



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

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, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 058 970	6 005 854
Sum inntekter		6 058 970	6 005 854
Kostnader			
Lønnskostnad		242 220	251 020
Annen driftskostnad		4 096 210	3 444 054
Sum kostnader		4 338 430	3 695 074
Driftsresultat		1 720 540	2 310 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 213	16 865
Sum finansinntekter		13 213	16 865
Annen finanskostnad		254 917	327 998
Sum finanskostnader		254 917	327 998
Netto finans		-241 704	-311 133
Ordinært resultat før skattekostnad		1 478 836	1 999 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 478 836	1 999 646
Årsresultat		1 478 836	1 999 646
Totalresultat		1 478 836	1 999 646
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 478 836	1 999 646
Sum overføringer og disponeringer		1 478 836	1 999 646



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		29 495 543	29 495 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		547 150	547 150
Sum varige driftsmidler		30 042 694	30 042 694
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 042 694	30 042 694
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		193 791	748 066
Sum fordringer		193 791	748 066
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 936 592	2 320 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 936 592	2 320 325
Sum omløpsmidler		3 130 383	3 068 391
SUM EIENDELER		33 173 076	33 111 084

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 421 453	10 942 617
Sum opptjent egenkapital		12 421 453	10 942 617
Sum egenkapital		12 433 153	10 954 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 296 940	12 294 345
Øvrig langsiktig gjeld		9 431 300	9 431 300
Sum annen langsiktig gjeld		20 728 240	21 725 645
Sum langsiktig gjeld		20 728 240	21 725 645
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 110	1 920
Leverandørgjeld		10 574	394 203
Annen kortsiktig gjeld			35 000
Sum kortsiktig gjeld		11 684	431 123
Sum gjeld		20 739 924	22 156 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 173 076	33 111 084



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421235

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

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: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 058 970	6 005 854
Sum inntekter		6 058 970	6 005 854
Kostnader			
Lønnskostnad		242 220	251 020
Annen driftskostnad		4 096 210	3 444 054
Sum kostnader		4 338 430	3 695 074
Driftsresultat		1 720 540	2 310 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 213	16 865
Sum finansinntekter		13 213	16 865
Annen finanskostnad		254 917	327 998
Sum finanskostnader		254 917	327 998
Netto finans		-241 704	-311 133
Ordinært resultat før skattekostnad		1 478 836	1 999 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 478 836	1 999 646
Årsresultat		1 478 836	1 999 646
Totalresultat		1 478 836	1 999 646
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 478 836	1 999 646
Sum overføringer og disponeringer		1 478 836	1 999 646



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

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		29 495 543	29 495 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		547 150	547 150
Sum varige driftsmidler		30 042 694	30 042 694
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 042 694	30 042 694
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		193 791	748 066
Sum fordringer		193 791	748 066
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 936 592	2 320 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 936 592	2 320 325
Sum omløpsmidler		3 130 383	3 068 391
SUM EIENDELER		33 173 076	33 111 084
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	12 421 453	10 942 617
Sum opptjent egenkapital	12 421 453	10 942 617
Sum egenkapital	12 433 153	10 954 317
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 296 940	12 294 345
Øvrig langsiktig gjeld	9 431 300	9 431 300
Sum annen langsiktig gjeld	20 728 240	21 725 645
Sum langsiktig gjeld	20 728 240	21 725 645
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 110	1 920
Leverandørgjeld	10 574	394 203
Annen kortsiktig gjeld		35 000
Sum kortsiktig gjeld	11 684	431 123
Sum gjeld	20 739 924	22 156 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 173 076	33 111 084



Organisasjonsnr: 948 616 858
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

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



Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på den digitale generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Benterudjordet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Benterudjordet 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 29.04.21 klokken 17.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 02.05.21 kl. 17.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Skjemaet leveres til styreleder Terje Wist sin postkasse i Finstadlia 85 innen kl. 17.00 den 02.05.21 slik at din deltagelse blir registrert.



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

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

Årsmøtet åpnes 29.04.21 klokken 17.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 02.05.21 klokken 17.00.

Selskapsnummer: 0485 **Selskapsnavn** Benterudjordet Borettslag

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier (e):** _____

Saker til behandling:

1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

2 Valg av protokollvitner:

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

Thor Aage Olsen og Merethe Kiserud velges som protokollvitner.

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

3 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	
-----	--	-----	--

4 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden 2020/21, foreslås satt til kr 250 000.

