



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 23.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 691 160	6 079 612
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 691 160</b>	<b>6 079 612</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		411 012	294 650
Annen driftskostnad		4 652 650	4 321 929
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 063 662</b>	<b>4 616 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 627 498</b>	<b>1 463 033</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 894	7 156
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 894</b>	<b>7 156</b>
Annen finanskostnad		285 091	197 788
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>285 091</b>	<b>197 788</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-262 197</b>	<b>-190 632</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 365 301	1 272 401
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		267 227	167 552
Sum finansielle anleggsmidler		267 227	167 552
Sum anleggsmidler		30 309 920	30 210 246
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		234 948	194 245
Sum fordringer		234 948	194 245
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 344 524	3 093 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 344 524	3 093 632
Sum omløpsmidler		3 579 472	3 287 877
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 889 392</b>	<b>33 498 122</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 700</b>	<b>11 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 059 155	13 693 854
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 059 155</b>	<b>13 693 854</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 070 855</b>	<b>13 705 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 247 004	10 261 466
Øvrig langsiktig gjeld		9 556 734	9 431 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 803 738</b>	<b>19 692 766</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 803 738</b>	<b>19 692 766</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 155	1 125
Leverandørgjeld		274	91 661
Skyldige offentlige avgifter		12 371	7 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 800</b>	<b>99 802</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 818 537</b>	<b>19 792 568</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 889 392</b>	<b>33 498 122</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360015

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 23.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 948 616 858  
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 691 160	6 079 612
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 691 160</b>	<b>6 079 612</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		411 012	294 650
Annen driftskostnad		4 652 650	4 321 929
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 063 662</b>	<b>4 616 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 627 498</b>	<b>1 463 033</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 894	7 156
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 894</b>	<b>7 156</b>
Annen finanskostnad		285 091	197 788
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>285 091</b>	<b>197 788</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-262 197</b>	<b>-190 632</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 365 301	1 272 401
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>



Organisasjonsnr: 948 616 858  
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		267 227	167 552
Sum finansielle anleggsmidler		267 227	167 552
Sum anleggsmidler		30 309 920	30 210 246
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		234 948	194 245
Sum fordringer		234 948	194 245
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 344 524	3 093 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 344 524	3 093 632
Sum omløpsmidler		3 579 472	3 287 877
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 889 392</b>	<b>33 498 122</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 700</b>	<b>11 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 059 155	13 693 854
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 059 155</b>	<b>13 693 854</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 070 855</b>	<b>13 705 554</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 247 004	10 261 466
Øvrig langsiktig gjeld	9 556 734	9 431 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 803 738</b>	<b>19 692 766</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 803 738</b>	<b>19 692 766</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 155	1 125
Leverandørgjeld	274	91 661
Skyldige offentlige avgifter	12 371	7 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>14 800</b>	<b>99 802</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 818 537</b>	<b>19 792 568</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>33 889 392</b>	<b>33 498 122</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Benterudjordet Borettslag

23. mars 2023

Selskapsnummer: 485





## 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:

23. mars 2023 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.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring, fjerne ringmurskabel fra vedtektene
5. Øke leien for ekstra parkeringsplasser
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Benterudjordet Borettslag**



Sak 1

### **Konstituering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

### **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. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 438.000,-



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 438.000,-

Sak 4

## Vedtektsendring, fjerne ringmurskabel fra vedtektene

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Våre boliger har nedstøpt en varmekabel, omtalt som ringmurskabel.

I flere av boligene er varmekablene ute av drift, pga. de har blitt defekte i løpet av årenes løp. Bygningsforsikringen dekket delvis utbedring av varmekablene frem til de var 40 år, i 2018. Etter 2018 har ikke forsikringen dekket utbedring.

Kostnadene til reparasjon av varmekablene varierer mye. Flere av reparasjonene har vært forholdsvis vært enkle. Men, de siste årene har det oppstått tilfeller som er mer omfattende da varmekabelens tilstand har vært dårlig. Da må større deler av gulvet åpnes. Dette er kostbart for borettslaget og upraktisk for beboer.

