



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 666 914
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKETRAPPA 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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 948 430	44 612 091
Sum inntekter		19 948 430	44 612 091
Kostnader			
Lønnskostnad		240 752	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 626	
Annen driftskostnad		4 625 964	1 666 400
Sum kostnader		4 891 342	1 666 400
Driftsresultat		15 057 088	42 945 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 761	2 622
Sum finansinntekter		3 761	2 622
Annen finanskostnad		5 983 366	4 439 480
Sum finanskostnader		5 983 366	4 439 480
Netto finans		-5 979 605	-4 436 858
Ordinært resultat før skattekostnad		9 077 483	38 508 833
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 077 483	38 508 833
Årsresultat		9 077 483	38 508 833
Totalresultat		9 077 483	38 508 833
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 077 483	38 508 833
Sum overføringer og disponeringer		9 077 483	38 508 833



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		622 300 000	622 300 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		172 381	
Sum varige driftsmidler		622 472 381	622 300 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		622 472 381	622 300 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		597 196	785 807
Sum fordringer		597 196	785 807
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 394	1 415 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 394	1 415 998
Sum omløpsmidler		2 082 589	2 201 805
SUM EIENDELER		624 554 971	624 501 805

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		635 000	635 000
Sum innskutt egenkapital		635 000	635 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 300 646	38 223 163
Sum opptjent egenkapital		47 300 646	38 223 163
Sum egenkapital		47 935 646	38 858 163
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		327 260 000	335 970 000
Øvrig langsiktig gjeld		248 920 000	248 920 000
Sum annen langsiktig gjeld		576 180 000	584 890 000
Sum langsiktig gjeld		576 180 000	584 890 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 825	45 103
Leverandørgjeld		179 171	186 473
Annen kortsiktig gjeld		233 329	522 066
Sum kortsiktig gjeld		439 325	753 642
Sum gjeld		576 619 325	585 643 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		624 554 971	624 501 805



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 604732

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 666 914
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKETRAPPA 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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

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, 12.08.2021



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 948 430	44 612 091
Sum inntekter		19 948 430	44 612 091
Kostnader			
Lønnskostnad		240 752	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 626	
Annen driftskostnad		4 625 964	1 666 400
Sum kostnader		4 891 342	1 666 400
Driftsresultat		15 057 088	42 945 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 761	2 622
Sum finansinntekter		3 761	2 622
Annen finanskostnad		5 983 366	4 439 480
Sum finanskostnader		5 983 366	4 439 480
Netto finans		-5 979 605	-4 436 858
Ordinært resultat før skattekostnad		9 077 483	38 508 833
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 077 483	38 508 833
Årsresultat		9 077 483	38 508 833
Totalresultat		9 077 483	38 508 833
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 077 483	38 508 833
Sum overføringer og disponeringer		9 077 483	38 508 833



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA 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	622 300 000	622 300 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	172 381	
Sum varige driftsmidler	622 472 381	622 300 000
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	622 472 381	622 300 000
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	597 196	785 807
Sum fordringer	597 196	785 807
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 485 394	1 415 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 485 394	1 415 998
Sum omløpsmidler	2 082 589	2 201 805
SUM EIENDELER	624 554 971	624 501 805

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	635 000	635 000
Sum innskutt egenkapital	635 000	635 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	47 300 646	38 223 163
Sum opptjent egenkapital	47 300 646	38 223 163
Sum egenkapital	47 935 646	38 858 163
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	327 260 000	335 970 000
Øvrig langsiktig gjeld	248 920 000	248 920 000
Sum annen langsiktig gjeld	576 180 000	584 890 000
Sum langsiktig gjeld	576 180 000	584 890 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 825	45 103
Leverandørgjeld	179 171	186 473
Annen kortsiktig gjeld	233 329	522 066
Sum kortsiktig gjeld	439 325	753 642
Sum gjeld	576 619 325	585 643 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	624 554 971	624 501 805



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA 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



Årsmøte 2021

Bekketrappa Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. juni - 21. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bekketrappe Borettslag. Avstemningen åpner 18. juni kl. 18:00 og lukker 21. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/722>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Montering av takrenner
6. Utrede hvor man kan sette barnevogner i fellesarealet
7. Løsning for vask av sykler
8. Bekketrappas barn - oppsett av aktivitetstiltak
9. Automatisk døråpner i sykkelrommet
10. Grøntareale mellom blokk B og C
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Bekketrappe Borettslag

Ole Lennart Rauø

Johnny Knutsen

Levi Slåen

Sandra Paulos Syversen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ola Borg og Joakim Bording er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 722, Bekketrappa borettslag - Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Til andelseierne i Bekketrappa Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Saker som behandles:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **18.06.2021 kl. 09:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 21.06.2021 kl. 18:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/bekketrappa>
- Trykk på linken og delta i møtet
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen
- Det kan avgis kun en stemme per andel

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen. For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen sendes til styret på e-post: bekketrappa@styrerommet.net innen 21.06.2021 kl. 18:00.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Lennart Rauø	Midtveien 41
Styremedlem	Johnny Knutsen	Midtveien 41
Styremedlem	Levi Slåen	Midtveien 45
Styremedlem	Sandra Paulos Syversen	Midtveien 47
Varamedlem	Svein-Håkon Bottolfsen	Midtveien 53
Varamedlem	Bjørn Erik Søberg Myran	Midtveien 49

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ole Lennart Rauø Midtveien 41

Varadelegert

Johnny Knutsen Midtveien 41

Valgkomiteen

Trude Arka	Midtveien 41
Torfinn Myhre	Midtveien 43
Olav Johnny Olsen	Midtveien 41

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bekketrappa Borettslag

Borettslaget består av 127 andelsleiligheter.

