



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REISTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 119 394	10 144 900
Sum inntekter		11 119 394	10 144 900
Kostnader			
Lønnskostnad		917 971	924 941
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		231 246	234 580
Annen driftskostnad		13 952 183	9 392 778
Sum kostnader		15 101 400	10 552 299
Driftsresultat		-3 982 006	-407 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		457	4 601
Sum finansinntekter		457	4 601
Annen finanskostnad		552 965	578 902
Sum finanskostnader		552 965	578 902
Netto finans		-552 508	-574 301
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 534 514	-981 699
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 534 514	-981 699
Årsresultat		-4 534 514	-981 699
Totalresultat		-4 534 514	-981 699
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 534 514	-981 699
Sum overføringer og disponeringer		-4 534 514	-981 699



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		65 966 142	65 966 142
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		529 158	704 154
Sum varige driftsmidler		66 495 300	66 670 296
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 495 300	66 670 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			14 469
Andre fordringer		168 251	490 850
Sum fordringer		168 251	505 319
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 003 037	571 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 003 037	571 635
Sum omløpsmidler		2 171 288	1 076 954
SUM EIENDELER		68 666 588	67 747 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 100	16 100
Sum innskutt egenkapital		16 100	16 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 268 043	30 802 557
Sum opptjent egenkapital		26 268 043	30 802 557
Sum egenkapital		26 284 143	30 818 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 051 688	25 195 356
Øvrig langsiktig gjeld		10 693 600	10 693 600
Sum annen langsiktig gjeld		41 745 288	35 888 956
Sum langsiktig gjeld		41 745 288	35 888 956
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 020	101 957
Leverandørgjeld		335 514	820 488
Skyldige offentlige avgifter		48 912	52 570
Annen kortsiktig gjeld		249 710	64 622
Sum kortsiktig gjeld		637 157	1 039 637
Sum gjeld		42 382 445	36 928 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 666 588	67 747 250



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Reistad Borettslag
avholdes fra 15. april digitalt.

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Salg av lokaler og leiligheter i nr. 31
 - B) Omgjøring av søppelrom og sykkelboder til leiligheter
 - C) Lading av elbil
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 08.03.2021
Styret i Reistad Borettslag

Tom Bjørnerud Bjørn-Olav Gulbrandsen Marianne Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Reistad Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 15.04.21.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i postkassen eller stemme digitalt.
- Hver andel har en stemme og det er den sist registrerte stemmen som teller.



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

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

Årsmøtet åpnes 15.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21.

Selskapsnummer: 0441 **Selskapsnavn** Reistad Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

[navn] og [navn] velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 185 000,-

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

Saker til behandling:

Forslag A) Salg av lokaler og leiligheter i nr. 31

Forslag til vedtak: Det foreslås at saken utsettes til neste års generalforsamling

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

Forslag B) Omgjøring av søppelrom og sykkelboder til leiligheter



Forslag til vedtak: Det foreslås at saken utsettes til neste års generalforsamling

For	Mot		

Saker til behandling:

Forslag C) Elbillading

Forslag til vedtak: Styret lar det være opp til generalforsamlingen å bestemme

For	Mot		

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

Verv	Navn på kandidat	For
leder	Bjørn-Olav Gulbrandsen	
styremedlem	Nils Olav Årdal	
styremedlem	Farrukh Ahmed	
varamedlem	Halvor Voldstad	
varamedlem	Therese Hongrø	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
delegert	Bjørn-Olav Gulbrandsen	
varadelegert	Nils Olav Årdal	

Grøntutvalg og velferdskomité

Styret foreslår å slå sammen disse

Verv	Navn på kandidat	For
	Annie Grape Johansen	
	Katrine Kamstrup	
	Henriette Givskud	
	Marianne Samuelsen	