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

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

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2/1 år, og 3 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Pernille Sivertsen (1 år)	
Styremedlem	Viggo Andreassen (2 år)	
Styremedlem	Morten Stephanson (1 år)	
Varamedlem	Jeanett Andresen Gilje	
Varamedlem	Siri Hope Nygaard	
Varamedlem	Trine Stolt Amundsen	

Valg av valgkomitè / Det skal velges 3 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Gudrun Yr A Richstad	
Medlem	Petter Aleksander Johansson	
Medlem	Pål Grinden	

6 Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Viggo Andreassen	
Varadelegert	Ingvild Sandø Rullestad	



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Benterudjordet Borettslag
Avholdes digitalt fra 29. April 2021 kl. 17 til 2. Mai kl. 17.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
 - Valg av styreleder for 1 år
 - Valg av 2 styremedlemmer for 2/1 år
 - Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
 - Valg av valgkomité for 1 år
6. Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Oslo, 17.03.2021

Styret i Benterudjordet Borettslag

Terje Wist /s/ Viggo Andreassen /s/ Frode Grønning /s/
Ingvild Sandø Rullestad /s/ Morten Stephanson /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Wist	Finstadlia 85
Nestleder	Viggo Andreassen	Finstadlia 121
Styremedlem	Frode Grønning	Finstadlia 17
Styremedlem	Ingvild Sandø Rullestad	Finstadlia 23
Styremedlem	Morten Stephanson	Finstadlia 173
Varamedlem	Jeanett Andresen Gilje	Finstadlia 104
Varamedlem	Siri Hope Nygaard	Finstadlia 77
Varamedlem	Christian Staff	Finstadlia 152
Varamedlem	Hege Storløkken	Finstadlia 148

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Viggo Andreassen Finstadlia 121

Varadelegert

Christian Staff Finstadlia 152

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Benterudjordet Borettslag

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

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

Gårdsnummer 98 og bruksnummer 1, 71, 72, 84

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Benterudjordet Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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 6 058 970.

Dette er kr 13 970 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak styrets gjennomgang av leiene for tilbygg.

Andre inntekter består i hovedsak av gebyr for påbygg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 338 430.

Dette er kr 369 170 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere utgifter til vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 478 836 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Etter nedbetaling av lån har borettslaget et overskudd på kr 481 431.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 118 699, 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 1 250 000 til vedlikehold. Det er bestandig vanskelig å beregne utgiftene. Styret vet aldri hvilke problemer som oppstår med husene. Beløpet er derfor et gjennomsnitt av det vi har brukt de siste år på husene våre.

**Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune**

Lørenskog kommune har vedtatt en kraftig økning av de kommunale avgiftene. Styret har derfor budsjettet med en økning på ca. 20%.

Energikostnader

Borettslaget har minimale strømkostnader. Det er lyset i akebakken og lys på enden av rekkene mot skogen. Vi har regnet med kr 2 750,-

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 96 383. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % (kr 16 466) fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering (kr 82 917) basert på skadehistorikken i Benterudjordet Borettslag.

Lån

Benterudjordet Borettslag har lån i OBOS-banken med flytende rente. Renta per 31.12.20 var på 1,80%.

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 og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS er økt ihht. avtale og er nå kr 134 000,-
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.

Dersom det ikke inntreffer uforutsette utgifter i 2021 vil driften ikke medføre verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Benterudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

Uavhengig revisors beretning – Benterudjordet Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 637 268	1 591 482	2 637 268	3 118 699
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res. regnskapet)	1 478 836	1 999 646	1 008 300	1 071 600
Fradrag for avdrag langs. lån	16 -997 405	-953 860	-962 000	-1 036 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	481 431	1 045 786	46 300	35 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 118 699	2 637 268	2 683 569	3 154 299
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 130 383	3 068 391		
Kortsiktig gjeld	-11 684	-431 123		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 118 699	2 637 268		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 056 854	6 000 454	6 039 000	6 070 000
Andre inntekter	3	2 116	5 400	6 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 058 970	6 005 854	6 045 000	6 070 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 220	-31 020	-30 000	-35 250
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-6 125	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-125 920	-122 730	-125 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-6 626	-19 170	-48 000	-40 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	8	-1 251 443	-892 731	-1 550 000	-1 250 000
Forsikringer		-408 047	-338 432	-408 000	-504 500
Kommunale avgifter	9	-1 403 647	-1 272 433	-1 422 800	-1 687 000
Energi/fyring		-1 568	-3 014	-2 400	-2 750
TV-anlegg/bredbånd		-484 660	-475 956	-500 000	-494 000
Andre driftskostnader	10	-384 649	-290 063	-371 500	-379 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 338 430	-3 695 074	-4 707 600	-4 806 400
DRIFTSRESULTAT		1 720 540	2 310 780	1 337 400	1 263 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 213	16 865	10 900	5 000
Finanskostnader	12	-254 917	-327 998	-340 000	-197 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-241 704	-311 133	-329 100	-192 000
ÅRSRESULTAT		1 478 836	1 999 646	1 008 300	1 071 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 478 836	1 999 646		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 645 543	28 645 543
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	14	547 151	547 151
SUM ANLEGGSMIDLER		30 042 694	30 042 694
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	193 791	748 066
Driftskonto OBOS-banken		1 398 110	993 185
Sparekonto OBOS-banken		1 507 079	1 309 894
Innestående i andre banker		31 403	17 246
SUM OMLØPSMIDLER		3 130 383	3 068 391
SUM EIENDELER		33 173 076	33 111 084
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		12 421 453	10 942 617
SUM EGENKAPITAL		12 433 153	10 954 317
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 296 940	12 294 345
Borettsinnskudd	17	9 431 300	9 431 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 728 240	21 725 645
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 574	394 203
Påløpte renter		1 110	1 920
Annen kortsiktig gjeld		0	35 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 684	431 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 173 076	33 111 084