Ved at det i årenes løp i mange leiligheter er installert varmekabler eller varmemefolie i gulvet vil denne kompensere for ringmurskabelens funksjon, som er å hindre kuldebro på vinterstid. Moderne varmekabler og folie er termostatstyrt, og styres dermed av utendørstemperatur. Ringmurskabelen er ikke termostatstyrt, den må manuelt slås på og av.

Mellomenga Borettslag og Finstadkollen borettslag har fjernet krav om ringmurskabel fra sine vedtekter.

Kilder som er benyttet:

- A/S Moelven Brug skriver ringmurskabelen bør benyttes for å hindre kuldebro.
- Ringsaker Hus skriver hensikten er å unngå gulvet blir for kaldt i den kalde årstid.
- Installasjonsfirmaet Berg og Sandboe AS skriver hensikten er å unngå det blir gulvkaldt langs ytterveggene, huset ikke tar skade uten.
- Sintef rapport utført for Gjelleråsen Borettslag 2022 konkluderer varmekabelen har liten eller ingen effekt for å hindre kuldebro.



## Styrets innstilling

Innstillingen fra styret er avgitt med fire stemmer for, og en stemme mot forslaget.

Behovet for ringmurskabel har endret seg fra byggeår 1978. Ved at det flere steder er installert varmekabler eller varmemefolie i gulvet som vil kompensere for ringmurskabelens funksjon.

Styret mener krav om fungerende ringmurskabel kan fjernes fra vedtekter uten boligene vil ta skade av dette. Uavhengig av ringmurskabel tilstand har andelseier plikt til å vedlikeholde boligen i form av å tilføre tilstrekkelig varme for å unngå frost eller fuktskader.

Om endringen av vedtektene vedtaks vil borettslaget ikke lengre bære vedlikeholdsansvar for ringmurskabel. Ved utbygging stilles det ikke krav om å installere ringmurskabel i påbygg.

Det må presiseres, endringen omfatter ikke et bruksforbud av ringmurskabel, den kan om ønsket benyttes som før, men eventuell reparasjon må dekkes av beboer.

Mindretallet i styret legger vekt på hva firmaet som bygde husene anbefaler. I brevet fra Moelven står det bl.a. følgende:

*«Samtlige boliger på nedre Finstad er fundamentert med «plate på mark» For å hindre kuldebro er det lagt inn en varmekabel langs alle ytterveggene. Denne bør benyttes hele vinterhalvåret. Om kablen ikke anvendes i kuldeperioder vil overflatetemperaturen langs ytterveggen bli lav. Dette kan medføre rimdannelse og misfarging av gulvbelegg.»*

Det er ingen som påstår at husene tar skade. Derimot kan gulvbelegget bli misfarget. For de som har installert egen varmekabel eller varmemefolie vil en utelatelse av ringmurskabelen ha liten innvirkning. Det er de som ikke har lagt varmekabler hvor problemet da kan oppstå. Da må beboeren selv stå for alle kostnader i forbindelse med skaden, og for eventuell reparasjon av kablen. Det med tanke på disse tilfellene mindretallet har kommet til å ikke anbefale endring av vedtektene.

I borettslagets vedtekter står ringmurskabel omtalt to steder.

- Vedtektene punkt 5.1 – 2 og 5.2 – 3
- 3.06.1 Material og konstruksjonsbeskrivelse

Endringen av vedtektene vil bli være å fjerne de ord og setninger som er uthevet:

### 5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt



(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør og stoppekran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler(**unntatt ringmurskabel**), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

## 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. (**unntaket gjelder ikke ringmurskabel**).

## Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag, Påbygg og byggmessige forandringer

### 3.06.1 Material og konstruksjonsbeskrivelse

#### Grunnmur og gulv

Ved utbygging av én etasje, må fundamentet (grunnmur) og andre bærende konstruksjoner dimensjoneres slik at det tåler eventuell senere utbygging av annen etasje.