Bekketrappa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920666914, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Midtveien 41 – 55.

Gårdsnummer 123 og bruksnummer 1402.

Første innflytting skjedde i 2019.

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.

Bekketrappa 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 rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 238 430.

Dette er kr 1 254 570 lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at IN-lånet har blitt nedbetalt av andelseierne, som igjen har ført til en innkreving av kapitalkostnader som er kr 2 248 386 lavere enn hva som har blitt budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 891 342.

Dette er kr 972 342 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større kostnader enn hva som var budsjettert knyttet til de faste avtalene borettslaget har inngått med sine leverandører.

Resultat

Årets resultat på kr 9 077 483 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 8 710 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 367 483.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 643 264 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 995 000,- til ordinært vedlikehold.

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 energikostnader som er i samsvar med lignende prosjekter.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr 220 000,-. Premieendringen indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bekketrappa Borettslag.

Lån

Bekketrappa Borettslag har lån i OBOS-banken, med en flytende rente på 1,5 % per 23.03.2021. Det er avdragsfrihet på lånet frem til 30.08.2024. Lånet løper i 33 år.

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 for 2021 øker med 2,5 %.

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 en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.07.2021. De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bekketrappa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bekketrappa 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 regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bekketrappa 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, 12. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BEKKETRAPPA BORETTSLAG ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

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.	1 448 163	635 762	1 448 163	1 643 264
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	9 077 483	38 508 833	1 028 000	42 850
Oppgjør i forbindelse med fusjon	0	-178 831	0	0
Anskaffelse tomt	0	-3 121 300	0	0
		-494 326		
Anskaffelse bygg	0	700	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	16	24 626	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-197 007	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	373 380 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-8 710 000	-37 410 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	134 345 512	0
Endring langsiktig gjeld		0	-10 385 113	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	195 102	812 401	1 028 000	42 850
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 643 264	1 448 163	2 476 163	1 686 114
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 082 589	2 201 805		
Kortsiktig gjeld	-439 325	-753 642		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 643 264	1 448 163		

**BEKKETRAPPA BORETTSLAG**
ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 982 774	4 715 868	8 231 160	4 909 392
Innkrevde felleskostnader	2	4 261 346	2 478 675	4 261 840	4 377 346
Ladepunkt		34 355	7 548	0	0
Andre inntekter	3	959 955	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 238 430	7 202 091	12 493 000	9 286 738
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 752	0	-25 000	-36 750
Styrehonorar	5	-211 000	0	-180 000	-250 000
Avskrivninger	16	-24 626	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 500	-12 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-147 490	-71 875	-150 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-60 559	-610	-30 000	-70 000
Kontingenter		-25 400	0	-26 000	-25 400
Drift og vedlikehold	8	-1 214 067	-346 338	-910 000	-1 013 500
Forsikringer		-203 310	-117 403	-400 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-1 114 251	-595 447	-881 000	-1 167 000
Ladepunkt		-1 192	0	0	0
Parkeringsplasser	10	-600 000	0	0	0
Energi/fyring	11	-250 791	0	-250 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-480 785	-266 439	-460 000	-505 000
Andre driftskostnader	12	-521 620	-255 663	-597 000	-614 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 891 342	-1 666 400	-3 919 000	-4 334 150
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 347 088	5 535 691	8 574 000	4 952 588
Innbetalt andel fellesgjeld		8 710 000	37 410 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		15 057 088	42 945 691	8 574 000	4 952 588
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	3 761	2 622	0	0
Finanskostnader	14	-5 983 366	-4 439 480	-7 546 000	-4 910 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 979 605	-4 436 858	-7 546 000	-4 910 000
ÅRSRESULTAT		9 077 483	38 508 833	1 028 000	42 588
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 077 483	38 508 833		

**BEKKETRAPPA BORETTSLAG**
ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	494 326 700	494 326 700
Tomt		127 973 300	127 973 300
Andre varige driftsmidler	16	172 381	0
SUM ANLEGGSMIDLER		622 472 381	622 300 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		577 000	564 640
Andre kortsiktige fordringer	17	20 196	181 980
Energiavregning	21	0	39 188
Driftskonto OBOS-banken		837 818	780 024
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 540	0
Sparekonto OBOS-banken		639 036	635 974
SUM OMLØPSMIDLER		2 082 589	2 201 805
SUM EIENDELER		624 554 971	624 501 805
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 127 * 5000		635 000	635 000
Annen egenkapital	18	47 300 646	38 223 163
SUM EGENKAPITAL		47 935 646	38 858 163
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	327 260 000	335 970 000
Borettsinnskudd	20	248 920 000	248 920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		576 180 000	584 890 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		179 171	186 473
Påløpte renter		26 825	45 103
Energiavregning	21	126 751	0
Annen kortsiktig gjeld	22	106 577	522 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		439 325	753 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		624 554 971	624 501 805



12

Bekketrappa Borettslag

Pantstillelse	23	622 300 000	622 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2021

