



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 143 186  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL Børstadalleen 21 Borettslag  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

### 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, 01.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 003 019	2 660 284
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 003 019</b>	<b>2 660 284</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 411	295 531
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 538	
Annen driftskostnad		9 804 027	8 123 482
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 049 976</b>	<b>8 419 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 046 957</b>	<b>-5 758 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 095	9 013
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 095</b>	<b>9 013</b>
Annen finanskostnad		398 471	249 462
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>398 471</b>	<b>249 462</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-380 376</b>	<b>-240 449</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 427 333	-5 999 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 411 521	11 411 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 861	
Sum varige driftsmidler		11 426 382	11 411 521
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	18 000
Andre fordringer		100 231	
Sum finansielle anleggsmidler		118 231	18 000
Sum anleggsmidler		11 544 613	11 429 521
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		739	173 649
Sum fordringer		739	173 719
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 277 598	2 410 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 277 598	2 410 659
Sum omløpsmidler		3 278 337	2 584 378
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 822 949</b>	<b>14 013 899</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 421 336	994 003
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 421 336</b>	<b>-994 003</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 417 436</b>	<b>-990 103</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 818 909	13 141 422
Øvrig langsiktig gjeld		270 400	270 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 089 309</b>	<b>13 411 822</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 089 309</b>	<b>13 411 822</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 057	1 872
Leverandørgjeld		23 529	1 529 587
Skyldige offentlige avgifter		9 573	14 420
Annen kortsiktig gjeld		115 917	46 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>151 076</b>	<b>1 592 179</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 240 385</b>	<b>15 004 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 822 949</b>	<b>14 013 899</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440768

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 143 186  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL Børstadalleen 21 Borettslag  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

#### 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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 948 143 186  
AL Børstadalleen 21 Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 003 019	2 660 284
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 003 019</b>	<b>2 660 284</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 411	295 531
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 538	
Annen driftskostnad		9 804 027	8 123 482
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 049 976</b>	<b>8 419 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 046 957</b>	<b>-5 758 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 095	9 013
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 095</b>	<b>9 013</b>
Annen finanskostnad		398 471	249 462
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>398 471</b>	<b>249 462</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-380 376</b>	<b>-240 449</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 427 333	-5 999 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>



Organisasjonsnr: 948 143 186  
AL Børstadalleen 21 Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 411 521	11 411 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 861	
Sum varige driftsmidler		11 426 382	11 411 521
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	18 000
Andre fordringer		100 231	
Sum finansielle anleggsmidler		118 231	18 000
Sum anleggsmidler		11 544 613	11 429 521
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		739	173 649
Sum fordringer		739	173 719
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 277 598	2 410 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 277 598	2 410 659
Sum omløpsmidler		3 278 337	2 584 378
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 822 949</b>	<b>14 013 899</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 421 336	994 003
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 421 336</b>	<b>-994 003</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 417 436</b>	<b>-990 103</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 818 909	13 141 422
Øvrig langsiktig gjeld	270 400	270 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>23 089 309</b>	<b>13 411 822</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 089 309</b>	<b>13 411 822</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 057	1 872
Leverandørgjeld	23 529	1 529 587
Skyldige offentlige avgifter	9 573	14 420
Annen kortsiktig gjeld	115 917	46 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>151 076</b>	<b>1 592 179</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 240 385</b>	<b>15 004 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 822 949</b>	<b>14 013 899</b>



Organisasjonsnr: 948 143 186  
AL Børstadalleen 21 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:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i AL Børstadalleen 21 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 27. mai 2021, kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 3. juni 2021, kl 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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





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

Det ordinære årsmøte i AL Børstadalleen 21 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27. mai 2021, kl 09:00 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 3. juni 2021 kl 09:00.

**Selskapsnummer:** 4722 **Selskapsnavn** AL Børstadalleen 21 Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

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

*Eksempel:*

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

### Saker til behandling:

#### **Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### **Sak 2 Valg av møteleder**

Som møteleder foreslås Margit Holten Sørлие (rådgiver hos Obos)

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

#### **Sak 3 Valg av protokollvitne**

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

Benedikte Libæk velges som protokollvitne.