**Det skal legges inn kuldebrosikring ("ringmurskabel") langs ytterkant av grunnmuren tilsvarende den som opprinnelig er benyttet i boenheten (varmekabel ca. 25W/m).**

Grunnmuren isoleres etter nærmere angitt detalj som følge av lokale forhold, fall, naboskap og lignende. Drenering skal legges ut fra behov, vurdert etter lokale forhold. Grunnmur tilbakefylles med sand/grus og telefri masse.

Påbygger må selv skaffe seg oversikt over eventuelle kabler som vil bli berørt av utbyggingen.

Kabler som flyttes, skal legges slik at de er like godt beskyttet som tidligere. Kablene må være funksjonsdyktige under hele byggeperioden.

**Etter endringen vil borettslagets vedtekter se slik ut:**

5.1(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør og stoppekran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet,



gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

5.2(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene som beskrevet over.

Sak 5

### **Øke leien for ekstra parkeringsplasser**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Frem til 2003 var leien av ekstra parkeringsplass satt til å følge endringer i felleskostnader. Leien for ekstraplass var 112 kr pr måned. Da leien ble fastsatt i sin tid, var beløpet ment å være en slagt betale tilbake til borettslaget den utgift opparbeidelse av ekstraplassene. I 2003 fant styret ut at nå var tilbakebetalingen fullført. De la en sak fram for generalforsamlingen om å redusere leien til kr. 50,-. I tillegg ble endring av leien tatt bort fra generalforsamlingen og lagt til styret. Det kom også inn en klausul som sa at styret ikke kunne endre leien med mer enn konsumprisindeksen de siste 12 måneder. Det er denne siste formuleringen som nå viser seg å være uheldig.

På generalforsamling i 2003 ble forslaget gjengitt under fremmet og vedtatt. Leien ble da satt til 50 kr, og har ikke vært endret siden 2003.

Prisstigning fra 2003 til 2022 er 52%. 50 kr i 2003 tilsvarer nå 76 kr. Ved at prisen ikke har vært endret på 20 år har leien i praksis blitt satt ned.

Vedtatt av generalforsamling i 2003:

- 1) Leie for ekstra parkeringsplass settes til kr. 50,- pr. måned fra og med 1 juli 2003.
- 2) Leibeløpet kan av styret endres en gang i året, fra 1 juli.
- 3) Leibeløpet kan ikke økes med mer enn konsumprisindeksen de siste 12 måneder, hvor indeksen pr. 15 juni 2003 er satt til 100.



4) Det er ingen beløpsgrense om leia settes ned.

5) I tillegg til plassleie skal de som leier motorvarmeruttak, betale leie for dette, som er lik den sum Garasjelaget tar. Denne leie endres fra og med første terminforfall etter at Garasjelaget har vedtatt endringen.

### Styrets innstilling

Nytt vedtak gjøres, som erstatter vedtaket fra 2003:

1) Leie for ekstra parkeringsplass settes til kr. 70,- pr. måned fra og med 1 juli 2023.

2) Leiebeløpet for ekstra parkeringsplass kan endres av styret en gang i året, fra 1 juli.

3) I tillegg til plassleie skal de som leier motorvarmeruttak, eller har ladbar bil betale leie til Garasjelaget i hht. satser vedtatt på Garasjelaget årsmøte.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

Per Christian Larsen sitt honorar dersom Generalforsamlingen velger han er som følger: Honorar vil for kommende periode være kr 136.500,- som blir kr 11.375,- pr. måned i tidsrommet han sitter som styreleder. Dette dekkes av godtgjørelse til styret. I tillegg vil det bli fakturert kr 2.730,- pluss mva fra mitt driftsselskap for tele og datakostnader i perioden.

