



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 702 368
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PONTOPPIDAN
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Calle Kumlin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 010 077	2 710 203
Sum inntekter		3 010 077	2 710 203
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		2 211 311	1 517 898
Sum kostnader		2 321 411	1 631 998
Driftsresultat		688 666	1 078 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 169	16 090
Sum finansinntekter		9 169	16 090
Annen finanskostnad		151 681	196 029
Sum finanskostnader		151 681	196 029
Netto finans		-142 512	-179 939
Ordinært resultat før skattekostnad		546 155	898 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		546 155	898 267
Årsresultat		546 155	898 267
Totalresultat		546 155	898 267
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		546 155	898 267
Sum overføringer og disponeringer		546 155	898 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 605 363	58 680 671
Sum varige driftsmidler		58 605 363	58 680 671
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 605 363	58 680 671
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 224	96 939
Sum fordringer		1 224	96 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 335 588	2 018 561
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 335 588	2 018 561
Sum omløpsmidler		1 336 812	2 115 500
SUM EIENDELER		59 942 175	60 796 170

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 555 637	36 084 855
Sum opptjent egenkapital		36 555 637	36 084 855
Sum egenkapital		36 561 237	36 090 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 889 789	6 967 280
Øvrig langsiktig gjeld		17 544 400	17 544 400
Sum annen langsiktig gjeld		23 434 189	24 511 680
Sum langsiktig gjeld		23 434 189	24 511 680
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		612	79 678
Leverandørgjeld		-55 031	114 354
Annen kortsiktig gjeld		1 168	3
Sum kortsiktig gjeld		-53 251	194 035
Sum gjeld		23 380 938	24 705 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 942 175	60 796 170



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426752

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 702 368
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PONTOPPIDAN
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Calle Kumlin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 978 702 368
BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 010 077	2 710 203
Sum inntekter		3 010 077	2 710 203
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		2 211 311	1 517 898
Sum kostnader		2 321 411	1 631 998
Driftsresultat		688 666	1 078 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 169	16 090
Sum finansinntekter		9 169	16 090
Annen finanskostnad		151 681	196 029
Sum finanskostnader		151 681	196 029
Netto finans		-142 512	-179 939
Ordinært resultat før skattekostnad		546 155	898 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		546 155	898 267
Årsresultat		546 155	898 267
Totalresultat		546 155	898 267
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		546 155	898 267
Sum overføringer og disponeringer		546 155	898 267



Organisasjonsnr: 978 702 368
BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

58 605 363	58 680 671
------------	------------

Sum varige driftsmidler

58 605 363	58 680 671
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

58 605 363	58 680 671
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

1 224	96 939
-------	--------

Sum fordringer

1 224	96 939
-------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 335 588	2 018 561
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 335 588	2 018 561
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

1 336 812	2 115 500
-----------	-----------

SUM EIENDELER

59 942 175	60 796 170
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

5 600	5 600
-------	-------

Sum innskutt egenkapital

5 600	5 600
-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

36 555 637	36 084 855
------------	------------



Sum opptjent egenkapital	36 555 637	36 084 855
Sum egenkapital	36 561 237	36 090 455
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 889 789	6 967 280
Øvrig langsiktig gjeld	17 544 400	17 544 400
Sum annen langsiktig gjeld	23 434 189	24 511 680
Sum langsiktig gjeld	23 434 189	24 511 680
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	612	79 678
Leverandørgjeld	-55 031	114 354
Annen kortsiktig gjeld	1 168	3
Sum kortsiktig gjeld	-53 251	194 035
Sum gjeld	23 380 938	24 705 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 942 175	60 796 170



Organisasjonsnr: 978 702 368
BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

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

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 4. mai 2021 kl 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er fredag 7. mai kl 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til postkassen til styreleder Jakob Jones innen årsmøtet avsluttes fredag 7. mai kl 09.00.



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

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

Årsmøtet åpnes tirsdag 4. mai 2021 kl 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er fredag 7. mai 2021 kl 09.00.

Selskapsnummer: 595 **Selskapsnavn** Pontoppidan Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Camilla Lund og Øyvind Minsaas velges som protokollvitner.

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000,-.

