



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 353 096	6 691 160
Sum inntekter		7 353 096	6 691 160
Kostnader			
Lønnskostnad		502 536	477 680
Annen driftskostnad		4 986 511	4 585 982
Sum kostnader		5 489 047	5 063 662
Driftsresultat		1 864 049	1 627 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 640	22 894
Sum finansinntekter		81 640	22 894
Annen finanskostnad		452 582	285 091
Sum finanskostnader		452 582	285 091
Netto finans		-370 942	-262 197
Resultat før skattekostnad		1 493 107	1 365 301
Årsresultat		1 493 107	1 365 301
Totalresultat		1 493 107	1 365 301
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 493 107	1 365 301
Sum overføringer og disponeringer		1 493 107	1 365 301



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		180 052	267 227
Sum finansielle anleggsmidler		180 052	267 227
Sum anleggsmidler		30 222 745	30 309 920
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		248 096	234 948
Sum fordringer		248 096	234 948
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 206 457	3 344 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 206 457	3 344 524
Sum omløpsmidler		4 454 553	3 579 472
SUM EIENDELER		34 677 298	33 889 392



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		16 552 262	15 059 155
Sum opptjent egenkapital		16 552 262	15 059 155
Sum egenkapital		16 563 962	15 070 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 287 330	9 247 004
Øvrig langsiktig gjeld		9 606 910	9 556 734
Sum annen langsiktig gjeld		17 894 240	18 803 738
Sum langsiktig gjeld		17 894 240	18 803 738
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		123 478	2 155
Leverandørgjeld		82 629	274
Skyldige offentlige avgifter		12 990	12 371
Sum kortsiktig gjeld		219 097	14 800
Sum gjeld		18 113 336	18 818 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 677 298	33 889 392



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371454

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 353 096	6 691 160
Sum inntekter		7 353 096	6 691 160
Kostnader			
Lønnskostnad		502 536	477 680
Annen driftskostnad		4 986 511	4 585 982
Sum kostnader		5 489 047	5 063 662
Driftsresultat		1 864 049	1 627 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 640	22 894
Sum finansinntekter		81 640	22 894
Annen finanskostnad		452 582	285 091
Sum finanskostnader		452 582	285 091
Netto finans		-370 942	-262 197
Resultat før skattekostnad		1 493 107	1 365 301
Årsresultat		1 493 107	1 365 301
Totalresultat		1 493 107	1 365 301
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 493 107	1 365 301
Sum overføringer og disponeringer		1 493 107	1 365 301



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

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	180 052	267 227
Sum finansielle anleggsmidler	180 052	267 227
Sum anleggsmidler	30 222 745	30 309 920
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	248 096	234 948
Sum fordringer	248 096	234 948
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 206 457	3 344 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 206 457	3 344 524
Sum omløpsmidler	4 454 553	3 579 472
SUM EIENDELER	34 677 298	33 889 392

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	16 552 262	15 059 155
Sum opptjent egenkapital	16 552 262	15 059 155
Sum egenkapital	16 563 962	15 070 855
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 287 330	9 247 004
Øvrig langsiktig gjeld	9 606 910	9 556 734
Sum annen langsiktig gjeld	17 894 240	18 803 738
Sum langsiktig gjeld	17 894 240	18 803 738
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	123 478	2 155
Leverandørgjeld	82 629	274
Skyldige offentlige avgifter	12 990	12 371
Sum kortsiktig gjeld	219 097	14 800
Sum gjeld	18 113 336	18 818 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 677 298	33 889 392



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 485

Benterudjordet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Benterudjordet Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Løken grendehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Som vanlig blir det trekking av fem skinker blant de frammøtte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Benterudjordet Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 0485 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 464.182,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 464.182,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

Det har ikke lyktes valgkomiteen og finne kandidater i borettslaget til rollen som leder.

Vår innstilling er derfor å fortsette med Per Christan Larsen som innleid ekstern styreleder. Per Christan vil, dersom generalforsamlingen støtter valgkomiteens forslag, motta et honorar på kroner 143.188,- for kommende periode (Tilsvarende kr. 11.932,- pr. måned i tidsrommet han sitter som styreleder). Dette dekkes av godtgjørelse til styret, og kommer ikke i tillegg til styrehonoraret.