Styret i Bekketrappa Borettslag

Ole Lennart Rauø /s/

Johnny Knutsen /s/

Levi Slåen /s/

Sandra Paulos Syversen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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	3 959 616
Garasje	280 800
TV/bredbånd hybel	20 930
Kapitalkostnader på IN-lån	6 197 567
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-214 793
Overført til kapitalkostnader	-5 982 774
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 261 346

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel	6 000
Garasjeplasser	750 000
Godtgjørelse KTI-undersøkelsen	20 000
Nettinnbetalinger	19 801
Porttelefoner	158 294
Viderefakturert OBOS Nye Hjem	5 860
SUM ANDRE INNTEKTER	959 955

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 752
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 752

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 211 000. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 685, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 397
Norconsult, Takhager	-34 750
Zijdemans Consult	-6 975
SUM KONSULENTHONORAR	-60 559

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-305 026
Drift/vedlikehold VVS	-53 861
Drift/vedlikehold elektro	-4 415



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 943
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 827
Drift/vedlikehold brannsikring	-190 379
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-197 674
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-209 442
Egenandel forsikring	-33 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 214 067

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-708 690
Renovasjonsavgift	-405 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 114 251

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER**

Kjøp 3 parkeringsplasser	-600 000
SUM PARKERINGSPLASSER	-600 000

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-164 452
Fjernvarme	-79 659
Andre fyringskostnader	-6 680
SUM ENERGI / FYRING	-250 791

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 769
Verktøy og redskaper	-19 365
Driftsmateriell	-742
Vaktmestertjenester	-207 393
Renhold ved firmaer	-229 554
Snørydding	-44 518
Trykksaker	-1 145
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-685
Andre kontorkostnader	-3 984
Porto	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 964
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-521 620

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 062
SUM FINANSINTEKTER	3 761

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 982 774
Renter på leverandørgjeld	-592
SUM FINANSKOSTNADER	-5 983 366

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	494 326 700
SUM BYGNINGER	494 326 700

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

Gnr.123/bnr.1402

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2020	197 007
Avskrevet i år	-24 626
	172 381
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	172 381

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-24 626****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	20 196
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 196

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 180 646
Egenkapital fra IN tidligere	37 410 000
Egenkapital fra IN 2020	8 710 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	47 300 646

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 1,50, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2019

-373 380 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

37 410 000

Nedbetalt i år, IN

8 710 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-327 260 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.08.2024.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2024	Første avdrag er 30/08-2024
1004		750
4001		1 250
103		1 500
2016		1 800
3023		2 600
2002		2 750
104, 1002		2 850
102, 1023		2 950
2024		3 000
3002, 5003		3 050
1005		3 100
101, 106, 1010, 1011, 1017		3 200
2005, 4002, 4023		3 250
105, 2001, 2011, 2012, 5015		3 300
3010, 3011		3 400
1014		3 500



4010, 4011	3 550
1020, 1024, 5005, 5006, 6004	3 650
1003, 1006, 1015, 1018, 2009	3 700
2021, 2025	3 800
2015	3 850
3008, 3020, 3024	3 900
4008, 4020, 4024	4 000
4015	4 050
5009	4 100
4014	4 150
1016	4 450
6002	4 500
1008	4 550
2017, 2018, 3016, 3017	4 850
2008	4 950
3007, 4016, 4017	5 100
1009, 2003, 2006	5 150
1019, 2019, 3018, 4007	5 200
2020, 5011, 5013	5 300
2004, 3003	5 350
4018	5 400
3019	5 500
3015	5 600
4019	5 750
2010	5 800
5010, 5014	6 050
1013, 4004	6 300
2023, 3009	6 400
1001, 3022	6 500
4009	6 600
2014	6 700
1007	6 750
3005, 5004	7 050
1025, 3001, 3013, 4022	7 150
2026	7 250
	7 300
3004, 4013	7 350
1012, 4005	7 450
1021	7 600
2013	7 700
2007	7 800
4025	7 900
3006, 3012	8 100
2022, 6001	8 250
4012	8 350
3021	8 550
4021	8 800
5001, 5007	8 900
5016	9 300

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd 2018	-114 574 488
Borettsinnskudd 2019	-134 345 512
SUM BORETTSINNSKUDD	-248 920 000

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-856 128
SUM INNETKTER	-856 128

KOSTNADER

Techem	73 615
Fjernvarme	655 762
SUM KOSTNADER	729 377

SUM ENERGIAVREGNING	-126 751
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-106 577
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-106 577

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	248 920 000
Pantelån	327 260 000
Beregnete IN-forpliktelser	46 120 000
TOTALT	622 300 000

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

Bygninger	494 326 700
Tomt	127 973 300
TOTALT	622 300 000

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styrets årsrapport 2020.

Det har vært et spesielt driftsår på grunn av stort smittetrykk i Oslo området og strenge tiltak for bekjemping av pandemien fra så vel bystyret som landets regjering. Dette har ført til at styret har jobbet for det meste digitalt og ikke har kunnet innkalle beboerne til felles møter og samvær. Det har heller ikke vært mulig å avholde dugnader. Det ble tidlige i 2020 tatt initiativ til ekstra vask i oppgangen, 2 ganger pr. uke, som beboerne kunne utføre etter prinsippet om frivillighet og solidaritet. Ved kontroll av oppføring på listene ser det ut til at oppslutningen er liten i de fleste oppganger. I en oppgang er det god deltagelse, men den kunne vært bedre. Ekstra vask som utføres av Coor Eiendomsdrift vil fortsette så lenge landet og Oslo området har en pandemi gående.