Skjemaet leveres/sendes til styret i styrekassen i Lindebergåsen 23 A innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Bjørnerud	Lindebergåsen 23 A
Nestleder	Bjørn-Olav Gulbrandsen	Lindebergåsen 23 A
Styremedlem	Marianne Pedersen	Lindebergåsen 31 C
Varamedlem	Nils Olav Årdal	Lindebergåsen 23 B
Varamedlem	Therese Hongrø	Lindebergåsen 23 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Tom Bjørnerud		Lindebergåsen 23 A
Varadelegert		
Bjørn-Olav Gulbrandsen		Lindebergåsen 23 A

Valgkomiteen

Therese Hongrø Trine Skirbekk

Grøntutvalg

Annie Grape Johansen
Katrine Kamstrup
Arben Düraku
Henriette Givskud

Velferdskomité

Bente Bügelmeier
Katrine Kamstrup

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Reistad Borettslag

Borettslaget består av 162 andelsleiligheter.

Reistad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951555649, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Lindebergåsen 23-31

Gårds- og bruksnummer:

115 67

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28 438 m².



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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Reistad Borettslag har en ansatt vaktmester på heltid. Arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 119 394,-.
Andre inntekter – se note 3

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 15 101 400,-.
Av dette er kr 8 540 812,- benyttet til større vedlikehold – se note 8.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 534 514,- 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 1 534 132,- 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.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 19 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Reistad Borettslag.

Lån

Reistad Borettslag har lån i OBOSA Boligkredit AS.

Flytende rente, 1,78 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har øket med kr 4 254,- fra 2020 til 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Borettslaget vil i 2021 fortsette å ta ut midler fra innvilget låneramme som samlet er på kr 41 millioner.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Reistad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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

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



Uavhengig revisors beretning – Reistad Borettslag



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.

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



REISTAD BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 649, KUNDENR. 441

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.	37 317	2 341 300	37 317	1 534 131
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res. regnskapet)	-4 534 514	-981 699	2 784 800	-7 025 200
Tilbakeføring av avskrivning	15 231 246	234 580	0	0
Fradrag kjøpesum anl. midler	15 -56 250	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 31 316 054	17 293 645	0	9 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -25 459 722	-18 850 509	-1 548 000	-964 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 496 814	-2 303 983	1 236 800	1 510 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 534 132	37 317	1 274 117	3 044 931

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 171 288	1 076 954
Kortsiktig gjeld	-637 156	-1 039 637
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 534 132	37 317



REISTAD BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 649, KUNDENR. 441

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 098 974	10 096 893	11 133 000	11 133 000
Andre inntekter	3	20 420	48 007	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 119 394	10 144 900	11 143 000	11 143 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-742 971	-749 941	-820 000	-817 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-185 000
Avskrivninger	15	-231 246	-234 580	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 250	-7 125	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-170 370	-166 050	-170 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-168 876	-841 436	-350 000	-200 000
Kontingenter		-32 200	-32 200	-32 200	-32 200
Drift og vedlikehold	8	-9 497 756	-4 150 764	-2 000 000	-11 600 000
Forsikringer		-300 065	-267 917	-300 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-1 549 544	-1 429 793	-1 535 000	-1 555 000
Energi/fyring		-887 984	-1 288 694	-1 150 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-568 538	-535 935	-540 000	-577 000
Andre driftskostnader	10	-769 599	-672 865	-700 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 101 400	-10 552 299	-7 781 200	-17 450 200
DRIFTSRESULTAT		-3 982 006	-407 399	3 361 800	-6 307 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	457	4 601	0	0
Finanskostnader	12	-552 965	-578 902	-577 000	-718 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-552 508	-574 301	-577 000	-718 000
ÅRSRESULTAT		-4 534 514	-981 699	2 784 800	-7 025 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 534 514	-981 699		



REISTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 649, KUNDENR. 441
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	65 064 603	65 064 603
Tomt		901 539	901 539
Andre varige driftsmidler	15	529 158	704 154
SUM ANLEGGSMIDLER		66 495 300	66 670 296
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	14 469
Forskuddsbetalte kostnader		162 251	456 695
Andre kortsiktige fordringer	16	6 000	34 155
Driftskonto OBOS-banken		1 974 564	540 189
Skattetrekkkonto OBOS-banken		23 893	26 958
Sparekonto OBOS-banken		4 580	4 488
SUM OMLØPSMIDLER		2 171 288	1 076 954
SUM EIENDELER		68 666 587	67 747 250
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 100		16 100	16 100
Opptjent egenkapital		26 268 043	30 802 557
SUM EGENKAPITAL		26 284 143	30 818 657
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	31 051 688	25 195 356
Borettsinnskudd	18	10 693 600	10 693 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 745 288	35 888 956
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		335 514	820 488
Skyldige offentlige avgifter	19	48 912	52 570
Påløpte renter		3 020	15 848
Påløpte avdrag		0	86 109
Annen kortsiktig gjeld	20	249 710	64 622
SUM KORTSIKTIG GJELD		637 156	1 039 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 666 587	67 747 250
Pantstillelse	21	62 273 300	59 273 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021
Styret i Reistad Borettslag

Tom Bjørnerud /s/

Marianne Pedersen /s/

Bjørn-Olav Gulbrandsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 861 068
Forretningslokale	191 640
Parkering	75 000
Oppvarming	5 400

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 11 133 108

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-23 250
Forretningslokale	-10 884

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 11 098 974

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Omkostninger	2 288
Strøm el-bil	16 259
Nøkler	673
Utleie	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	20 420

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-536 071
Påløpte feriepenger	-64 329
Fri bil, tlf etc.	-5 460
Naturalytelser speilkonto	5 460
Arbeidsgiveravgift	-113 684
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	11 452
Pensjonskostnader innskudd	-12 942
AFP-pensjon	-12 301
O/U premie (ikke arb. giveravg.)	-756
Yrkesskadeforsikring	-3 513
Bedriftshelsetjeneste	-1 845
Arbeidsklær	-8 982
SUM PERSONALKOSTNADER	-742 971

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og har etablert ordning som tilfredsstillende kravene i denne lov..

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 175 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 637, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 594
OBOS Prosjekt AS	-65 880
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-68 527
Oker Arkitektur AS	-7 875
SUM KONSULENTHONORAR	-168 876

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

Celsius Kulde AS	-342 211
OBOS Prosjekt AS- Taktekking	-192 055
Steinbakken entreprenør AS - rehabilitering terrasser + asfaltering	-944 800
Nortekk AS- Rehabilitering tak	-3 224 900
DVS entreprenør- utskifting vinduer og dører	-3 836 846
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 540 812
Drift/vedlikehold bygninger	-180 358
Drift/vedlikehold VVS	-48 561
Drift/vedlikehold elektro	-37 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 498
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 153
Drift/vedlikehold brannsikring	-154 476
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 518
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-14 977
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-168 537
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 041
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 497 756

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 010 073
Renovasjonsavgift	-539 471
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 549 544

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-11 156
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-61 767
Diverse leiekostnader/leasing	-24 000
Verktøy og redskaper	-46 063
Driftsmateriell	-47 765
Lyspærer og sikringer	-23 667
Vakthold	-45 960
Renhold ved firmaer	-314 645
SMS/OB. Tj. Pensjon	-5 559
Kontor- og datarekvisita	-27 998
Trykksaker	-8 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 637



Andre kontorkostnader	-655
Telefon/bredbånd	-16 389
Telefon, annet	-16 976
Porto	-2 164
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 356
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-67 444
Forsikringer/avgifter biler	-10 366
Fjellinjen	-5 150
Gaver	-4 941
Bank- og kortgebyr	-3 012
Velferdskostnader	-850
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-769 599

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	365
Renter av sparekonto i OBOS-banken	92
SUM FINANSINTEKTER	457

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-97 342
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-251 468
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-199 028
Renter på leverandørgjeld	-62
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 065
SUM FINANSKOSTNADER	-552 965

