.

Innføringen av nye skjønsmessige begreper vil dessuten gi nye tolkningsutfordringer. I praksis vil nok andelseiere som bygger ut nesten alltid hevde at tiltaket ikke skiller seg vesentlig fra øvrig bebyggelse. Etter styrets oppfatning er det nødvendig å opprettholde en ensartet bygningsmasse i borettslaget, og en klar praksis. Det er også hensiktsmessig at borettslagets vedtekter har den samme begrepsbruken som borettslagsloven.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen til ikke å vedta Evensens to forslag.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteen skriver:

Vi har delt ut flyere, gått "besøksrunde" på så og si alle leiligheter og beboerne har også fått muligheten til å melde seg i Vibbo med vår kontaktinformasjon. Så alle har fått gode muligheter. Responsen er meget laber.

I valgkomiteen for Benterudjordet Borettslag

Pål Grinden
Petter Aleksander Johansson
Gudrun Yr A Richstad

Styrets arbeid i styreperioden 2021 – 2022

Styret i Benterudjordet borettslag kontaktes på borettslagets e-postadresse som er benterudjordet@styrerommet.no eller ved å sende melding på vibbo.no

Styret

Siden siste ordinære generalforsamling og frem til denne meldingen skrives har det blitt avholdt ni ordinære styremøter i Benterudjordet borettslag. Styret har behandlet 79 styresaker i styremøtene samt fattet enkelte vedtak på e-post. Styret har gjennom perioden hatt løpende og omfattende e-postkorrespondanse vedrørende oppfølgingen av særlig krevende enkeltsaker. I tillegg til de avholdte styremøtene er det planlagt ett styremøte samt ett møte med OBOS for gjennomgang av årsregnskapet for 2021.

Styrets arbeidsbelastning

Arbeidsbelastningen i styret er stor. Dels skyldes det at styret jobber med komplekse og tidkrevende enkeltsaker. Ekstra stor ble belastningen på de gjenværende medlemmene da to styremedlemmer og to varamedlemmer trakk seg i løpet av høsten. Enkelte styremedlemmer har lagt ned et betydelig antall arbeidstimer i løpet av perioden og ekstern styreleder har brukt vesentlig flere timer enn det som ble avtalt. Dersom ingen internt i borettslaget vil overta styrelederansvaret, må det igjen velges en leder utenfor laget. Med de erfaringer vi har etter ett år med ekstern leder, vil et slikt verv fort kunne tilsvare en stilling på ca. 40 %.

Tilbygg og påbygg

Styret har gjennom året mottatt, behandlet og besvart en rekke henvendelser knyttet til til- og påbygg samt fulgt opp til- og påbygg som er oppført uten styrets godkjenning og som er i konflikt med borettslagets vedtekter og øvrige gjeldende retningslinjer. Styret ser at det er behov for en helhetlig revidering av borettslagets gjeldende retningslinjer.

Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

Styret har bestilt og mottatt en tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen er levert av OPAK AS og har en varighet på 10 år. Historisk sett har borettslaget gjennomført en del større vedlikeholdsarbeider over flere år. I tillegg har borettslaget gjennomført en rekke mindre utbedringer av bygningsmassen ved behov. Det foreligger ingen helhetlig oversikt over hvilket vedlikehold som er gjennomført hvor og når utover oversikten bakerst i denne innkallingen. Vedlikeholdsplanen vil legge til rette for langsiktighet og planmessighet i det nødvendige vedlikeholdsarbeidet av bygningsmassen de kommende år.

Forsikrings saker

Borettslaget har boligforsikring hos Tryg og i løpet av kalenderåret 2021 ble det meldt inn 6 forsikrings saker, i hovedsak vannskader og lekkasjer. Bygningsmassen er fra 1978 og i de tilfeller styret ikke kan dokumentere at skadestedet er blitt vedlikeholdt etter innflytting dekkes ikke skaden av forsikringen. Dersom en skade har oppstått i et område hvor det er andelseier som har vedlikeholdsansvaret, har styret bestemt at egenandelen må betales av andelseier. For øyeblikket er den på kr. 10 000 for vannskade og kr 6 000 for andre skader.

Hva som kommer inn under andelseierens vedlikeholdsplikt fremkommer under punkt 5.1 i lagets vedtekter.

Ekstraordinære generalforsamlinger

I løpet av perioden har styret planlagt to ekstraordinære generalforsamlinger. Styret tok initiativ til den første men måtte utsette møtet da styret mottok kontrabeskjed om et forhold som er ikke avklart når denne meldingen skrives. Den andre ble planlagt grunnet et krav fra mer enn 10 % av andelseierne. Kravet inneholdt saker til behandling samt et krav om fysisk gjennomføring. Før møtet fant sted innførte regjeringen nye restriksjoner i forbindelse med koronapandemien som la begrensninger på antall personer som kunne delta på offentlige arrangementer. Styret kontaktet andelseieren som sendte inn kravet med spørsmål om de ønsket digital gjennomføring men fikk ikke endelig tilbakemelding. I februar 2022 trakk andelseierne forslagene sine samt kravet om ekstraordinær generalforsamling.

Uteområdet

Styret innhentet tilbud på ny kompostbinge i våren 2021. Firmaet som fikk oppdraget ble fulgt tett opp av styret og kompostbingen ble oppført høsten 2021. Beskjæring av trær, fjerning av dødt tre og fjerning av veltet tre ble gjennomført høsten 2021, etter at fuglene hadde forlatt redet. I februar 2022 ble to sjenerende fuglereder på tak og i tre fjernet.