13

Benterudjordet Borettslag

Pantstillelse	18	24 931 300	24 931 300
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 17.03.2021
Styret i Benterudjordet Borettslag

Terje Wist /s/

Frode Grønning /s/

Ingvild Sandø Rullestad /s/

Morten Stephanson /s/

Viggo Andreassen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 896 668
Leietillegg påbygg	126 886
Feieravgift	33 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 056 854

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	316
Gebyr påbygg	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	2 116

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 220



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 2019/2020, og er på kr 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-6 626
SUM KONSULENTHONORAR	-6 626

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 004 197
Drift/vedlikehold elektro	-115 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 722
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 094
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 975
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-2 830
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 251 443

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-383 704
Avløpsavgift	-560 609
Feieavgift	-33 571
Renovasjonsavgift	-425 763
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 403 647

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-68 560
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 521
Driftsmateriell	-3 773
Snørydding	-178 086
Gressklipping	-96 400
Trykksaker	-2 481



Andre kontorkostnader	-3 081
Telefon, annet	-1 935
Porto	-2 760
Bank- og kortgebyr	-3 443
Velferdskostnader	-610
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-384 649

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	454
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 078
Renter DNB Bank ASA	6
Andre renteinntekter	5 675
SUM FINANSINNTEKTER	13 213

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 732
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-161 940
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 245
SUM FINANSKOSTNADER	-254 917

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

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**

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Benterudjordet garasjelag	193 791
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	193 791

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-3 834 916
Nedbetalt tidligere	423 458
Nedbetalt i år	174 061
	-3 237 397

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-9 264 244
Nedbetalt tidligere	1 446 035
Nedbetalt i år	591 073
	-7 227 136

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-1 637 683
Nedbetalt tidligere	573 005
Nedbetalt i år	232 271
	-832 407

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 296 940
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD	-9 431 300
----------------------------	-------------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 431 300
Pantelån	11 296 940
TOTALT	20 728 240

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

Bygninger	28 645 543
Tomt	850 000
TOTALT	29 495 543



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Pernille Sivertsen (ekstern styreleder)

Valgkomiteen har sendt ut post og ringt på døren hos alle boenheter for å finne kandidater til styrearbeidet for neste periode. Det ble ikke funnet noen som ønsket å ta på seg jobben som styreleder for kommende periode og det ble derfor kontaktet eksterne selskaper / personer for å påta seg rollen. Selv om det hadde vært ønskelig at vi hadde funnet noen blant beboerne så er valgkomiteen positiv til tilbudene som ble mottatt og vi tror det kan være en fin erfaring for borettslaget. Normalt velger vi en styreleder for en 2 års periode, men siden vi nå går for ekstern part så kan vi ta dette for en periode på 1 år og vurdere behovet på nytt neste år. Vi har valgt å gå videre med tilbud mottatt fra Solibo, et "regnskapsførerselskap som spesialiserer seg på forvaltning av borettslag og sameier". Kostnadmessig så ser dette ut til å koste oss omtrent det samme som vi kompensere i dag, men hvis det blir merarbeid utenfor timene som er skissert i tilbudet så vil dette nødvendigvis øke deretter.

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Viggo Andreassen Finstadlia 121

Som styremedlem for 1 år foreslås: (flertall av styrets forslag)

Morten Stephanson Finstadlia 173

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Frode Grønning

Ingvild Sandø Rullestad

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jeanett Andresen Gilje Finstadlia 104
2. Siri Hope Nygaard Finstadlia 77
3. Trine Stolt Amundsen Finstadlia 51

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Viggo Andreassen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingvild Sandø Rullestad

Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

I valgkomiteen for Benterudjordet Borettslag

Pål Grinden - Gudrun Yr A Richstad
Petter Aleksander Johansson

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Det har vært avholdt 11 styremøter. Det har blitt behandlet 101 saker. Borettslaget har epost benterudjordet@styreverrommet.no. Borettslagets telefon: 954 04 068.