I perioden har styret avholdt 9 styremøter og behandlet 95 saker frem til 01.04.2021. I tillegg har styret gjennomført 1.årsbefaring på bygg og tekniske anlegg, avholdt befaring for snørydding, garasjevask og befaring knyttet til ny vaktmester avtale med Coor Eiendomsdrift.

De mest omfattende sakene styret har jobbet med i perioden er:

- 1.års befaring av bygningsmassen og reklamasjon på denne, samt utendørsområder
- Ventilasjon og varme i leiligheter
- Tilfeldige stopp av ventilasjonsaggregater i samtlige bygg
- Innstillinger av varme og trykk i teknisk anlegg
- Avtale for snørydding
- Utvidet vaktmester avtale
- Avtale for rengjøring av dekke på lekeplass og strikkplass
- Oversikt over lagets økonomi og avtaler inngått av interimsstyret/OBOS
- Planlegging og anskaffelse av møbler og utstyr til takterrasser
- Reguleringsplan for omgjøring av Brobakkveien til miljøgate
- Gjennomgang av lagets brannsikring, alarmsystem og mer forståelig oppslag ved displayer for tilbake-stilling av brannalarmer.
- Mobildekning i garasje og bod områder. Anses som viktig for å ivareta sikkerhet for helse for beboere som befinner seg i områdene. Som eks. og ringe 113.

I perioden er mye arbeide nedlagt i problematikk rundt ventilasjon, varme i leilighetene. Styret har leid inn konsulenthjelp av David Zijdemans via Zidjemans Consult. Dette på grunn av kompleksiteten i et omfattende regelverk ved ventilasjon og varme/energi. Det er satt av kr. 100.000,- som grense for honorar. Rapport med konklusjon er i ferd med å overleveres styret.

Stabilitet i drift av parkeringsplattformer har også vært en prioritert oppgave. Plattformene har nå hatt en lengre periode der driftsstabilitet er akseptabel. De tiltak som er gjort se ut til å ha ønsket effekt. Det ble avholdt tre opplærings-samlinger for andelseiere i garasjen, med sikte på å luke bort en del brukerfeil som kunne føre til stopp av plattformene. Det er viktig at brukere bruker anlegget i h.h. til anbefaling fra produsent og leverandør. I tillegg er strømtilførsel for ladning av el-bil på plattformene nå oppgradert slik at den er i h.h. til kjøpekontrakten.

I ettertid ble det oppdaget at arbeidet var utført med dårlig kvalitet og måtte gjøres om igjen for at borettslaget skal beholde reklamasjonsretten på strømtilførsel, ladepunkter og kommunikasjon mellom ladepunktene. Veidekke AS har påtatt seg å få utbedringene gjennomført og dekker kostnadene.

I vinter fikk vi så pass snøfall at laget fikk erfaring med hvordan forholdene i garasjen ble påvirket av vinteren. Det samlet seg opp mye vann med skitt fra vei og salt på gulvet til tider. Vannet kom fra snø som smeltet fra understell og øvrige flater på bilene. Etter at styret erfarte at det tok lang tid og mye arbeide for å fjerne opp til 800 liter vann, ble et firma kontaktet og vil bli innleid ved behov for å fjerne vann/søle fra garasjegulv på vinterstid. Det jobbes også med muligheter for parkeringsplass i garasjen for inntil 2 motorsykler og for inntil 2 scootere. Plassene leies av borettslaget og det betales en avgift pr. mnd., slik som det er for bil.

I perioden har styret kjøpt 3 parkeringsplasser i garasje anlegg av OBOS og videresolgt dem til andelseiere. Salget ble foretatt ved loddtrekning da det var mange som meldte sin interesse innen fristen. Overskuddet av salget er beregnet å dekke noe av møblement og annet til bruk på takterrasser.

Styret jobber videre med de sakene på listen som ikke er avsluttet og har som fremdriftsplan at de er fullført i løpet av 2021.

Arbeidsmengden har vært stor for styret i perioden. Flere av styrets medlemmer har i tillegg deltatt på møter, kurser, befaringer, utrykning for oppstart av ventilasjonsaggregater og tilbake-stilling av brannalarm. Det har krevd en god del innsats og arbeidstimer for å komme gjennom de sakene styret har valgt å bruke ressurser på. Styret antar at arbeidsmengden i 2021 blir stor og vil kreve betydelig innsats.

Styring og stabilisering av lagets økonomi er en prioritert oppgave for styret. Styret er av den formening at en nå har oversikt over de store postene i regnskap og budsjett. Dette har vært en utfordring da de fleste langsiktige serviceavtaler er inngått av interimsstyret i byggeperioden og noen har vært noe uklare på de totale kostnadene.. Noen avtaler vil bli reforhandlet så raskt som bindingstiden tillater det. Styret håper at det kan være med på å gjøre avtalene mer forutsigbare på økonomi, redusere utgifter og bidra til bedre økonomi i laget. Målet er å holde felleskostnadene på et fornuftig nivå.