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frode Grønning

#### Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Espen Christiansen
- Jørn Haugnes
- Omar Thor Arnason
- Sirwan Baram

Sak 7

## 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  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som medlem:

- Kiínee M Skorgen Sommarsted
- Terje Holkestad
- Tomm Sverre W Johannessen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Astrid Beate Gustafsen	Finstadlia 142
Varamedlem	Jørn Haugnes	Finstadlia 163
Varamedlem	Morten Stephanson	Finstadlia 173

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [benterudjordet@styrerrommet.no](mailto:benterudjordet@styrerrommet.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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlige avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettert på drift/vedlikehold og kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på borettslagets lån/fellesgjelden.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. 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 25,85 %, avløp øker med 23,64 % og renovasjon øker med 4,43%. Feiegebyret reduseres med 5,99 %.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 17 i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Honoraret er justert med 4,2%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### **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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises 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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 regnskapskikk 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 887 008 713 MVA, [www.pwc.no](http://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 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 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>.

Oslø, 21. februar 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 188 075</b>	<b>3 118 699</b>	<b>3 188 074</b>	<b>3 564 672</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 365 301	1 272 401	1 075 600	1 110 100
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-1 014 462	-1 035 474	-1 046 000	-997 000
Endring langsiktig fordring		25 759	-167 551	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>376 598</b>	<b>69 376</b>	<b>29 600</b>	<b>113 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 564 672</b>	<b>3 188 075</b>	<b>3 217 674</b>	<b>3 677 772</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 579 472	3 287 877
Kortsiktig gjeld	-14 800	-99 802
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 564 672</b>	<b>3 188 075</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 690 612	6 071 326	6 683 000	7 353 000
Andre inntekter	3	548	8 286	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 691 160</b>	<b>6 079 612</b>	<b>6 683 000</b>	<b>7 353 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-61 012	-44 650	-50 000	-62 000
Styrehonorar	5	-350 000	-250 000	-350 000	-438 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-8 090	-6 500	-10 000
Andre honorarer		-66 668	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-137 350	-134 000	-138 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-270 235	-276 139	-75 000	-350 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	8	-845 589	-731 347	-1 260 000	-1 050 000
Forsikringer		-546 148	-504 430	-525 000	-601 000
Kommunale avgifter	9	-1 874 297	-1 836 351	-2 094 000	-2 219 000
Energi/fyring		-2 961	-2 088	-3 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-538 392	-492 902	-510 000	-610 000
Andre driftskostnader	10	-337 610	-313 182	-381 000	-290 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 063 662</b>	<b>-4 616 579</b>	<b>-5 415 900</b>	<b>-5 800 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 627 498</b>	<b>1 463 033</b>	<b>1 267 100</b>	<b>1 552 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	22 894	7 156	7 500	5 500
Finanskostnader	12	-285 091	-197 788	-199 000	-448 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-262 197</b>	<b>-190 632</b>	<b>-191 500</b>	<b>-442 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 365 301</b>	<b>1 272 401</b>	<b>1 075 600</b>	<b>1 110 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 365 301	1 272 401		



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

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	28 645 543	28 645 543
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	14	547 151	547 151
Miljøbankkonto, øremerket		126 062	0
Langsiktige fordringer	15	141 165	167 552
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>30 309 920</b>	<b>30 210 246</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	16	234 947	194 245
Driftskonto OBOS-banken		1 296 570	1 047 701
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 316	4 666
Sparekonto OBOS-banken		2 020 583	2 003 806
Innestående i andre banker		18 055	37 459
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 579 472</b>	<b>3 287 877</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 889 392</b>	<b>33 498 122</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		15 059 155	13 693 854
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 070 855</b>	<b>13 705 554</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 247 004	10 261 466
Borettsinnskudd	18	9 431 300	9 431 300
Avsetning bomiljøtiltak	19	125 434	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 803 738</b>	<b>19 692 766</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		274	91 661
Skyldige offentlige avgifter	20	12 371	7 016
Påløpte renter		2 155	1 125
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>14 800</b>	<b>99 802</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 889 392</b>	<b>33 498 122</b>
Pantstillelse	21	24 931 300	24 931 300
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 16.02.2023  
Styret i Benterudjordet Borettslag

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

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 486 360
Leietillegg påbygg	153 636
Feieravgift	50 616



---

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 690 612</b>
--	------------------

---

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

Leietillegg påbygg	548
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>548</b>

---

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-61 012
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-61 012</b>

---

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 350 000.