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



Saker til behandling – Forslag til vedtektsendring

Saksfremstilling: Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Styret mener at dette også bør tas inn i vedtektene. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Styrets innstilling: Styret mener at dette bør tas inn i vedtektene

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak: Det foreslås at vedtektsendringen godkjennes og at punkt 4-2 (3) blir: «Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruke av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning».

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

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

Det skal velges styreleder for 2 år, og tre varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Karina Haugtraa-Skarvang	
Varamedlem	Kari Rongved	
Varamedlem	Tom-Daniel Haugerud	
Varamedlem	Hanne Flø	

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

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Karina Haugtraa-Skarvang	
Varadelegert	Kari-Mette Gjertsen	

Valg av medlemmer til valgkomiteen

Det skal velges to medlemmer for 1 år til valgkomiteen.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Ingri Ulveseth Jensen	
Valgkomite		

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jakob Flognfeldt Jones	Pontoppidans Gate 9 B
Styremedlem	Geir Engenes	Pontoppidans Gate 9 B
Styremedlem	Kari-Mette Gjertsen	Pontoppidans Gate 9 A
Varamedlem	Anna Marie Augustin	Pontoppidans Gate 9 A
Varamedlem	Karine Haugtraa-Skarvang	Pontoppidans Gate 9 B
Varamedlem	Kari Rongved	Pontoppidans Gate 9 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jakob Flognfeldt Jones Pontoppidans Gate 9 B

Varadelegert

Kari-Mette Gjertsen Pontoppidans Gate 9 A

Valgkomiteen

Ingri Ulveseth Jensen Pontoppidans Gate 9 A
Hanne Rekdal Pontoppidans Gate 9 B

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

Generelle opplysninger om Pontoppidan B/L

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Pontoppidan B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978702368, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Pontoppidans Gate 9A
Pontoppidans Gate 9B

Gårds- og bruksnummer :

221 280
521 1

Første innflytting skjedde i 1998. Tomten, kjøpt i 1998 er på 2 445 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Pontoppidan B/L har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 665 077,-. Dette er kr 32 923,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader grunnet rentenedgang. Andre inntekter består i utbetaling av et skadeoppgjør.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 321 411,-. Dette er kr 378 711,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader på kr 422 500,- til nødvendig utskifting av takvinduer som ikke var budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 546 155,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 345 000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 546 155,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 390 063,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000,- til alminnelig vedlikehold som blant annet omfatter rens av balkonger og vedlikehold av svalganger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6 770,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pontoppidan B/L.

Lån

Pontoppidan B/L har lån i OBOS-banken.

Lånet har en flytende rente på 1,9 % og er nedbetalt i mai 2028.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 2 480,-. Dette er en generell prisjustering.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler med kr 186 200,-, men styret mener det er forsvarlig i 2021. Til orientering vurderer styret nå i mars 2021 at kostnadene til drift og vedlikehold sannsynligvis vil bli lavere enn budsjettert.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SAGENE RING VEL OG SAGENE RING GARASJESAMEIE

Borettslaget er medeier i sameiene Sagene Ring Vel og Sagene Ring Garasjesameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Pontoppidan

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Pontoppidan



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 20. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET PONTOPPIDAN ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 921 464	1 765 568	1 921 464	1 390 064
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	546 155	898 267	562 800	570 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-732 491	-742 370	-744 000	-757 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-345 000	0	0	0
Redusering egenkapital i fellesanlegg	-65	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-531 401	155 897	-181 200	-186 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 390 063	1 921 465	1 740 264	1 203 864
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 336 812	2 115 500		
Kortsiktig gjeld	53 251	-194 035		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 390 063	1 921 465		