I tillegg vil borettslaget i perioden bli fakturert for kr. 3.500,- pluss mva for tele, programvarelisenser og andre it-kostnader.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Staff
- Frode Grønning
- Toralf Bakketun

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Olsen
- Morten Stephanson
- Omar Tor Arnason
- Tor-Inge Hjelmseth

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024_uten epost.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Viggo Andreassen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Toralf Bakketun

Sak 9

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kiinee Sommarsted
- Terje Holkestad
- Tomm Johannessen

Vedlegg

1. Tom side.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges Vei 86 A
Nestleder	Viggo Andreassen	Finstadlia 121
Styremedlem	Toralf Bakketun	Finstadlia 131
Styremedlem	Tor-Inge Hjelmseth	Finstadlia 129
Styremedlem	Christian Staff	Finstadlia 152
Varamedlem	Omar Thor Arnason	Finstadlia 108
Varamedlem	Frode Grønning	Finstadlia 17
Varamedlem	Jørn Haugnes	Finstadlia 163
Varamedlem	Morten Stephanson	Finstadlia 173

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Viggo Andreassen	Finstadlia 121
Varadelegert	
Toralf Bakketun	Finstadlia 131

Valgkomiteen

Terje Holkestad	Finstadlia 147
Tomm Sverre W Johannessen	Finstadlia 101
Kiinee M Skorgen Sommarsted	Finstadlia 125

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post benterudjordet@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

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

Gårds- og bruksnummer:

98 1 71 72 84

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten er på 51.155 kvm. Bruksnummer 71 og 72 ble kjøpt i 1978, mens bruksnummer 1 og 84 ble 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.

Benterudjordet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for vann, avløp og renovasjon. Vann øker med 48,24%, avløp øker med 4,05%, renovasjon øker med 14% og feieavgiften har økt med 14,7%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Benterudjordet Borettslag.

Lån

Benterudjordet Borettslag har 3 lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Benterudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Benterudjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 564 672	3 188 074	3 564 672	4 235 457
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 493 107	1 365 301	1 110 100	628 225
Fradrag for avdrag langs. lån	15	-959 674	-1 014 462	-997 000	-829 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 814	-628	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		141 165	26 387	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		670 784	376 598	113 100	-200 775
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 235 456	3 564 672	3 677 772	4 034 682
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 454 553	3 579 472		
Kortsiktig gjeld		-219 097	-14 800		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 235 456	3 564 672		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 353 096	6 690 612	7 353 000	7 938 000
Andre inntekter		0	548	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 353 096	6 691 160	7 353 000	7 938 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-64 536	-61 012	-62 000	-64 500
Styrehonorar	4	-438 000	-350 000	-438 000	-540 375
Revisjonshonorar	5	-10 625	-10 000	-10 000	-10 600
Andre honorarer		0	-66 668	0	0
Forretningsførerhonorar		-143 120	-137 350	-144 000	-151 700
Konsulenthonorar	6	-570 687	-270 235	-350 000	-500 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	7	-373 130	-845 589	-1 050 000	-1 000 000
Forsikringer		-601 670	-546 148	-601 000	-689 000
Kommunale avgifter	8	-2 252 152	-1 874 297	-2 219 000	-2 815 000
Energi/fyring		-3 451	-2 961	-3 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-602 601	-538 392	-610 000	-582 000
Andre driftskostnader	9	-405 675	-337 610	-290 000	-233 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 489 047	-5 063 662	-5 800 400	-6 611 775
DRIFTSRESULTAT		1 864 049	1 627 498	1 552 600	1 326 225
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	81 640	22 894	5 500	30 000
Finanskostnader	11	-452 582	-285 091	-448 000	-728 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-370 942	-262 197	-442 500	-698 000
ÅRSRESULTAT		1 493 107	1 365 301	1 110 100	628 225
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 493 107	1 365 301		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	28 645 543	28 645 543
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	13	547 151	547 151
Miljøbankkonto, øremerket		180 051	126 062
Langsiktige fordringer		0	141 165
SUM ANLEGGSMIDLER		30 222 745	30 309 920
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14,20	248 096	234 947
Driftskonto OBOS-banken		1 621 031	1 296 570
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 782	9 316
Sparekonto OBOS-banken		2 566 589	2 020 583
Innestående i andre banker		9 055	18 055
SUM OMLØPSMIDLER		4 454 553	3 579 472
SUM EIENDELER		34 677 298	33 889 392
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		16 552 262	15 059 155
SUM EGENKAPITAL		16 563 962	15 070 855
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 287 330	9 247 004
Borettsinnskudd	16	9 431 300	9 431 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	175 609	125 434
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 894 239	18 803 738
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		82 629	274
Skyldige offentlige avgifter	18	12 990	12 371
Påløpte renter		43 621	2 155
Påløpte avdrag		79 857	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 097	14 800