I styret har det vært en intern arbeidsfordeling der Johnny Knutsen har hatt ansvaret for varme/ventilasjon samt elektrisk opplegg til ladning av elektriske biler i garasjen.. Levi Slåen har tatt seg av utstyr og beplantning på takterrasser, en del av ansvaret for garasje/boder. Sandra P. Syversen har hatt ansvaret for lagets låssystemer, bestillinger til beboerne. Og i tillegg vært valgt som nestleder i styret. Svein-Håkon Bottolfsen, som har vikariert som fast styremedlem siden valgte medlem trakk seg fra vervet på grunn av jobbsituasjon, har hatt ansvaret for gjennomgang av lagets brannsikring. Samt jobbet sammen med Johnny Knutsen på varme/ventilasjon. Styreleder Ole L. Rauø har hatt det overordnet ansvaret for styrets arbeide på de forskjellige områdene. I tillegg den løpende kontakten med alle leverandører av tjenester til borettslaget.

Styreleder har hatt som en av sine tilleggsoppgaver å få til en stabil drift av parkeringsflåtene og sørge for orden på garasjeanlegget generelt. En annen oppgave er oversikt over lagets økonomi og økonomiske tilstand i samarbeide med resten av styret og lagets forretningsfører, OBOS.

Det ble i 2020 satt opp sperrebom for å begrense innkjøringen i indre gårdsrom. Dette har fungert tilfredsstillende da antall unødige kjøringer omtrent ikke forekommer.

Videre er heisene utstyrt med «hold» knapp, eller «flytteknapp» som brukes dersom en trenger litt tid å laste inn og ut av heisen. Dette vil spare borettslaget for utgifter ved bytte av lås på grunn av nøkkel som knekkes i låsen.

Ca. 6 kvm. av taket på A-blokken er leid bort til Telenor som setter opp en basestasjon for 5G. Borettslaget får en leieinntekt på kr.20.000,- pr. år. Telenor har også påtatt seg å utarbeide et pristilbud for 4 G dekning i garasje og bod områder som et ledd i at de skal inn i borettslagets med teknisk personell for oppsett av basestasjonen. Denne er beregnet satt opp før sommeren.

Styret har valgt å møblere takterrassene gradvis. Grunnen til dette er at vi har ønsket å se på bruk og hvilke behov som oppstår. Til nå er det kjøpt inn ulike sittegrupper. Siste er en sofagruppe på hver blokk. Kostnadene til utstyr til takterrassene fordeles forholdsmessig etter antall leiligheter i hver blokk. Det planlegges nye investeringer fremover. Styret har brukt Vibbo veldig aktivt. De aller fleste er tilknyttet dette nå og styret ser det som svært viktig. Vi merker også at mange bruker portalen som kontakt til styret og det er en god utvikling.

I tillegg har vi sendt ut noen info på papir for å være sikre på at vi har nådd alle.

Reguleringsplan for Brobekkveien

Planene for Brobekkveien har stor betydning for bomiljøet vårt, spesielt for C og deler av D blokk da den nye gata med gang og sykkelvei kommer tett inn på byggene. Styret følger nøye med på planene og har hatt digitalt møte med Oslo kommune. Vi har sendt innspill til de planene som foreligger og vil fortsette med det.

Styret vil sette pris på at alle andelseiere, og de som leier, tar vare på bygninger og uteområdet, inkludert indre gård. Det er dessverre erfart at det kastes sigarettneiper fra balkonger som faller ned på lekeplass og i blomsterbed. Det samme gjelder porsjonssnus som er funnet i blomsterbed, lekeplass, sittegrupper, takterrassene og i garasjen. Snus og tobakk er ikke å anbefale som gjødning til planter. Ønskelig om Bekketrappa borettslag ble et godt eksempel på rent og trivelig bomiljø, for lagets beboere og for de borettslag og sameier som kommer og de som er på Vollebekk.

Ved budsjettering for driftsåret 2021 frem kom et resultat med et lite overskudd. Det gir lite rom for uforutsette utgifter og mindre investeringer. Innbetaling på fellesutgifter har ikke vært økt siden overtakelse våren 2019. Etter et helt driftsår i 2020 har borettslaget sikrere tall å basere budsjettet for driftsperioden 2021. Styret, i samarbeide med forretningsfører OBOS, har vurdert det som nødvendig å øke innbetaling til fellesutgifter med 5% fra 01.07.2021. Ved fremtidige budsjett vil det vurderes om innbetaling til fellesutgifter skal justeres etter konsumprisindeksen og budsjett.

Styret i Bekketrappa borettslag

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bekketrappa@styrommet.net. Se Bekketrappa Borettslags side på vibbo, <https://vibbo.no/bekketrappa>.



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.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker kan bestilles hos styret på e-post bekketrappa@styrerommet.net. Bestilling merkes med navn, tlf.nr., leilighetsnummer, antall, fakturerings- og leveringsadresse. Navneendring for porttelefon meldes til styret på e-post.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7141235. 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.

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 Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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 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.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Bekketrappa Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/bekketrappa>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Bekketrappa Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5. Montering av takrenne

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6. Utrede hvor man kan sette barnevogner i fellesarealet

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 7. Løsning for vask av sykler

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 8. Bekketrappas barn - oppsett av aktivitetstiltak

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 9. Automatisk døråpner i sykkelrommet

Stemmer	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
---------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 10. Grønareale mellom blokk B og C

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------



Sak 12. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 13. Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 14. Valg av valgkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen. For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen sendes til styret på e-post: bekke-trappa@styrerrommet.net innen 21.06.2021 kl. 18:00.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.