I tillegg er avgått styreleder honorert med kr 66.668 for mertid.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-192 806
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-16 845
OBOS Prosjekt AS	-35 594
Solibo AS	-24 990
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-270 235</b>

---

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

Drift/vedlikehold bygninger	-471 291
Drift/vedlikehold VVS	-135 460
Drift/vedlikehold elektro	-35 022
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 774
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 285
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 257
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-845 589</b>

---



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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vannavgift	-506 638
Avløpsavgift	-815 920
Feieavgift	-50 730
Renovasjonsavgift	-501 008
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 874 297</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 152
Snørydding	-190 487
Gressklipping	-101 273
Andre fremmede tjenester	-2 037
Kontor- og datarekvisita	-640
Trykksaker	-2 816
Andre kontorkostnader	-288
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-3 425
Velferdskostnader	-1 433
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-337 610</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 884
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 405
Andre renteinntekter	3 605
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>22 894</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 919
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-183 994
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 178
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-285 091</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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



Tomten ble kjøpt i 1978. Gnr.98/bnr.1, 71, 72 og 84.

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

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

Motorsykelgarasje Tilgang 1987	15 480	15 480
Parkeringsanlegg 2 Tilgang 1988	222 003	222 003
Parkeringsanlegg Tilgang 1983	309 668	309 668
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>547 151</b>

**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Benterudjordet garasjelag	141 165
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>141 165</b>

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

Forskuddsbetalte kostnader	152 253
Forskuttet styrelederhonorar	82 694
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>234 947</b>

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-3 834 916	
Nedbetalt tidligere	780 109	
Nedbetalt i år	174 023	
		-2 880 784

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-9 264 244	
Nedbetalt tidligere	2 651 662	
Nedbetalt i år	599 441	
		-6 013 141

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



13

Benterudjordet Borettslag

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-1 637 683
Nedbetalt tidligere	1 043 606
Nedbetalt i år	240 998
	-353 079
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 247 004</b>

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

Opprinnelig 1980	-9 431 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 431 300</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-125 434
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-125 434</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 316
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 055
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-12 371</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 431 300
Pantelån	9 247 004
<b>TOTALT</b>	<b>18 678 304</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 645 543
Tomt	850 000
<b>TOTALT</b>	<b>29 495 543</b>
<b>AKSJEKAPITAL</b>	



## 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Styrets arbeid i styreperioden 2022 – 2023**

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 11 ordinære styremøter. Styret har behandlet 80 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 2022.

**Ekstraordinære generalforsamlinger**

På ordinær generalforsamling 2022 var det ikke mulig å få valgt et nytt styre. Det ble derfor avholdt en ekstraordinær generalforsamling mellom 10.5 - 13.5. Den ble avholdt elektronisk. Da ble det valgt ny ekstern styreleder og tre styremedlemmer for to år, samt fire varamedlemmer for ett år.

**Styrets arbeidsbelastning**

Arbeidsbelastningen i styret er til tider stor. Dels skyldes det at styret jobber med komplekse og tidkrevende enkeltsaker. Vi mener dagens styre er velfungerende og varamedlemmer trekkes inn i saker ved behov. Dette har blitt gjort i forbindelse med erstatningssak mot tidligere styreleder.

**Tilbygg og påbygg**

Styret har i 2022 og inn i 2023 måtte håndtere byggesaker som er i konflikt med borettslagets vedtekter og øvrige gjeldende retningslinjer. Slike saker kan være vanskelig å håndtere både for styret og andelseier.

Vi er et eldre borettslag med mye historikk, men det har vært viktig for styret å forholde seg til dagens regler og vedtekter slik i vår felles eiendom blir forvaltet rettferdig innenfor gjeldene reguleringsbestemmelser og til felleskapets beste.