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 677 298	33 889 392
Pantstillelse	19	24 931 300	24 931 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024
Styret i Benterudjordet Borettslag

Per Christian Larsen/s/	Toralf Bakketun/s/	Tor-inge Hjelmseth/s/
Christian Staff/s/	Viggo Andreassen/s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 134 552
Leietillegg for påbygg	170 808
Feieravgift	47 736
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 353 096

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-64 536
SUM PERSONALKOSTNADER	-64 536

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 438 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 306, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-535 378
Tilleggstjenester, OBOS	-8 256
OBOS Prosjekt AS	-27 053
SUM KONSULENTHONORAR	-570 687

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 720
Drift/vedlikehold VVS	-31 904
Drift/vedlikehold elektro	-33 491
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 359
Drift/vedlikehold brannsikring	-115 718
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 420
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 518
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-373 130

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-658 351
Avløpsavgift	-1 026 071
Feieavgift	-48 004
Renovasjonsavgift	-519 726



SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-2 252 152**

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-6 990
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 936
Snørydding	-215 372
Gressklipping	-137 500
Andre fremmede tjenester	-1 965
Trykksaker	-2 483
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 306
Andre kontorkostnader	-5 571
Telefon, annet	-3 414
Bank- og kortgebyr	-3 450
Velferdskostnader	-2 188

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-405 675**

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 300
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 402
Andre renteinntekter	5 938

SUM FINANSINNTEKTER **81 640**

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-144 740
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-295 388
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 454

SUM FINANSKOSTNADER **-452 582**

NOTE: 12**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. 71, 72. Bnr 1 & 82 ble overdratt vederlagsfritt fra OBOS i 2012.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold. Gjelder også note 13.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER (ikke avskrevet)**

Motorsysselgarasje	
Tilgang 1987	15 480
	15 480



12

Benterudjordet Borettslag

Parkeringsanlegg 2 Tilgang 1988	222 003	222 003
Parkeringsanlegg Tilgang 1983	309 668	309 668
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		547 151

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalte kostnader		145 721
Forskuttet styrelederhonorar		102 375
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		248 096

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-3 834 916	
Nedbetalt tidligere	954 132	
Nedbetalt i år	152 732	
		-2 728 052

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-9 264 244	
Nedbetalt tidligere	3 251 103	
Nedbetalt i år	560 351	
		-5 452 790

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-1 637 683	
Nedbetalt tidligere	1 284 604	
Nedbetalt i år	246 591	
		-106 488

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-8 287 330****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980		-9 431 300
------------------	--	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-9 431 300****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**



Avsetning bomiljøtiltak	-175 609
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-175 609

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 782
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 208
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 990

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 431 300
Pantelån	8 287 330
Påløpte avdrag	79 857
TOTALT	17 798 487

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 645 543
Tomt	850 000
TOTALT	29 495 543

NOTE: 20**BETINGET EIENDEL**

Borettslaget har vært gjennom en rettsprosess mot tidligere styreleder Tore Haugstulen.