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

#### **Sak 4 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets underskudd føres som udekket tap i balansen og dekkes inn ved fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

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

#### **Sak 5 Fastsettelse av honorarer:**

Styrets godtgjørelse settes til **kr 30 650,-** i tillegg til de kr 55 000,- som allerede er vedtatt utbetalt til styreleder. Til sammen blir styrehonorar kr 85 650,-.

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



## Sak 6 Sluttrapport VVS-prosjektet

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse og sluttrapport til etterretning.

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

## Sak 7 utbedring av frontarealet

Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering og omgjøring av parkeringsarealene i fronten av blokka som redegjort for i saksutredningen, innenfor en kostnadsramme på kr 1 050 000,-. Tiltaket finansieres gjennom belastning av disponible midler.

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

## Sak 8 Endring av vedtektenes § 4

Vedtektenes § 4 får et nytt punkt 3 som lyder slik:

Børstadalleen 21 er dimensjonert i hovedsak for oppvarming ved fjernvarme. Andelseierne har en plikt til deltakelse i borettslagets felles energiløsning. Uten styrets forutgående skriftlige samtykke er det ikke adgang for andelseierne å demontere radiatorene eller endre den elektriske leveringskapasitet ut over 25 amp. sikringer.

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

## Sak 9 Endring av husordensreglene

Bestemmelsene i husordensreglens §8 om vaskekjeller tas ut. Nummereringen i husordensreglene endres tilsvarende.

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

## Sak 10 Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges én styreleder, tre styremedlemmer og tre varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder (2 år)	Maud Rebekka Rom	
Styremedlem (2 år)	Anders Toft Engerud	
Styremedlem (1 år)	Benedikte Libæk	
Styremedlem (1 år)	Rune André Sveen	
Varamedlem (1 år)	Hans Hansen	
Varamedlem (1 år)	Jon Bleken	
Varamedlem (1 år)	May Ingrid Bekken	

## Sak 11 Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år.

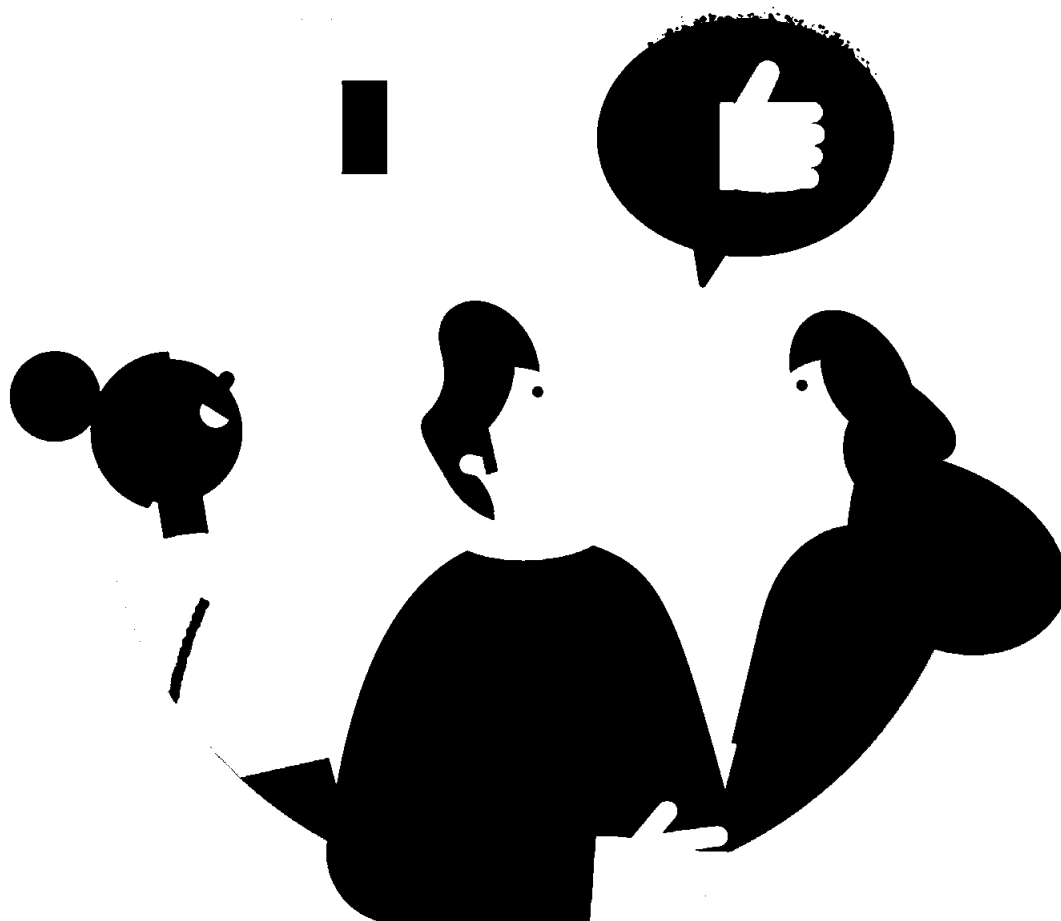
Det velges én delegert og én varadelegert.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Rune André Sveen	
Varadelegert	Liv Stanger	