Sak 5

Montering av takrenner

Forslag fremmet av: Yngvild Tormodsgard

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I Bekketrappa borettslag er det kun leilighetene i øverste etasje som har fått montert takrenne under sin balkong for avtak av vann. At dette er en dårlig løsning er hevet over enhver tvil - det hindrer fri og full anvendelse av privat balkong, vanskeliggjør renhold og gjør vedlikehold av tregulv nær umulig da dette må vaskes og behørig skylles før evt påføring av beis. Formodentlig er denne løsningen basert på «minste motstands (og ikke minst kostnads) vei» og de normer man hadde å forholde seg til da bygget ble oppført. Likevel, kombinasjonen manglende avtak av vann fra balkong og tregulv som ifølge Obos selv bør/skal behandles og vedlikeholdes gjør at dette fremstår som en potensiell reklamasjonssak. I alle tilfeller må man finne en løsning på problemet da andelseiernes balkonggulv i mellomtiden forfaller og blir stadig styggere.

Styrets innstilling

Styret har behandlet dette sammen med utfordringer vedrørende vask av terrassegulv flere ganger. Det legges til grunn at det ikke trengs mye vann for å rengjøre disse gulvene.

Takrenner er montert fra de terrassene som ikke har tak over seg. De som ligger under har beskyttelse mot nedbør. Obos har samme opplegg for våre naboborettslag. Unntak i Fiolen fordi her er terrassene ut mot vei/gatetun.

Da dette er i praksis med det Obos bygger finner ikke styret at det er grunnlag for reklamasjon for dette mot Obos. Styret legger også til grunn at hvis borettslaget skal iverksette dette på egen hånd vil det innebære en betydelig kostnad. Denne må da dekkes gjennom låneopptak/økt husleie.

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Det åpnes ikke reklamasjonssak mot OBOS. Det vil ikke bli vurdert om at borettslaget skal koste dette selv.

Forslag til vedtak

Reklamasjonssak vedrørende manglende takrenner kjøres mot Obos. Borettslaget vurderer å bekoste installasjon av takrenner selv dersom dette ikke skulle føre fram.



Sak 6

Utrede hvor man kan sette barnevogner i fellesarealet

Forslag fremmet av: Joakim Bording

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For oss som er småbarnsfamilier er plassering av barnevogn ofte et stort problem da ikke alle har en bod som er stor nok, eller plass nok i egen gang. På vinterstid er vogner også ofte våte og skitne og ikke noe man vil rulle inn på parketten. Det burde vært tilgjengelig plasser i fellesarealet hvor det er tillatt å oppbevare barnevogner for de som har behov for dette.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer for forslag 1.

Forslag til vedtak 1

Styret utreder hvor det kan være tillatt å oppbevare barne- og sykkelvogner i fellesområder og lager regler for bruken av disse som sikrer frie rømningsveier og brannsikkerhet.

Forslag til vedtak 2

Det blir tillatt å parkere barnevogn/sykkelvogn under trapp nederst i hver oppgang. Antall plasser/vogner er regulert ut i fra areal.



Sak 7

Løsning for vask av sykler

Forslag fremmet av: Torfinn Myhre

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Antall sykler er stort og økende og det er behov for å kunne vaske sykler. Det foreslås at det legges til rette for dette, fortrinnsvis inne (særlig vinterstid), alternativt ute dersom det ikke er mulig å få til inne.

Styrets innstilling

Styret har tidligere sett på mulighetene for et sted som er passende for å spyle søle og støv av sykler. Området utenfor dør til sykkel-bod er vurdert. Beboer i Midtveien 51 har balkong rett over området og kan bli påført ekstra støy og aktivitet rett under balkong. Dette er vurdert å føre til sjenanse og en mulig verdiforringelse for eiere. Styret har derfor funnet det ikke hensiktsmessig å anlegge en avspylingsplass i området. Da det heller ikke er vanntilførsel i området må det anlegges.

Styret vil følge opp og prøve å få et samarbeide med Bien borettslag, Humla borettslag og Blomstertrapp borettslag for å se på muligheter for å anlegge et område for avspyling og øvrig vedlikehold av sykler. Dette er avhengig av at det finnes et område i et av borettslagene der et slik anlegg ikke er til sjenanse for andelseiere. Det er kjent at det på torget kommer muligheter for sykkel reparasjon, vedlikehold og vask. Styret kjenner ikke til tidspunktet for denne etableringen.

Med dette som bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen stemmer mot forslagene, og avventer løsning med de andre borettslagene.

Forslag til vedtak 1

Styret vurderer mulige løsninger og velger det som anses som beste løsning.

Forslag til vedtak 2

Henge hageslange f.eks på innsiden av døren til sykkelparkeringen, som kan tas med på utsiden - evt annet egnet sted/løsning.



Sak 8

Bekketrappas barn - oppsett av aktivitetstiltak

Forslag fremmet av: Oda Josefine Noven

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kjære styret i Bekketrappa borettslag. Takk for den strålende jobben dere gjør for utemiljøet, både med bestilling av møbler, og vask og søppelrydding. Vi som er småbarnsforeldre i Bekketrappa borettslag er strålende fornøyd med deres innsats for de voksne, og har nå tenkt at det kanskje er på tide å oppgradere litt for de minste beboerne i borettslaget, barna.

Det er en jungel av lekeapparater og muligheter man kan gå for, men vi har laget noen forslag som vi håper dere kan bli inspirert av. Ekspertene på området, barna, har ihvertfall klare formeninger om hva de tenker er gode leker.