**BORETTSLAGET PONTOPPIDAN
ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		884 113	938 399	927 444	869 160
Innkrevde felleskostnader	2	1 775 964	1 771 804	1 770 556	1 837 840
Andre inntekter	3	5 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 665 077	2 710 203	2 698 000	2 707 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-99 190	-96 680	-100 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-70 128	-9 170	-5 000	-2 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 600	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-874 751	-262 383	-546 000	-550 000
Forsikringer		-152 034	-139 871	-144 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-418 016	-400 493	-386 000	-422 000
Sagene Ring Garasjesameie	21	-74 976	-74 976	-75 000	-75 000
Sagene Ring Vel	21	-72 982	-72 564	-73 000	-75 000
Energi/fyring		-30 558	-32 743	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 441	-226 108	-233 000	-262 000
Andre driftskostnader	10	-167 285	-187 085	-200 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 321 411	-1 631 998	-1 942 700	-2 025 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		343 666	1 078 205	755 300	681 800
Innbetalt andel fellesgjeld		345 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		688 666	1 078 205	755 300	681 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 169	16 090	0	0
Finanskostnader	12	-151 681	-196 029	-192 500	-111 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-142 512	-179 939	-192 500	-111 000
ÅRSRESULTAT		546 155	898 267	562 800	570 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		546 155	898 267		



BORETTSLAGET PONTOPPIDAN
ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 264 974	53 264 974
Tomt		5 235 026	5 235 026
Andel egenkapital i fellesanlegg	21, 22	105 363	180 671
SUM ANLEGGSMIDLER		58 605 363	58 680 671
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	96 013
Andre kortsiktige fordringer	15	1 224	926
Driftskonto OBOS-banken		24 747	166 220
Sparekonto OBOS-banken		1 310 841	1 852 340
SUM OMLØPSMIDLER		1 336 812	2 115 500
SUM EIENDELER		59 942 175	60 796 170
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Annen egenkapital	16, 22	36 555 637	36 084 855
SUM EGENKAPITAL		36 561 237	36 090 455
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 889 789	6 967 280
Borettsinnskudd	18	14 244 400	14 244 400
Annen langsiktig gjeld	14	3 300 000	3 300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 434 189	24 511 680
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-55 031	114 354
Påløpte renter		612	18 793
Påløpte avdrag		0	60 885
Annen kortsiktig gjeld	19	1 168	3
SUM KORTSIKTIG GJELD		-53 251	194 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 942 175	60 796 170



12

Pontoppidan B/L

Pantstillelse	20	58 494 400	58 494 400
Garantiansvar	21	105 016	58 057

Oslo, 25.03.2021

Styret i Borettslaget Pontoppidan

Jakob Flognfeldt Jones/s/

Geir Engenes/s/

Kari-Mette Gjertsen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	1 466 532
Kabel-tv	202 048
Garasje	72 776
Eiendomsskatt	34 608
Kapitalkostnader på IN-lån	902 666
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-18 553
Overført til kapitalkostnader	-884 113
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 775 964

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utbetaling Tryg, kortslutning på ventilasjonsanlegg	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	5 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-128
Konsulentonorar OPAK Tilstandsrapport	-70 000
SUM KONSULENTHONORAR	-70 128

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

Lefdal Installasjon AS- Infrastruktur elbilanlegg	-195 516
---	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-195 516
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger (inkl takvinduer)	-445 892
---	----------

Drift/vedlikehold VVS	-69 633
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-981
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 874
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-21 855
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-874 751
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-34 622
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-224 421
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-158 974
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-418 016
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 383
-----------	--------

Driftsmateriell	-250
-----------------	------

Lyspærer og sikringer	-980
-----------------------	------

Vaktmestertjenester	-67 065
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-85 098
---------------------	---------

Trykksaker	-208
------------	------

Andre kontorkostnader	-230
-----------------------	------

Porto	-1 061
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 442
--------------------	--------

Velferdskostnader	-1 568
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 285
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	186
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 501
------------------------------------	-------

Andre renteinntekter	482
----------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	9 169
----------------------------	--------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-151 622
--	----------

Andre rentekostnader	-59
----------------------	-----

SUM FINANSKOSTNADER	-151 681
----------------------------	-----------------

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

Tilgang 1998	53 264 974
SUM BYGNINGER	53 264 974

Tomten ble kjøpt i 1998. Gnr.221/bnr.280 og gnr 521/bnr 1.