## Sak 12 Valg av valgkomité for 1 år (Det velges to personer )

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Heidi Brennodden	
Valgkomité	Ingunn Gråbergsveen	

*Skjemaet leveres i styrepostkassa i oppgang D innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.*



## Årsmøte 2021

AL Børstadalleen 21 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 3. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i AL Børstadalleen 21 Borettslag. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4722>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sluttrapport VVS-prosjektet
7. Utbedring av frontarealet
8. Endring av vedtektenes § 4
9. Endring av husordensreglene § 8
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegert og varadelegert til Obos generalforsamling for 1 år
12. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

**Styret i AL Børstadalleen 21 Borettslag**

Kai Hoff

Benedikte Libæk

Anne Brit K. Finstad

Maud Rebekka Rom

Rune André Sveen



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 møteleder**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret foreslår at Margit Holten Sørli, vår rådgiver hos Obos, er møteleder.

**Styrets innstilling**

Margit Holten Sørli velges som møteleder

**Forslag til vedtak**

Margit Holten Sørli velges som møteleder



Sak 3

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Benedikte Libæk er valgt.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd føres som udekket tap i balansen og dekkes inn ved fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres som udekket tap i balansen og dekkes inn ved fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

### **Vedlegg**

- 1. 4722 Børstadalleen 22 brl - årsrapport og regnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kai Hoff	Hans Sørholtes Veg 1 E
Nestleder	Benedikte Libæk	Børstadalleen 21 B
Styremedlem	Anne Brit K. Finstad	Børstadalleen 21 B
Styremedlem	Maud Rebekka Rom	Børstadalleen 21 D
Styremedlem	Rune André Sveen	Børstadalleen 21 D
Varamedlem	May Ingrid Bekken	Børstadalleen 21 D
Varamedlem	Jon Bleken	Børstadalleen 21 C
Varamedlem	Hans Hansen	Børstadalleen 21 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rune André Sveen Børstadalleen 21 D

Varadelegert

Liv Stanger Børstadalleen 21 A

### Valgkomiteen

Heidi Brennodden Børstadalleen 21 B  
Ingunn Gråbergsveen Børstadalleen 21 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om AL Børstadalleen 21 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

AL Børstadalleen 21 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948143186, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Børstadalleen 21 A  
Børstadalleen 21 B  
Børstadalleen 21 C  
Børstadalleen 21 D

Gårds- og bruksnummer :

1 2774

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.



AL Børstadalleen 21 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 003 019,-.

Dette er kr 70 981,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at beboernes innbetaling for sitt forbruk av fjernvarme ble lavere enn det budsjetterte á kontobeløpet..

Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetaling for sitt forbruk av fjernvarme.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 049 976,-.