Det er litt ulike priser, og litt ulike aktiviteter, og dette er bare ment som en hjelp/idé, og dersom det er ønskelig å bestille fra samme leverandør som for eksempel i blomstertrappa er det ingenting i veien for det, de har garantert flere apparater som kan falle i smak.

Styrets innstilling

Styret viser til innsendte forslag og forstår behovet. De innsendte forslag har ingen opplysninger om finansiering, plassering og sikkerhet. Dette er forhold som styret må ta hensyn til. Videre må det tas hensyn til at uteområdet er fellesområde for alle, inkl. alder på barn, beboere uten barn.

Styret har innhentet noen tilbud og undersøker også sikkerhetskrav mv.

Det foreligger derfor ikke noe konkret forslag som det kan stemmes over på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan gi styret fullmakt til å utarbeide et forslag til aktiviteter for barn, inkl. plassering, montering, sikkerhet og finansiering for inntil kr 115 000.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt av borettslaget til å utarbeide forslag til aktiviteter for barn. Arbeidet har en ramme på inntil kr 115 000.

Vedlegg

1. Lekeclass-bekketrappa.pdf



14. april 2021

Bekketrappas lekeplass

Forslag i ulike prisklasser

Forslag 1: 39 240,-

Forslag 2: 49 500,-

Forslag 3: 29 400,-

Forslag 4: 23 800,-

Forslag 5: 10 269,-

Forslag 6: 45 800,-

14. april 2021

Forslag 1

Sandkasse, oppbevaring og sandkassebord

til sammen: 39 240,- eks mva

Sandkasse

<https://sove.no/produkt/lekeplass/lekeapparater-lekeplass/sand-og-vannlek-lekeapparater-lekeplass/sandkasse-6-kant-hpl-rod/>



16 500,- eks mva

Oppbevaring

<https://sove.no/produkt/lekeplass/lekeapparater-lekeplass/naturelek-lekeapparater-lekeplass/oppbevaringskasse/>



19 900,- eks mva

Lekebord

<https://sove.no/produkt/lekeplass/lekeapparater-lekeplass/sand-og-vannlek-lekeapparater-lekeplass/lekebord-rod-035m/>



2 840,- eks mva



14. april 2021

Forslag 2

Lokomotiv

<https://www.tress.com/nb-no/lekeclass-og-parkutstyr/lekeclass-og-parkutstyr/lokomotiv-710738-1/>

49 500,00 Eks. mva



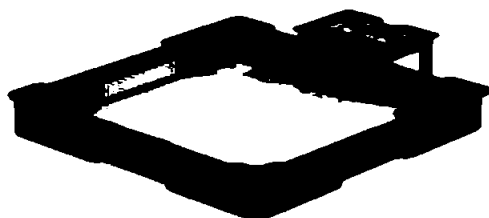
14. april 2021

Forslag 3

Sandkasse med vannlek

<https://www.tress.com/nb-no/lekeplass-og-parkutstyr/lekeplass-og-parkutstyr/rulle-sandkasse-710727/>

29 400,00 Eks. mva





14. april 2021

Forslag 4

Balanse/hinderløype

til sammen: 23 800,- eks mva

[https://www.tress.com/nb-no/lekeclass-og-parkutstyr/
lekeclass-og-parkutstyr/balansestokker-natur-5-stk-713500/](https://www.tress.com/nb-no/lekeclass-og-parkutstyr/lekeclass-og-parkutstyr/balansestokker-natur-5-stk-713500/)

4 500,00
Eks. mva



[https://www.tress.com/nb-no/lekeclass-og-
parkutstyr/lekeclass-og-parkutstyr/balansebro-natur-
lett-713542/](https://www.tress.com/nb-no/lekeclass-og-parkutstyr/lekeclass-og-parkutstyr/balansebro-natur-lett-713542/)

19 300,00
Eks. mva



14. april 2021

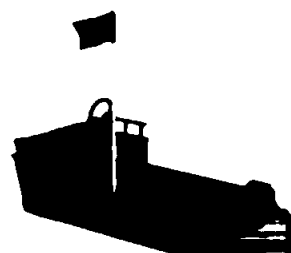
Forslag 5

Sandkasse og dumpehuske

https://www.jollyroom.no/fritid-hobby/utelek/sandkasser/woodlii-sandkasse-bat?gclid=Cj0KCQjwpcdqDBhCSARIsAEUJ0hMLbGHV_gDVTkG2fDQStURi1IWySk9u5hVFM2XWUbbKS-DzFpjt7BkaAhduEALw_wcB

1 369 kr

~~1 569 kr~~



<https://msosport.no/katalog/aktivitetsparkernaermiljoanlegg/aktivitetsapparater/vippekløver/>
kr8,900.00 eks. Mva



14. april 2021

Forslag 6

Sandkasse og sklie

45 800,- eks mva

<https://msosport.no/katalog/aktivitetsparkernaermiljoanlegg/aktivitetsapparater/sekskantet-sandkasse/>
kr15,900.00 eks. Mva



<https://msosport.no/katalog/aktivitetsparkernaermiljoanlegg/aktivitetsapparater/krokodillesklie/>

kr29,900.00 eks. Mva





Sak 9

Automatisk døråpner i sykkelrommet

Forslag fremmet av: Tonje Iselin Søberg Myran

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi er mange som flittig bruker sykkelrommet i borettslaget vårt, men det er tungt og vanskelig å komme inn og ut av døra med sykkel når den ikke åpnes automatisk. Jeg foreslår å installere automatisk døråpner slik det er på andre utgangsdører. Dette vil gjøre hverdagen enklere for oss som sykler, både med stor og liten sykkel, og med barnesete eller sykkelvogn. Det er gode løsninger for å åpne garasjeporten, og det burde være enkelt å parkere sykkelen også. Når den uansett smeller igjen og lukker seg av seg selv innen kort tid får man god oversikt over om noen uvedkommende prøver å komme seg inn mens man fortsatt befinner seg i sykkelrommet. Tidsintervallen kan med fordel settes likt eller kortere enn garasjeporten for å forhindre uvedkommende.