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

NOTE: 14**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-3 300 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 300 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 224
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 224

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	29 753 288
Egenkapital fra IN tidligere	21 610 525
Egenkapital fra IN 2020	345 000
Reduksjon EK fra IN	-15 147 576
SUM ANNEN EGENKAPITAL	36 561 237

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

**NOTE: 17****PANTELÅN**

OBOS-banken (opprinnelig lån i BN-bank)

Renter 31.12.2020: 1,9%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2002 (1998)	-40 950 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 372 195
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	732 491
Nedbetalt tidligere, IN	21 610 525
Nedbetalt i år, IN	345 000

SUM PANTELÅN **-5 889 789**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998 -14 244 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-14 244 400****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto -1 168

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-1 168****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 244 400
Pantelån	5 889 789
Beregnete IN-forpliktelser	6 807 949
TOTALT	26 942 138

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

Bygninger	53 264 974
Tomt	5 235 026
TOTALT	58 500 000

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 19,38% i Sagene Ring Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Sagene Ring Garasjesameie og utgjør kr 105 016.

Selskapets andel i Sagene Ring Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Sagene Ring Garasjesameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Avviklet fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier ingen andeler i Sagene Ring Vel, er kun medlem.

Tidligere andel egenkapital fra Sagene Ring Vel 2019 er overført il egenkapitalen jfr. Note 22

Kostnadene fra Sagene Ring Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "Sagene Ring Vel".

Til neste år vil kostnadene rapporteres under kontingenter.

Note: 22**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 01.01	36 084 855
Årets resultat	546 155
Tilbakeført andel egenkapital Sagene Ring Vel, korrigeret tidligere års feil	-75 373
SUM EGENKAPITAL	36 555 637



FORSLAG:

A. Forslag til vedtektsendring vedrørende kortidsutleie

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer kortidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag:

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Karina Haugtraa-Skarvang Pontoppidans Gate 9 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kari-Mette Gjertsen Pontoppidans Gate 9 A

Geir Engenes Pontoppidans Gate 9 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kari Rongved Pontoppidans Gate 9 B

2. Tom-Daniel Haugerud Pontoppidans Gate 9 B

3. Hanne Flø Pontoppidans Gate 9 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Karina Haugtraa-Skarvang Pontoppidans Gate 9 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kari-Mette Gjertsen Pontoppidans Gate 9 A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingri Ulveseth Jensen Pontoppidans Gate 9 A

I valgkomiteen for Pontoppidan B/L

Ingri Ulveseth Jensen /s/
Hanne Rekdal /s/

Annen informasjon om borettslaget

Styrets beretning for 2020/2021

Vi i styret har lenge ønsket å bidra til å skape flere sosiale møtepunkter i borettslaget, slik at vi som bor her kan bli bedre kjent med hverandre. Vi hadde sett fram til både generalforsamling i mai med påfølgende grilling, samt et sosialt arrangement som vi ønsket å holde i august. Så kom covid-19-, og vi ble nødt til å holde generalforsamlingen digitalt, og avlyse resten. Vi planla en ekstraordinær generalforsamling på høstparten for å kompensere, men måtte avlyse også denne. Vi er glade for at vi fikk gjennomført en julelystening i desember. Vi satser på at høsten 2021 blir bedre på absolutt alle området, og at vi i tiden framover kan se mer til hverandre.

Styret har hatt en rekke prosjekter i 2020, og vi vil her redegjøre for de største av dem.

EI-billading og avtale med Charge365

Styret tilrettela i juni for at andelseiere med garasje plass kan lade el-bilene sine. Arbeidet ble gjennomført i juni av Lefdal Installasjon AS. Styret inngikk også en avtale med Charge365 i januar 2021 for fakturering og support av ladesystemet, slik at andelseiere månedlig automatisk trekkes for brukt strøm.

TV og internett

Styret inngikk på vegne av borettslaget en ny TV- og internettavtale med Telia. Vi hadde vært klar over at internetthastigheten i den tidligere kollektive avtalen var for lav sammenlignet med prisen borettslaget betalte, samtidig som færre og færre brukte de vanlige TV-kanalene. Vi i styret jobbet i en lengre periode med å sammenligne og se på forskjellige tilbud fra ulike leverandører. Borettslaget vårt består av beboere i forskjellige aldre med forskjellige behov, og vi så etter en løsning som skulle komme flest mulig til gode. Styret konkluderte derfor med at vi fortsatt ønsket å samarbeide med Telia, men nå med en fleksibel modell som lettere kan tilpasses forskjellige behov. Den nye FLEX-avtalen sørger for at de fleste sparer penger ved å betale mindre for kjappere internett, samtidig som den sørger for at de som ønsker TV-pakke kan få det. Avtalen tredde i kraft fra og med november.