Brannvern og sikkerhetsnivå

Borettslaget har avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll. Denne ble gjennomført i februar 2022. På bakgrunn av rapporten anbefalte de styret å gjennomføre en brannteknisk tilstandsanalyse for å dokumentere at sikkerhetsnivået tilsvarer nivå av byggeforskriften 1985 og eventuelt legge en langsiktig plan for å iverksette nødvendige tiltak for å oppgradere sikkerhetsnivået til lovpålagt nivå og styret oppfordrer det påtroppende styret å følge opp denne saken.

Retts sak mot tidligere styreleder

Som kjent politianmeldte borettslaget en tidligere styreleder, etter at styret hadde fått mistanke om økonomiske misligheter som medførte et tap for borettslaget. Politiet åpnet etterforskning, og borettslaget ba om at borettslagets erstatningskrav skulle behandles som en del av straffesaken politiet anla mot vedkommende. Tiltale om grovt bedrageri etter straffeloven § 372, jf. § 371 bokstav a ble tatt ut den 3. februar 2021.

Hovedforhandling i straffesaken ble avholdt 21. og 22. september 2021, og Romerike og Glåmdal tingrett avsa dom den 28. september 2021. Tiltalte ble frifunnet for grovt bedrageri, men i dommen fremkommer det blant annet at «Retten har kommet til at XXXXX utvilsomt rettsstridig har forledet borettslaget til å betale fakturaer som i realiteten har gått til konti han selv og hans kone disponerte».

Borettslaget har anket saken. Det er ikke avgjørende for borettslaget om det dreier seg om grovt bedrageri eller ikke. Det avgjørende for borettslaget er at atferden har vært til skade for borettslaget, og at dette gir grunnlag for et erstatningskrav.

Borettslaget er i kontakt med forsikringsselskapet om hvordan forholdet ses på opp mot Kriminalitetsforsikringen vi har.

Generell informasjon om borettslaget

Bank

OBOS Bank er vår bankforbindelse. Det har gjennom året vært enkelte endringer i renten.

Brannvern

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS om årlige kontroller. Andelseier besitter en borett men eier ikke andelen og plikter å gi tilgang til Norsk Brannvern AS når de kommer for å utføre kontroller. Det henvises ellers til borettslagets vedtekter.

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 Tryg forsikring med polisenummer 6596113. 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.

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

2000 – 2020 Rehabilitering og større vedlikehold

- 2000 Decra takpanner lagt på alle tak. Nye takrenner og nedløp på alle hus. Alle luftkanaler og piper kledd inn.
- Takstiger til alle piper og feieplattform der feievesenet sa at det var behov. Nytt kabel TV-anlegg, UPC.
- 2002 Større utskiftinger av panel på flere av bygningene.
- 2003 Fortsatt utskifting av store deler av panel på 4 bygninger og tilsvarende beising.
Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt. I tillegg til ovennevnte har den enkelte beiset hus, oljet vinduer og dører samt reparert levegg ut i fra lokalt behov.
- 2004 Fortsatt utskifting av store deler av panel på 5 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt.
- 2005 I samarbeid med OPAK AS ble de gjenstående rehabiliteringsarbeidene lagt ut på anbud samlet.
Firma RD BYGG AS fikk entreprisen. Det ble samtidig tatt opp et lån hos OBOS på kr 11 600 000.
Ved utgangen av 2005 gjensto det malerarbeider for ca. kr 400 000 som vil bli utført i første halvdel av 2006.
- 2006 Vedlikeholdsarbeidet som ble igangsatt 2005 er fortsatt under arbeid.
- 2007 Rehabiliteringsarbeidene avsluttet med 1-års befaring 07.06.07.
Overgang til dypoppbevaring av avfall. Innføring av digital-TV.
- 2008 Etter avtale med firma Multiconsult AS vil det årlig bli gjennomført en tilstandskontroll av bygningsmassen.
Denne kontrollen ble i 2008 utført på høsten, etterfulgt av et spørreskjema til borettsliverne om det bygningsmessige vedlikeholdet.
En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.
- 2009 Firma Multiconsult AS gjennomførte høsten 2009 en tilstandskontroll av bygningsmassen etterfulgt av et spørreskjema til borettsliverne om det bygningsmessige vedlikeholdet.
En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.



2010	Tilstandskontroll er gjennomført og spørreskjema har vært sendt ut. De aller fleste klagene går på dårlige vinduer og dører og dette blir utbedret i vedlikeholdsprosjektet i 2011. Slutføring av utskifting av resterende vinduer og dører.
2011	Første trinn i fornyelse av lekeapparatene.
2012	Slutføring av fornyelse av våre 4 lekeplasser.
2013	Fullstendig maling av alle hus i borettslaget.
2013	Oppstart med å bytte tak på boder etter dagens standart - levetid ca. 30 år.
2014	Utbedring av drenering langs skogkanten ved F. lia 163.
2014	Fortsettelse med bytte av bod tak.
2015 – 2017	Slutføring med bytte av bod tak.
2019 – 2020	Skifte av lysmaster og lys på våre parkeringsplasser.
2020	Forlengelse av gangvei ved F. lia 126 ut mot jordet til porten i gjerdet.
2020	



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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