Tidligere styreleder ble i Romerike og Glåmdal tingrett 3. mai 2023 dømt til å betale borettslaget en erstatning på kr 1 640 380 inklusive våre saksomkostninger. Dommen ble anket av tidligere styreleder til lagmannsretten. Eidsivating lagmannsrett forkastet anken, dommen ble rettskraftig 1. mars i år. Det betyr at vi har et gyldig krav overfor tidligere styreleder. Styret har allerede startet prosessen med å inndrive beløpet. Vi har sendt et formelt krav til ham. Videre har vi kontaktet namsmannen for å se på mulighetene for å ta utlegg i verdier han måtte ha. Med tanke på hans økonomiske tilstand, er det stor usikkerhet om erstatningen blir betalt.

Når det er en sannsynlighetsovervekt for at en usikker betinget eiendel ikke vil komme til oppgjør, så skal forpliktelsen ikke regnskapsføres.

Styret vil forsøke med alle tilgjengelige midler å få inndrevet beløpet, og vil opprettholde kravet i årene som kommer.

Styrets arbeid i styreperioden 2023 – 2024

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 12 ordinære styremøter. Styremøter har i hovedsak blitt avholdt fysisk, men også digitalt. Styret har behandlet 85 saker i styremøtene samt fattet enkelte vedtak på e-post. Styret har gjennom perioden hatt løpende og omfattende e-postkorrespondanse vedrørende oppfølgingen av enkeltsaker. I tillegg til de avholdte styremøtene er det planlagt ett styremøte samt ett møte med OBOS for gjennomgang av årsregnskapet for 2023.

Ekstraordinære generalforsamlinger

Det har ikke vært avholdt ekstraordinær generalforsamling i perioden

Styrets arbeidsbelastning

Arbeidsbelastningen i styret er til tider stor. Dette er grunnet antall større saker, samt arbeid knyttet til ankesak etter tidligere erstatningssak mot tidligere styreleder. Se egen informasjon om denne saken.

Styret har videre jobbet med oppgradering av infrastruktur for TV og bredbånd, samt tilpasning av nye krav til behandling av husholdningsavfall.

Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

Styret har fortløpende utbedret skader utført vedlikehold der det har vært behov for dette. Styret har etter beste evne prøvd å koordinere ulike vedlikeholdsbehov slik at flere saker kan utbedres samtidig og på den måten redusere kostnader. Tidligere vedlikeholdsplan utarbeidet av OPAK ligger til grunn for fremtidig planlagt vedlikehold. Styret inngår i disse dager ny avtale med leverandør for vedlikehold som ligger under borettslagets ansvar. Bygningsmassen blir stadig eldre og andelseiere oppfordres til å melde i fra om skader eller mangler som krever utbedring. Styret oppfordrer andelseiere til å settes seg inn i vedtektene som omhandler forhold mellom borettslagets og andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forsikringsaker

Borettslaget har boligforsikring hos Tryg og i løpet av perioden hatt 5 skadesaker. Skadene handler, uten unntak, om vann og frostskafer.

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.

HMS

Benterudjordet borettslag har etablert gode rutiner når det gjelder helse, miljø og sikkerhet.

Norsk Brannvern foretar hvert år kontroll av detektorer og slokkeutstyr, batterier byttes og utstyr som ikke lenger fungerer, skiftes ut.



Lekeplassene gjennomgås hvert år av autorisert personell og styret foretar selv kontroll av lekeplassene hvert kvartal.

Styret valgte i fjor høst å felle flere trær på fellesarealene som utgjorde en sikkerhetsrisiko. Det foreligger også en plan for å ta ned flere trær i skogsområdet mellom Finstadkollen og Benterudjordet borettslag.

Biltrafikk på interne gangveier vurderes som en risikofaktor og tiltak for å begrense trafikken vil bli intensivert vår og sommer 2024.

Det jobbes også med å skaffe en total oversikt over alle potensielle risikofaktorer i borettslaget, for å kunne vurdere tiltak både på kort og lang sikt.