Rens av avløpsledninger

Som ledd i vedlikeholdsarbeidet i borettslaget, inngikk styret en avtale med NRC Gracvco AS for å rense avløpsledningene i borettslaget. Arbeidet ble gjennomført i oktober. Tilsvarende arbeid vil bli gjennomført om 10 år.

Vedlikeholdsplan for 2020-2030

Styret fikk våren 2020 laget en tilstandsvurdering med tilhørende vedlikeholdsplan ved hjelp av OPAK. Dette dokumentet har bidratt til at vi har kunnet lage en tiårs-plan for vedlikehold av borettslaget, slik at vi har et godt verktøy for å sikre at borettslaget er i en god tilstand i framtiden.

Utskifting av takvinduer

Styret har måttet bruke midler på utskifting av en rekke takvinduer i bygget. Vi har byttet ut en god del av vinduene, men vil fordele det resterende arbeidet over den kommende tiårsperioden, da tilstanden på de resterende vinduene er bedre enn dem vi byttet ut. Vedlikeholdsplanen vi har utformet er i den sammenheng et verdifull for dette arbeidet, slik at kan budsjettere med slike kostnadsposter på en hensiktsmessig måte.

Røyklukt i leilighetene

Enkelte leiligheter opplever at røyklukt siver inn til leilighetene sine. Vi har hatt fagfolk inne for å hva som kan gjøres med saken. For å sikre god ventilasjon i leilighetene må



kjøkkenvifta stå på minimum 1, og luftinntakene må stå oppe. Vi kan ikke hindre folk fra å røyke i sine hjem, men vil gjerne oppfordre andelseiere som røyker om å lufte godt.

H-numre

Styret har ryddet opp i feil ved H-numre, og har bestilt nye klistremerker til samtlige leiligheter. Disse vil bli sendt på våren

Andre vedlikeholdsoppgaver

Styret har også hatt en rekke løpende vedlikeholdsoppgaver, som oppfølging av mindre vannlekkasjer og påfølgende tetting.

Oppgaver i 2021

I 2021 skal balkongene vaskes, og det skal gjøres et arbeid med svalgangene for å sikre at vannet ikke samler seg opp og skader betongen. Enkelte balkonger er påvirket av dårlig tettede skjøter, og det vil gjøres et arbeid for å forhindre at dette ikke forplanter seg ned til søppelrommene.

Styret

Styret har e-post pontoppidan@styrerommet.no. Vi anbefaler at det sendes henvendelser til styret på e-post.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styremøter

Styret holder løpende dialog og avholder både uoffisielle og offisielle styremøter. Offisielle styremøter holdes når noe må vedtas og protokollføres.

Beboermappe

Da borettslaget var nyopprettet fikk alle andelseiere utdelt en beboermappe. Etter naturlig utskifting av andelseiere opp igjennom antar styret at det kun er igjen et fåtall av disse. Beboermappen er derfor blitt scannet i sin helhet og lagt ut på hjemmesiden. Beboerne oppfordres til å ta en titt.

Renhold

Borettslaget har avtale med Bjerkan Renholdstjenester om renhold av fellesarealene.

Vaktmester

Pontoppidan B/L har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmestertjenester som kan kontaktes på telefon 905 17 266. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid og avklar med styret i forkant.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.



Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i garasjeanlegget under blokken. Innkjøring til garasjen fra Thurmannsgate.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved henvendelse til styreleder, og må betales av den enkelte. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles ved å legge beskjed til vaktmester i postkassen i oppgang 9 B.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596090. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Nye regler for korttidsutleie trådte i kraft fra 01.01.2020.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Det må presiseres at dersom korttidsutleien medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Pontoppidan B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020 Ladeanlegg for el-bil