Styrets innstilling

Styret ser at behovet for dette er reelt, og stiller seg bak begrunnelsen for forslaget.

Styret ønsker å spesifisere forslaget, herunder sette en kostnadsramme på arbeidet, og har derfor utarbeidet et eget forslag til vedtak. Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer for saken, og deretter for forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Installere automatisk døråpner i sykkelrommet for enklere inn-/utgang med barn/sykkelvogn etc.

Forslag til vedtak 2

Styret gis fullmakt til å installere en « push & go » løsning for døren inn til sykkelboden med en kostnadsramme på kr 25 000.

Sak 10

Grøntareale mellom blokk B og C

Forslag fremmet av: Tonje Iselin Søberg Myran

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Grøntarealet i hjørnet mellom blokk B og blokk C oppleves ikke som fullt utnyttet og det er i tillegg observert mus/rotter i buskaset den tiden det var observert blant flere beboere. Per nå er det et villniss hvor gartner må bruke våre private markterrasser for å luke skikkelig, noe vi aldri har sett dem gjøre så vi må gjøre det selv. Buskene er plantet alt for tett, og det hadde vært mye hyggeligere for alle om det var nyttevekster som hekk som skille mellom enhetene som andre også kan benytte seg av, samt gress på sidene. Dette gjør vi gjerne store deler av selv og har støtte fra andre beboere som kan bidra på dugnad så det blir et område som er til nytte for flere.

Styrets innstilling

Styret kan vanskelig se at dette vil berøre andre enn de 3 leilighetene som har området som felles uteareal mellom leilighetene. Dette gjelder fordeler og ulemper i forslagstillers argumentering for endringer og den beplantning som området har i dag, En beplantning som var planlagt av utbygger, og som andelseiere burde være kjent med ved kjøp av andelen som gav bruksrett til leiligheten. Kostnaden ved endring dekkes av felleskapet men vil kun komme de 3 leilighetene til gode. Det er styrets oppgave å påse at investeringer av lagets midler kommer flest mulig til gode. Det fremstår som ganske unaturlig for andre beboer å bruke omtalte areal da man kommer tett opp i markterrassene til de 3 berørte leiligheter.

Styret har i september 2020 behandlet en forespørsel om endring av samme uteareal. Når det gjelder besøk av smågnagere som mus er det vanskelig å finne sikre holdepunkt for at dette vil bli mindre ved å plante, busker med bær eller hekkeplanter. Smågnagere hører naturlig til i vår fauna. Bestanden kan holdes nede ved bruk av godkjente feller og bekjempelsesmetoder.

Styret har i behandlingen av saken i 2020 godkjent at de 3 berørte leiligheter kan sette opp levegg mot beplantet område i h.h. til retningslinjer tidligere vedtatt av styret.

Etter en totalvurdering har styret besluttet at beplantningen som er mellom Midtveien 49, blokk B og Midtveien 47, blokk C, beholdes som den er i dag.

Gartner vil besørge å holde beplantningen på et praktisk og pent nivå som mulig.

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Foreslår å fjerne de eksisterende buskene og heller legge/så gress, samt plante bærbusker/nyttevekster slik at alle beboerne kan utnytte seg av dette.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal stemmes over følgende verv:

1. Styreleder for 2 år
2. To styremedlemmer for 2 år
3. To varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Ole Lennart Rauø

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Johnny Knutsen

Levi Slåen

Ola Borg

Kan forhåpentligvis representere barnefamiliene i borettslaget på en god måte. Har bakgrunn fra finans, ellers allsidig kunnskaper hva gjelder vask, rengjøring og småreparasjoner/montering.

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Ola Borg

Kan forhåpentligvis representere barnefamiliene i borettslaget på en god måte. Har bakgrunn fra finans, ellers allsidig kunnskaper hva gjelder vask, rengjøring og småreparasjoner/montering.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Bjørn Erik Søberg Myran

Ola Borg

Kan forhåpentligvis representere barnefamiliene i borettslaget på en god måte. Har bakgrunn fra finans, ellers allsidig kunnskaper hva gjelder vask, rengjøring og småreparasjoner/montering.



Svein-Håkon Bottolfsen

Vedlegg

1. Innstilling Bekketrappa Borettslag 2021.pdf



Sak 12

Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år.

Innstilling

Se vedlagt innstilling under valg av tillitsvalgte.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Ole Lennart Rauø

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Johnny Knutsen



Sak 13

Valg av valgkomité

Det skal velges 3 medlemmer av valgkomité for 1 år.

Innstilling

Se vedlagt innstilling under valg av tillitsvalgte.

Roller og kandidater

Valg av 3 Valgkomité Velges for 1 år

Olav Johnny Olsen

Torfinn Myhre

Trude Arka



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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