Uteområdet

Lekeapparatene kontrolleres jevnlig av styret, ved visuell besiktelse. Mangler utbedres fortløpende. Et eksternt firma utfører årlig sikkerhetskontroll av alle lekeapparater. Lekeapparatene er per nå i henhold til gjeldende regelverk.

Det har blitt arrangert to dugnader hvor det ble gjennomført beskjæring av trær på fellesområder, vasking av lekeapparater og postkasser, rake løv, pussing og behandling av benker, kosting m.m.

På grunn av flere dårlige trær (farlig for nedfall) er det saget ned en del trær i skogsområdet som tilhører borettslaget.

Styret hadde i sommer en befaring i borettslaget for å kartlegge tilstand på gjerde og vedlikehold av hekker. Aktuelle beboere fikk en vennlig påminnelse om vedlikeholdsansvar.

Søppelkasse på tun nord og sør er kjøpt inn og satt opp høsten 2023 vi har nå søppelkasse på alle tun. Kassene tømmes på dugnad.

Vintervedlikehold og gressklipping

I en mannsalder ble vintervedlikeholdet utført av Tor Johan Røri, med en svært høy standard. Etter at han gav seg i 2018, har vi opplevd varierende kvalitet på arbeidene fra de entreprenørene vi har hatt under kontrakt, utførelsen har til tider vært svært mangelfull.

Våren 2023 inngikk styret avtale med Håkon og Amund Bjørnholt om gressklipping, brøyting og strøing. Nabo borettslagene Finstadkollen og Mellomenga valgte også å inngå avtale med Bjørnholt.

Erfaringene etter en sommer og en vinter er at firmaet utfører godt arbeid og at samarbeidet mellom oss fortsetter. Vi vil imidlertid foreta en evaluering av tjenestene for å se om de kan forbedres før neste vinter.

Styret vil også vurdere om borettslaget skal beholde alle bingene for hageavfall eller finne andre løsninger. Tømming av fire binger har de siste årene kostet borettslaget mellom 50 – 80 000 kroner.

Utvide med flere avfallsbrønner.

Det er inngått avtale med Conservo Miljø om å utvide med flere avfallsbrønner.



Det blir egne avfallsbrønner til matavfall og samtidig utvides kapasiteten for papp og papir, der vi opplever avfallsbrønner fylles raskt opp. Samtidig vil det også bli etablert en egen avfallsbrønn til glass og metall.

Vi vil få noe støtte fra Roaf i etableringen av avfallscontainere. Det er estimert prosjektet vil koste 590 tusen, der vi vil få støtte på 150 tusen. Planen er at brønnene blir etablert i 2024.

Brannvern og sikkerhetsnivå

Borettslaget har avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll. Denne kontrollen ble gjennomført i januar 2024, med en oppsamling 4. april.

Saken mot tidligere styreleder Tore Haugstulen

Dette har vært en sak som har pågått mange år. Det hele startet da styret bestemte å bygge om bodtakene fra flate til skrå, med påfølgende maling i 2015. Tore Haugstulen hadde da sittet som styreleder fra våren 2014. Både snekkerarbeidet og malerarbeidene gikk greit framover i 2015, 2016 og 2017. Etter hvert syntes styret at det ble fakturert uforholdsmessig mange timer. I tillegg hadde vi sett at hele bodene ble malt, ikke bare det nye treverket. Styret hadde tidligere bestemt at ikke hele boden skulle males, da beboerne selv hadde malt dem noen år tidligere. Totalt ble det fakturert 1565 timer for maling. På fakturaene sto navnet BRL-Service AS, med et kto.nr. som begynte på 1503. (fra DnB) På høsten 2017 ble BRL-Service tvangsoppløst av Tingretten. Styremedlem Viggo Andreassen fikk tak i konkursrapporten. Han reagerte på et avsnitt i teksten som fortalte at det ikke hadde vært noen bevegelse på firmaets bankkonto «i den Danske bank». Viggo visste at kontonumrene til Den Danske bank ikke begynte på 1503.