**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.

**Forsikringsaker**

Borettslaget har boligforsikring hos Tryg og i løpet av kalenderåret 2022 ble det meldt inn 2 forsikringsaker. Bygningsmassen er fra 1978 og i de tilfeller styret ikke kan dokumentere at skadestedet er blitt vedlikeholdt etter innflytting dekkes ikke skaden av forsikringen. Dersom en skade har oppstått i et område hvor det er andelseier som har vedlikeholdsansvaret, har styret bestemt at egenandelen må betales av andelseier. For øyeblikket er den på kr. 10 000 for vannskade og kr 6 000 for andre skader.

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



## Uteområdet

Lekeapparatene har vært kontrollert. Noen små mangler ble rettet opp. De skal nå være helt i tråd med gjeldende regler.

## Vintervedlikehold

I en mannsalder ble vintervedlikeholdet utført av Røri, med en svært høy standard.

I 2019 tok Hagen Hageservice over. Hagen Hageservice ble kjøpt opp av Phm Norge AS. I sommer fusjonerte eieren Phm Norge selskapene Hagen Hageservice og Uterom Entreprenør AS.

Etter de første snøfall i vinter ble det gjennomført befarings med Uterom Entreprenør AS, og kvaliteten bedret seg mye.

Nå skal det nevnes at i forbindelse med brøyting og strøing har Uterom Entreprenør noen ganger blitt forhindret av parkerte biler både på parkeringsplass nord, som fungerer som snødeponi, og biler i gangveien, der håndverkerbiler parkerer under oppdrag.

Parkering på gangvei skaper ikke bare problem for brøyte/strøbiler å komme fram. Steder med store brøytekanter kan det også være et problem å passere med barnevogn og rullestol.

## Brannvern og sikkerhetsnivå

Borettslaget har avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll. Denne ble gjennomført i januar 2023. En stor andel av håndslukkere nærmer seg, eller har passert utløpsdato. Alle leiligheter fikk derfor et nytt pulverapparat utlevert i forbindelse med den årlige kontrollen i januar.

## Rettsak mot tidligere styreleder

Tidligere styreleder ble ved Romerike og Glåmdal tingretts dom av 28. september 2021 frifunnet for straffekravet. Vårt erstatningskrav ble ikke tatt under behandling siden tingretten mente at det ikke forelå dekkende fullmakt fra borettslaget. Dette er i ettertid avvist både av lagmannsretten og høyesterett og erstatningssaken vil gå på nytt i Romerike og Glåmdal tingrett 12. april 2023. Det er avsatt tre dager til saken. Det sittende styre mener å ha dokumentasjon på at det foretatt er en massiv overfakturering i forbindelse med malejobben som ble utført etter ombygging av bodtak, i perioden mars 2016 – juni 2017. Etter at det ble klart at erstatningssaken skal gå for tingretten på nytt, har borettslaget mottatt et motsøksmål med krav om dekning av tapte inntekter på 4,5 mil. kroner. Styret mener at det ikke finnes grunnlag for et slikt krav og vil selvfølgelig bestreide dette når saken skal opp i tingretten.



## Større vedlikehold og rehabilitering 2000 – 2023

### **2000**

Decra takpanner lagt på alle tak. Nye takrenner og nedløp på alle hus. Alle luftkanaler og piper kledd inn.

Takstiger til alle piper og feieplattform der feievesenet sa at det var behov.

Nytt kabel TV-anlegg, UPC.

### **2002**

Større utskiftinger av panel på flere av bygningene.

### **2003**

Fortsatt utskifting av store deler av panel på 4 bygninger og tilsvarende 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 befarig 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 borettslaverne 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 borettslaverne 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 klagene går på dårlige vinduer og dører og dette blir utbedret i vedlikeholdsprosjektet i 2011.

Slutføring av utskifting av resterende vinduer og dører.



**2011**

Første trinn i fornyelse av lekeapparatene.

**2012**

Slutføring av fornyelse av våre 4 lekeplasser.

**2013**

Fullstendig maling av alle hus i borettslaget.

Oppstart med å bytte tak på boder etter dagens standart - 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.03.23

**Selskapsnummer:** 485 **Selskapsnavn:** Benterudjordet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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