Økonomi og vedlikehold

Styret har gjennom hele perioden sørget for at borettslaget har hatt en sunn og god økonomi. Året har gitt en positiv endring i disponible midler på kr. 481.431. Borettslaget har dermed disponible midler per 31.12 på kr. 3 118 669. Vi har utført nødvendig vedlikehold der det er oppfattet som nødvendig. Det begynner å bli over 15 år siden det ble gjennomført et stort vedlikehold på bygningsmassen, slik at det blir viktig fremover med gode planer for vedlikehold. Det har vært seks saker hvor forsikringsselskapet har vært involvert. Sakene omhandler enten vanninntrenging eller brudd i grunnmurs kabel. Forsikringen vår, og heller ingen andre, dekker ikke inntrengning av vann gjennom vegger. Årsaken til dette er at borettslaget er over 40 år gammelt. Vedlikehold for å forhindre dette blir dermed veldig viktig, da det raskt kan komme opp i store beløp å reparere slike skader både utvendig og innvendig.

Boder

Styret har i 2020 fortsatt arbeidet med å rehabilitere boder. Arbeidet er satt bort til firmaet Ditt Bygg AS. Vi har satt bort malerjobben etter panelbytte. Alle som har fått nytt tak på sin bod har også fått ny utelampe med fotocelle. Det var planlagt å rehabilitere 12 boder i 2020. Styret vurderte vår økonomiske situasjon og fant ut at den tilsa at vi kunne rehabilitere også de resterende tretten bodene i 2020. Vi er dermed ferdig med å skifte tak på samtlige boder i borettslaget, ett år før planlagt tid.

Dugnad

Styret arrangerte i september dugnad i borettslaget. Det ble plantet seks busker langs gangvei på baksiden av rekke 57-67. Det ble hogd flere trær i skogen, som var råtnete. De døde trærne utgjorde en fare ved at de kunne velte ved f.eks. sterk vind. Det ble ryddet mye kratt i området akebakken og foretatt andre vedlikeholdsoppgaver. Til sammen sparte dette borettslaget for over kr. 100.000, målt mot at vi hadde satt arbeidet bort til eksterne.

Kommunale avgifter

Lørenskog Kommune har for andre året på rad foretatt en kraftig økning på de kommunale avgiftene. Blant annet har de økt årsgebyret på vann med 36 %. De øvrige kommunale avgiftene har også blitt justert kraftig opp i negativ retning for borettslaget.

Husleie

Styret sørget for at de som hadde feil i antall m² på påbygg fikk korrekt husleie fra 1. mai.

Forlengelse av gangvei ved Finstadlia 126

Ved enden av Finstadlia 126 er det en port i gjerdet ut mot åker i retning Feiring Bruk. Styret har, etter forespørsel, synliggjort denne for beboerne ved å legge en asfaltert sti fra enden av vei til port.

Ekstraordinær generalforsamling

Det ble i september avholdt ekstraordinær generalforsamling etter initiativ fra andelseier i 108 og 112. Til sammen 12 andelseiere leverte et forslag til nye retningslinjer for gjerder



og rekkverk i borettslaget. Generalforsamlingen ble gjennomført digitalt. Resultatet ble at nåværende formulering om saken ble uendret.

Getmail

Telia (som kjøpte Get) avviklet getmail. Dette er en mailtjeneste flere av våre beboere har benyttet som hovedkonto for privat mail. Telia valgte å overføre ansvaret for mail til selskapet Wemail. Dette medførte at de nå skulle ha kr.19 per måned i betaling. Styret har korrespondert med Telia om saken, og lyktes med å få omgjort dette slik at dagens brukere har dette gratis frem til avtalens utløp i 2023.

Bank

OBOS Bank er vår bankforbindelse. Det har gjennom året vært flere reduseringer i rente.

Lekeplasser

Befaring av alle borettslagets lekeplasser utført av Lekeplasskontrollen AS. Mangler ble utbedret. Styret har avtale med Lekeplasskontrollen AS hvor det blir gjort årlige kontroller av borettslagets lekeplasser.

Brannvern

Befaring av brannvarsling- og slokkeutstyr hos alle beboere via Norsk Brannvern ble gjennomført i januar. På grunn av korona ble det en litt redusert tjeneste i år, hvor pulverapparat ble kontrollert utendørs. Eventuelle mangler rettes opp. Styret har avtale med Norsk Brannvern om årlige kontroller.

Påbygg

Det har i 2020 vært påbegynt eller slutført tre påbygg i borettslaget. Styret har mye spørsmål og ansvar rundt dette.

Mistanke/anmeldelse av underslag/bedrageri

Styret har arbeidet aktivt ovenfor politiet vedrørende sak rundt borettslaget sin anmeldelse av tidligere styreleder. Det mistenkte underslaget/bedrageriet stammer fra årene 2016-2017.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6596113. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.



Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2000 – 2020 Rehabilitering og større vedlikehold

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



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