Da forsto styret at noe var feil. Vi hadde ikke lenger tillit til Tore Haugstulen. Han gikk av, og ny midlertidig styreleder ble valgt på ekstraordinær generalforsamling januar 2018. Samtidig ga generalforsamlingen styret fullmakt til å forfølge alle sakens sider.

Styret begynte med å undersøke i Brønnøysundregistrene om BRL-Service AS. Vi fant ut at Tore Haugstulen hadde vært eier av firmaet fram til malerarbeidene startet. Da ble alle aksjene overført til en venn av ham for kr. 1. Samtidig begynte vi å se på alle fakturaene som hadde kommet fra BRL-Service. Det viste seg at Tore Haugstulen hadde brukt firmanavnet på fakturaer han selv hadde skrevet og sendt til styret. Så hadde han påført sitt kontonr. i DnB slik at pengene gikk direkte til et firma som het Tekcare, som han eide 100 %. Der tok han ut pengene med en gang. Ifølge politirapporten under den første rettsaken, gikk mye av pengene til spillelskaper. Vi skjønnte også hvorfor Tore Haugstulen hadde kalt firmaet BRL-Service. Styret hadde tidligere benyttet et firma som het Borettslagsservice AS. BRL-Service ble ofte omtalt som Borettslagsservice i styremøtene.

Vi fant at vi hadde betalt kr. 90 000 for salting av gangveiene i borettslaget, som ikke var gjort. Det var blitt påplussert over ca. kr. 57 000,- på en faktura fra Heras for bytte av gjerde mot jordet i sør. Og vi fikk OBOS prosjekt til å regne ut hvor lang tid det normalt ville ta og male det som var gjort.

Vi samlet alt materialet og gikk til anmeldelse av styrelederen i januar 2018. Etter en lang behandlingstid hos politiet, tok de ut tiltale. Politiet tok ut tiltalte i januar 2021 etter Straffelovens § 372, jf. § 371 bokstav a. (grovt bedrageri) De hadde regnet seg fram til at borettslaget var blitt lurt for kr. 1 896 437.

Tore Haugstulen ble frifunnet i Tingretten for bedragerietiltalen. Tingretten mente også at borettslagets styre ikke hadde tilstrekkelige fullmakter fra generalforsamlingen til å kreve erstatning. Politiet valgte ikke å anke saken videre.

Vi anket den delen av saken som gjaldt erstatningsbeløpet til Lagmannsretten, og at styret faktisk hadde et gyldig vedtak fra generalforsamlingen som ga oss fullmakt til å forfølge alle sakens sider. Lagmannsretten ga oss medhold. Motparten var ikke enig, og anket til høyesterett. Høyesterett var enig med Lagmannsretten og bestemte at

Tingretten måtte ta saken opp igjen, og behandle den som en erstatnings sak. Da var vi kommet til juni 2022.

Styret valgte da 3 styremedlemmer (Morten Stephanson, Christian Staff, Viggo Andreassen) som fikk ansvaret for å forfølge saken fram til endelig dom. De tre gikk i gang med å gjennomgå alle våre dokumenter. De kontaktet Håvard Bakken hos OBOS-advokatene for juridisk hjelp. Det ble enighet om å konsentrere oss om malerarbeidene og gjerdet mot jordet. Disse to sakene mente de tre og advokaten var de sikreste å føre bevis for, og dokumentere.

Overfakturering i forbindelse med maling av bodene etter takendringen

Vi fikk foretatt en ny og utvidet rapport fra OBOS-prosjekt om malerarbeidene. Vi fikk Kiwa AS (tidligere statens teknologiske institutt) til å ta prøver av 5 forskjellige bodere; for å måle malingstykkelsen. Så foretok vi en spørreundersøkelse blant de som hadde bodd adressene når malerarbeidene hadde funnet sted. Vi spurte om hva som var blitt malt og om det ble malt én eller to ganger. Den fastslo at i ca. 40 % av tilfellene av bare det nye treverket malt. Overfor Tingretten hevdet Tore Haugstulen at bodene hadde blitt vasket med høytrykksspyling, grunnet, og malt med to strøk. (De av dere som bodde i laget den gang, så at det ikke ble benyttet én dråpe vann på bodene) Prøvene fra Kiwa og Mycoteam (et firma som Tore Haugstulen hadde bestilt) fortalte at ikke alle malingsprøvene tilsa to malingsstrøk. Borettslaget ble belastet med 1565 timer for malearbeider. Det vil si 38,5 timer per bod; noe tingretten mente var et hinsides tidsforbruk.