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978	38 819 382
Tilgang 2001	21 393 865
Tilgang 2008	575 961
Tilgang 2009	938 040
Tilgang 2011	1 060 712
Tilgang 2012	890 142
Tilgang 2015	1 386 501
SUM BYGNINGER	65 064 603

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.115/bnr.67

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 141

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Celsius Kulde AS	342 211	
OBOS Prosjekt AS- Taktekking	192 055	
Steinbakken entreprenør AS - rehabilitering terrasser + asfaltering	944 800	
Nortekk AS- Rehabilitering tak	3 224 900	
DVS entreprenør- utskifting vinduer og dører	3 836 846	
SUM KOSTNADER REHABILITERING	8 540 812	
Kostnads føring prosjekter 2020	-8 540 812	
SUM REHABILITERING	0	

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor		
Kostpris	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	1
Feieutstyr		
Tilgang 2016	81 250	
Avskrevet tidligere	-41 592	
Avskrevet i år	-11 607	28 051
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2020	56 250	
Avskrevet i år	-3 750	52 500
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2005	98 750	
Avskrevet tidligere	-98 749	1
Spreder		
Tilgang 1994	21 960	
Avskrevet tidligere	-21 959	1
Steamvasker		
Kostpris	36 250	
Avskrevet tidligere	-36 249	1
Wille bak. Blad		
Tilgang 2018	31 250	
Avskrevet tidligere	-8 556	
Avskrevet i år	-4 464	18 230
Wille 455B med utstyr		
Tilgang 2015	1 400 000	
Avskrevet tidligere	-816 667	



18

Reistad Borettslag

Avskrevet i år	-200 000	383 333
Wille vanntank		
Tilgang 2018	72 500	
Avskrevet tidligere	-15 104	
Avskrevet i år	-10 357	47 039
Peugeot varebil		
Tilgang 2013	45 000	
Avskrevet tidligere	-43 931	
Avskrevet i år	-1 068	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		529 158

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -231 246

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kostnader til viderefakturering	6 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 000

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, lånet er refinansiert til OBOS Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,93 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 844 333	
Nedbetalt i år	8 155 667	

0

OBOS Boligkreditt AS 1, lånet er refinansiert til OBOS Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2019	-17 293 644	
Nedbetalt tidligere	253 956	
Nedbetalt i år	17 039 689	

0

OBOS Boligkreditt AS 2

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-27 316 054	
Delutbetalinger i år	-4 000 000	
Nedbetalt i år	264 366	

-31 051 688

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -31 051 688

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-10 470 500
Tilført 2006	-68 900
Tilført 2008	-38 900
Tilført 2009	-38 900
Tilført 2011	-38 900
Tilført 2012	-37 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 693 600

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 893
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 019
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-48 912

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-64 329
Påløpte kostnader	-185 382
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-249 710

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 693 600
Pantelån	31 051 688
TOTALT	41 745 288

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

Bygninger	65 064 603
Tomt	901 539
TOTALT	65 966 142



FORSLAG

A) Salg av lokaler og leiligheter i Lindebergåsen 31

Generalforsamlingen høsten 2020 vedtok å utsette saken til ordinær generalforsamling våren 2021

Forslaget som ble fremmet og utsatt var som følger:

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å selge lokaler og leiligheter i Lindebergåsen 31, som i dag er fellesarealer i borettslaget (velferdsrom/tjenestebolig/næringslokale/bod).

Innstilling fra styret: Lokalene bringer inntekter til borettslaget som det er, og det er ingen problemer forbundet med utleieforholdene. Styret synes det er en fordel at vaktmester bor i borettslaget. Skulle utleielokalene gjøres om til leiligheter og selges, vil dette medføre kostnader på lik linje med de leilighetene styret har fremmet forslag om bygge. Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget.

Styrets forslag til vedtak: Saken utsettes til ordinær generalforsamling våren 2022, i håp om at man da kan møtes fysisk.