Dette er kr 1 781 724,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at resterende del av rehabiliteringsprosjektet ikke kostnadsføres før i 2021, samt at kostnader til renhold, snøbrøyting, gressklipping og vaktmester ble lavere enn antatt.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 7 427 333,- og foreslås ført som udekket tap i balansen og dekkes inn ved fremtidige innbetalinger av felleskostnader. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 127 261,- 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 1 050 000,- til større vedlikehold som omfatter utbedring av utearealet samt opparbeidelse av flere parkeringsplasser samt kr 465 000,- som omfatter oppgradering av brannsikring.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremien. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Børstadalleen 21 Borettslag.

### Lån

AL Børstadalleen 21 Borettslag har lån i DNB. Lånet er avdragsfritt frem til mars 2020. Lånet er et annuitetslån med flytende rente som er beregnet nedbetalt i september 2049.

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

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen.

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

### Felleskostnader

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

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AL Børstadalleen 21 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert AL Børstadalleen 21 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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 budsjetttall 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - AL Børstadalleen 21 Borettslag



---

## *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 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>.

---

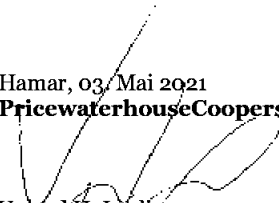
## *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

### *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.

Hamar, 03. Mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG ORG.NR. 948 143 186, KUNDENR. 4722

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>992 199</b>	<b>376 170</b>	<b>992 199</b>	<b>3 127 261</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-7 427 333	-5 999 177	-9 359 700	-580 400
Fradrag for anleggsmiddel	-21 399	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	6 538	0	0	7 500
Tillegg for nye langsiktige lån	17 10 258 578	20 641 422	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -581 091	-14 026 216	-410 036	-626 000
Innsk. øremerk. bankkto	-100 231	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>2 135 062</b>	<b>616 029</b>	<b>-9 769 736</b>	<b>-1 198 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 127 261</b>	<b>992 199</b>	<b>-8 777 537</b>	<b>1 928 360</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 278 337	2 584 378		
Kortsiktig gjeld	-153 519	-1 592 179		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 127 261</b>	<b>992 199</b>		



## AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG ORG.NR. 948 143 186, KUNDENR. 4722

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 799 106	2 386 824	2 794 000	2 794 000
Andre inntekter	3	203 913	273 460	280 000	281 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 003 019</b>	<b>2 660 284</b>	<b>3 074 000</b>	<b>3 075 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-172 128	-208 131	-193 000	-149 000
Styrehonorar	5	-67 283	-87 400	-75 000	-86 000
Avskrivninger		-6 538	0	0	-7 500
Revisjonshonorar	6	-5 300	-4 700	-5 000	-5 700
Andre honorarer		-9 167	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-88 820	-86 400	-90 000	-93 500
Konsulenthonorar	7	-50 429	-76 945	-30 000	-40 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-8 551 259	-6 817 688	-10 102 000	-1 607 000
Forsikringer		-84 168	-75 306	-79 000	-89 000
Kommunale avgifter	9	-438 727	-394 984	-490 000	-461 000
Energi/fyring	10	-221 063	-283 161	-315 000	-316 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 283	-173 821	-183 500	-197 000
Andre driftskostnader	11	-164 612	-203 276	-262 000	-228 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 049 976</b>	<b>-8 419 013</b>	<b>-11 831 700</b>	<b>-3 287 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 046 957</b>	<b>-5 758 728</b>	<b>-8 757 700</b>	<b>-212 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 095	9 013	3 000	5 000
Finanskostnader	13	-398 471	-249 462	-605 000	-373 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-380 376</b>	<b>-240 449</b>	<b>-602 000</b>	<b>-368 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 427 333</b>	<b>-5 999 177</b>	<b>-9 359 700</b>	<b>-580 400</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-5 005 174		
Udekket tap		-7 427 333	-994 003		