Overfakturering i forbindelse med gjerdet mot jordet i sør.

Heras hadde sendt en faktura for gjerdejobben på kr. 92 839 til Tore Haugstulen sin privatadresse. Borettslaget fikk fakturaer i «BRL-Service» sitt navn på kr. 150 000 for den samme jobben. Denne forskjellen ble ikke oppdaget før Heras sendte purring til borettslaget gjennom OBOS, da Tore Haugstulen ikke betalte i tide. Han forsøkte å skjule forholdet overfor oss ved å be OBOS slette purringen fra Heras. Det gjorde OBOS. Men under våre undersøkelser fant de den igjen til oss. Vi kunne da dokumentere en overfakturering på kr. 57 161, som Tore Haugstulen har blitt dømt til å tilbakebetale til oss.

Vi la fram det vi hadde funnet for tingretten. Alle fakturaene i BRL-service sitt navn; fakturaene i forbindelse med gjerdearbeidene, og beregningen fra OBOS prosjekt om tidsbruk og timepris. Vi ba så retten dømme Tore Haugstulen til å betale oss et beløp retten mente var riktig. Tingretten mente at borettslaget hadde tapt kr. 1 097 161.

Romerike og Glåmdal Tingrett avsa følgende dom 3.mai 2023

DOMSSLUTNING

1. Tore Haugstulen dømmes til å betale Benterudjordet borettslag erstatning med 1 097 161 kroner -enmillionnittisytusenettihunderogsekstien- kroner. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter at dommen er forkynt for Haugstulen.
2. Tore Haugstulen dømmes til å erstatte Benterudjordet borettslag sakskostnader med 543 219 – femhundreogførtitretusentohundreognitten - kroner. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter at dommen er forkynt for Haugstulen.



Som det framkommer av domsslutningen, vant vi saken fullstendig. Han ble derfor dømt til å betale oss kr. 543 219,- for våre saksomkostninger.

Tore anket saken inn for Eidsivating Lagmannsrett.

I Lagmannsretten kom Tore Haugstulen med «nye» opplysninger. For å male bodene ble alle takrenner demontert og montert igjen. Og det ble brukt stillas til malerarbeidene. Bare et forsøk på og rettfærdig-gjøre antall anførte timer. Lagmannsretten gikk ikke på den.

Lagmannsretten avsa følgende dom 1.februar 2024:

DOMSSLUTNING

1. Anken forkastes.

2. I saksomkostnader for lagmannsretten betaler Tore Haugstulen 434 069 – firehundreogtrettifiretusenogsekstini – kroner til Benterudjordet borettslag innen to uker fra forkynnelsen av denne dom.

Vi vant igjen. Nå skylder Tore Haugstulen oss kr. 2 074 449,-

I tillegg kommer forsinkelsesrenter.

Dommen i Eidsivating lagmannsrett ble rettskraftig 1.mars i år. Det betyr at vi nå har et gyldig krav overfor Tore Haugstulen. Styret har allerede startet prosessen med å få inn pengene. Vi har sendt formelt sendt et krav til ham. Videre har vi kontaktet namsmannen for å se på mulighetene for å ta utlegg i verdier han måtte ha. Med tanke på hans økonomiske tilstand, kan det være et problem å få inn pengene. Men styret vil forsøke med alle tilgjengelige midler for å få inndrevet beløpet. Om nødvendig å opprettholde kravet i årene som kommer.

På årets generalforsamling vil styret gi informasjon om den siste utviklingen i saken og svare på spørsmål.



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

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.



Større vedlikehold og rehabilitering 2000 – 2024

2000

Decra takpanner lagt på alle tak. Nye takrenner og nedløp på alle hus. Alle luftekanaler 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 beisning.