B) Omgjøring av søppelrom og sykkelboder til 1 roms leiligheter.

Saken har vært fremmet før (19.11.19) og innebærer at søppelstasjoner etableres ute og at det bygges to nye sykkelskur i terrenget. Beregninger av kostnader og salgspris på leiligheter ga i 2019 et overskudd på kr 10 millioner. Saken ble fremmet for å unngå at andelseierne ble belastet med en urimelig stor leie økning.

Prosjektet med takomlegging, oppgradering av strømskap og nye terrasser på terreng, har blitt rimeligere enn først antatt, renten er lav for øyeblikket og styret gikk for en løsning med refinansiering av eksisterende lån. Dermed er behovet for å fremme denne saken ikke tilstede på samme måte som før, sett fra styrets synspunkt

Generalforsamlingen av 12. oktober 2020 fattet vedtak og at saken skulle utsettes til ordinær generalforsamling 2021, styret har derfor ikke mandat til å avgjøre at saken ikke skal opp.

Styrets innstilling: Saken utsettes til ordinær generalforsamling våren 2022, i håp om at man da kan møtes fysisk

C) Lading av elbil

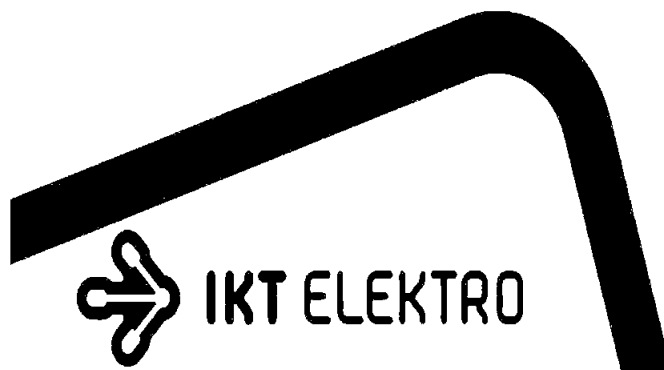
Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Under:

Løsningsforslag
Ladeanlegg – Reistad Borettslag



24.2.2021



Reistad Borettslag

side 21



24.2.2021

Bakgrunn for tilbudet.

Iht. forespørsel, gis det tilbud på infrastruktur for 150 stk. p-plasser fordelt på garasjer G1 – G5 i Lindebergåsen nr. 23 og 25, samt enhetspriser på ladestasjoner.

Fordelingstavle og tilkobling

Vi anbefaler at hovedsikring til elbiler i de forskjellige hovedtavlene ikke overskrider 125A, for å unngå fordyrende effektledd pålagt av nettselskapet.

Det etableres egne måleranlegg på 125A og kursavganger på 63A, for lading av elbiler i 3 stk. hovedtavler. Hovedbryter/inntak i nr. 23D justeres opp fra 500A til 630A.

Eventuelle kostnader til netteier for etablering av måleranlegg og oppjustering av inntak er ikke inkludert. Erfaringsmessig vil anleggsbidraget, for alle hovedtavlene, komme på ca kr. 15.000,-

Infrastruktur, kr. 655.000,00 inkl. mva.

Infrastruktur iht. forespørsel.

Se detaljer under teknisk oppbygging.

Ladestasjoner

Easee Charge.

Innebygget eSim med gratis kommunikasjon i ladestasjonens levetid. Ladestasjonens maksimale kapasitet: 11kW 230V.

Enhetspris pr ladestasjon ferdig montert, tilkoblet, programmert og klar til bruk.

Samlebestilling ved installasjon av infrastruktur. kr. 15.500,00 inkl. mva. pr. stk.

Etterbestilling av ladestasjon. kr. 19.700,00 inkl. mva. pr. stk.

Opsjoner / tilvalg

1. Oppgradering av infrastrukturens kapasitet. kr. 42.500,00 inkl. mva.

Om det ved en senere anledning blir aktuelt å øke inntaket til hovedtavlene, vil infrastrukturens kapasitet være klargjort for lading på alle plasser samtidig med >1,3kW, teoretisk samtidigighet på 1.