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 ifra lokalt behov.

2004

Fortsatt utskifting av store deler av panel på 5 bygninger og tilsvarende beisning. 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 befaringsrapport 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 borettslaga

om det bygningsmessige vedlikeholdet.

En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholds punktene som kom frem.

2009

Firma Multiconsult AS gjennomførte høsten 2009 en tilstandskontroll av bygningsmassen etterfulgt av et spørreskjema til borettslaga

om det bygningsmessige vedlikeholdet.

En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholds punktene som kom frem.



2010

Tilstandskontroll er gjennomført og spørreskjema har vært sendt ut. De aller fleste klagenes 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. Oppstart med å bytte tak på boder etter dagens standard - levetid ca. 30 år.

2014

Utbedring av drenering langs skogkanten ved F. lia 163. 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.

2022

Erstattet 4 mørke lysmaster i bunn av akebakken med nye diodelamper.

2023

Oppgradering av kabelnettet til Docsis 3.1 Avtalen gjelder frem til 31. oktober 2026. Inngått avtale med Conservo Miljø om å flere avfallsbrønner. Utføres 2024. Garasjelaget nedbetalt lån til infrastruktur for ladbare biler.



Benterudjordet borettslag – Valgkomiteens innstilling 2024

Valgkomiteen har bestått av Terje Holkestad, Kiinee Sommarsted og Tomm Johannessen. Representanter fra komiteen har deltatt på et styremøte i borettslaget der vi blant annet har fått informasjon om hvordan dynamikken i dagens styre fungerer. Vi har også snakket med hvert enkelt styremedlem hver for seg. Vi har utarbeidet informasjonsskriv som er delt på borettslagets informasjonskanal Vibbo, i tillegg til at papirutgave er delt ut i postkasser. I informasjonsskrivet har vi forsøkt å engasjere beboere til å melde sin interesse til roller i styret. Vi har særlig oppfordret nye beboere til å melde interesse, i tillegg til kandidater som kan bidra til å jevne ut dagens mannsdominerte styre. Ingen kandidater meldte sin interesse på bakgrunn av informasjonen som ble delt ut.

Valgkomitten har med bakgrunn i sitt arbeid følgende forslag og anbefaling til sammensetning av styret for 2024:

	Rolle	Navn	Adresse
A	Leder	Per Christian Larsen*	Otto Ruges vei 86 A
B	Styremedlem som ikke er på valg (1 år igjen)	Viggo Andreassen	F 121
C	Styremedlem for 2 år	Toralf Bakketun	F131
		Christian Staff	F 152
		Frode Grønning	F 17
D	1. varamedlem	Omar Tor Arnason	F 108
	2. varamedlem	Tor-Inge Hjelmseth	F 129
	3. varamedlem	Espen Olsen	F 167
	4. varamedlem	Morten Stephanson	F 173
E	delegert til OBOS generalforsamling	Viggo Andreassen	F 121
	Vara delegert til OBOS generalforsamling	Toralf Bakketun	F131
F	Valgkomité	Terje Holkestad	F 147
		Kiinee Sommarsted	F 125
		Tomm Johannessen	F 101

* Det har ikke lyktes valgkomiteen og finne kandidater i borettslaget til rollen som leder. Vår innstilling er derfor å fortsette med Per Christian Larsen som innleid ekstern styreleder. Per Christian vil, dersom generalforsamlingen støtter valgkomiteens forslag, motta et honorar på kroner 143.188,- for kommende periode (tilsvarende kr. 11.932,- pr. måned i tidsrommet han sitter som styreleder). Dette dekkes av godtgjørelse til styret, og kommer ikke i tillegg til styrehonoraret. I tillegg vil borettslaget i perioden bli fakturert for kr. 3.500,- pluss mva for tele, programvarelisenser og andre it-kostnader.

Valgkomiteen for Benterudjordet borettslag 03.03.24

Terje Holkestad

Kiinee Sommarsted

Tomm Johannessen



Tom side



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 485 Selskapsnavn: Benterudjordet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

31 av 32

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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