Avhengig av hvor mange biler som lader samtidig pr. kursavgang, vil det med dagens tilgjengelige effekt kunne oppleves raskere lading.

Teknisk oppbygging

Implementering av infrastruktur

Inkludert:

Hovedtavle i nr. 23 B:

Det etableres et eget måleranlegg på 125A og 2 stk. 63A kursavganger til lading av 41 stk. elbiler fordelt på G4 og G5.

Hovedtavle i nr. 23 B:

Hovedbryter/inntak oppjusteres fra 500A til 630A. Forutsetter godkjenning av nettleverandør.

Det etableres et eget måleranlegg på 125A og 3 stk. 63A kursavganger til lading av 61 stk. elbiler fordelt på G3 og G4

Hovedtavle i nr. 23 B:

Det etableres et eget måleranlegg på 125A og 2 stk. 63A kursavganger til lading av 48 stk. elbiler fordelt på G1 og G2

Inkludert for alle garasjer og hovedtavler:

Pga. begrenset effekt på hovedbrytere/inntak, er det inkludert dynamisk laststyring.
side 22



24.2.2021

Dynamisk laststyring vil sørge for at ladeanlegget kan utnytte bygningens tilgjengelige energi til elbillading, uten fare for at hovedsikringene løser ut grunnet overbelastning. Laststyringen er skybasert og det er ingen ekstra månedlige kostnader, ved inngåelse av administrasjonsløsningen PlugPay.

Det vil bli benyttet en kombinasjon av flat- og rundkabel, for enkel tilkobling av ladestasjon på de forespurte plassene i garasje.

Inntakskabler og transformator

Det er ikke foretatt noen logging av bygningenes energiforbruk over tid, men basert på våre erfaringer, vil vi anta at det med dynamisk laststyring er nok kapasitet til lading av elbiler på de forespurte plassene, i lang tid framover.

I perioder med høyt forbruk ellers i byggene, kan det oppleves begrenset kapasitet til lading. Typisk rundtmiddagstid de kaldeste dagene i året.

Om ladeeffekterInkludert:

Effekt til elbilladere pr. hovedtavle, 49kW. Effekt til elbillading pr. kursavgang 25kW.

Det vil totalt være mulig å lade opp til 108 stk. elbiler med >1,6kW ved teoretisk samtidighet på 1.

Administrasjon- og betalingsløsningInkludert:

PlugPay, se eget vedlegg

Forutsetninger:

At netteier godkjenner forhåndsmelding om å øke inntaket.

At arbeidet kan utføres rasjonelt ved at man blir gitt nødvendig tilgang, garasjene er ryddet og tilgjengelig. At det er mobildekning i garasje for kommunikasjon med ladestasjoner.

Styrets innstilling

Forslag C: Styret lar det være opp til generalforsamlingen å bestemme. Denne løsningen vil koste fra 700 000,- til 1 million. Det må tas opp lån og lånet vil bli fordelt etter brøk fordelt på alle andelseierne.



24.2.2021

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Bjørn-Olav Gulbrandsen Adresse: Lindebergåsen 23 A

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Nils Olav Årdal Adresse Lindebergåsen 23 B

Navn: Farrukh Ahmed Adresse: Lindebergåsen 31C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Halvor Voldstad Adresse: Lindebergåsen 27

2. Navn: Therese Hongrø Adresse: Lindebergåsen 23A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjørn-Olav Gulbrandsen Adresse: Lindebergåsen 23 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Nils Olav Årdal Adresse Lindebergåsen 23 B

E. Som valgkomité foreslås:

Valgkomiteen ber om å få ettersende navn på dette, da vi ikke har fått klarlagt dette.

F. Grønt utvalg

Navn: Annie Grape Johansen, Adresse: Lindebergåsen 23 A

Navn: Katrine Kamstrup Adresse: Lindebergåsen 23D

Navn: Henriette Givskud Adresse: Lindebergåsen 25A

Navn: Marianne Samuelsen Adresse; Lindebergåsen 25B

G: Velferdskomité

Slå sammen grøntutvalg og velferdskomitee

I valgkomiteen for Reistad Borettslag

Therese Hongrø og Trine Skirbekk



24.2.2021

Annenn informasjon om borettslaget

Styrets Arbeid 2020

Styret har avholdt 7. styremøter og behandlet 47 saker. Det er avholdt 1. beboermøte en ordinær generalforsamling, som ble avholdt digitalt, og en ekstraordinærgeneralforsamling hvor vi var samlet fysisk. I tillegg til dette er det holdt regnskapsmøte. 6 bygge møter, 1. særmøte, 20. befaringer samt et antall telefonmøter. På bygge møter og befaringer har Bjørn-Olav Gulbrandsen, Tom Bjørnerud og Jan Erik Kristiansen møtt for styret. Etter at vi i 2019 fikk utarbeidet en vedlikeholds nøkkel i samarbeid med Obos Prosjekt har vi i 2020 igangsatt vedlikeholdsarbeider i Reistad. Styret har valgt å starte med takene våre og vedlikehold av blokkene utvendig og her er vi ferdige med 23 blokka. (noe etterarbeid gjenstår) Vi har skiftet ut hageparseller i 31 og 29 blokka. Varmepumpene til berederrom i 23 og 25 blokka er også skiftet ut. Vinduer og verandadører i 23 blokka (innenfor veranda innglassinger) skiftet og vi har tatt restjobber på vinduene i 25 blokka. På grunn av pandemien som plager oss har vi blitt en del forsinka i forhold til fremdriften og derfor må vi bruke en del av 2021 for å ferdigstille alt vi er i gang med.

Fremtidige prosjekter 2021

Vedlikeholdsprosjektet på tak og fasader fortsetter så snart vinteren er på hell. Dette gjelder også oppstarten av skåtakene over alle toppverandaer. Vi sender ut ny fremdriftsplan så snart vi vet mere. De nye hagegjørdene i 31 og 29 vil bli malt i 2021. Vi kommer til å ha rengjøring av varmevekslere på tak der vi har varmepumper tilknyttet berederrom og vi skifter ut brine pumper (hjelp pumper) i de samme berederrommene. Vi installerer internett tilgang til berederrom og garasjer. Dette vil bli gjort for å overvåke varmtvannsberedere digitalt og garasjene har et katodisk anlegg knyttet til betongrehabiliteringen for snart 10 år tilbake som heretter overvåkes digitalt. Styret har innhentet tilbud på branndører fra garasjer til oppganger fra DVS og en brannteknisk analyse på fellesarealene våre fra Norsk Brannvern. Dette vil det bli tatt en avgjørelse på vår 2021.

Informasjon til beboere

Det er delt ut 7 informasjonsskriv og sendt ut 11 sms og mail på Vibbo til beboerne i 2021.

Styret

Styret har kontor i Lindebergåsen 31 A, velferdsrommet. Ved spørsmål og eventuelle klager til styret eller vaktmester ber vi om at dette fortrinnsvis skjer pr e-post til:

reistad@styreverrommet.no

Vibbo

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



24.2.2021

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.

Vaktmester

Vaktmester Jan Erik Kristiansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse:

Lindebergåsen 27.

Vaktmester kan kontaktes på telefon **951 04 899** eller på e-post je-vaktm@online.no
Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Styret vil også i år fremheve og takke for det gode samarbeidet med vaktmester Jan Erik Kristiansen. Vi er godt fornøyde med det arbeidet han til enhver tid utfører for borettslaget.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles hos vaktmester. Styret minner om at det ikke er anledning til å klistre på andre skilter på postkassene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1377336. 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.

side 26



24.2.2021

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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