**AL BØRSTADALLEEN 21 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 143 186, KUNDENR. 4722**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	11 396 111	11 396 111
Tomt		15 410	15 410
Andre varige driftsmidler		14 861	0
Aksjer og andeler	15	18 000	18 000
Øremerkede bankinnskudd	23	100 231	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 544 613</b>	<b>11 429 521</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		739	173 649
Driftskonto OBOS-banken		359 788	1 996 781
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 854	8 551
Sparekonto OBOS-banken		2 911 956	405 327
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 278 337</b>	<b>2 584 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 822 949</b>	<b>14 013 899</b>



	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Udekket tap	16	-8 421 336	-994 003
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 417 436</b>	<b>-990 103</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 818 909	13 141 422
Borettsinnskudd	18	270 400	270 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 089 309</b>	<b>13 411 822</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		23 529	1 529 587
Skyldige offentlige avgifter	19	9 573	14 420
Påløpte renter		2 057	1 872
Fyringsavregning	20	94 783	46 300
Annen kortsiktig gjeld	21	21 134	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>151 076</b>	<b>1 592 179</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 822 949</b>	<b>14 013 899</b>
Pantstillelse	22	23 670 400	23 670 400
Garantiansvar		0	0

Hamar, 20.4.2021

Styret i AL Børstadalleen 21 Borettslag

Kai Hoff/s/

Anne Brit K. Finstad/s/

Maud Rebekka Rom/s/

Rune André Sveen/s/

Benedikte Libæk/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 717 184
Garasje	77 173
Nøkkel til vaskeri	5 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 800 117</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 011
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 799 106</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg av vaskemaskin	2 000
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 10	201 913
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>203 913</b>

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-143 000
Fri bil, tlf etc.	-676
Naturalytelser speilkonto	83
Arbeidsgiveravgift	-31 340
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 503
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-172 128</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 67 283.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 335, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 300.

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

Juridisk bistand	-17 969
OBOS Prosjekt AS	-12 678
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 782
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-50 429</b>

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

Konsulentonorar VVS (Ista)	-21 585
Prosjektledelse	-354 464
Th. Johansen & Sønner AS	-7 996 058
Elektroinstallatør	-24 375
Kostnadsføring i prosjektet	-28 302
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 424 784</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-3 560
Drift/vedlikehold elektro	-4 052
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 461
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 790
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 863
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 551 259</b>

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

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

Eiendomsskatt	-186 681
Vann- og avløpsavgift	-148 501
Renovasjonsavgift	-103 545
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-438 727</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-19 150
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-201 913
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-221 063</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 038
Lyspærer og sikringer	-464
Vaktmestertjenester	-47 549
Renhold ved firmaer	-54 468
Snørydding	-18 965
Gressklipping	-16 500
Kontor- og datarekvisita	-448
Trykksaker	-1 070
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-250
Andre kostnader tillitsvalgte	-335
Andre kontorkostnader	-3 825
Porto	-687
Bilgodtgjørelse	-4 545
Bank- og kortgebyr	-2 469
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-164 612</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 860
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 040
Andre renteinntekter	37
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 095</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-398 471
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-398 471</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1959	3 758 288
Tilgang 2000	256 721
Tilgang 2004	169 773
Tilgang 2009	6 397 637
Tilgang 1999	813 691
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 396 111</b>

Tomten ble kjøpt i 1958.

Gnr.1/bnr.2774

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

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 36 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 18 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 855 000

**NOTE: 16**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-7 341 422
Økning i år	-10 258 578
Nedbetalt tidligere	4 458 578
Nedbetalt i år	-9 677 487
	-22 818 909
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-22 818 909</b>

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

Opprinnelig 1958	-270 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-270 400</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 854
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 719
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-9 573</b>

**NOTE: 20****FYRINGSAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-163 744
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-163 744</b>

**KOSTNADER**

Innkjøpt fjernvarme	68 961
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>68 961</b>

<b>SUM FYRINGSAVREGNING</b>	<b>-94 783</b>
-----------------------------	----------------

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. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-21 134
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-21 134</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	270 400
Pantelån	22 818 909
<b>TOTALT</b>	<b>23 089 309</b>

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

Bygninger	11 396 111
Tomt	15 410
<b>TOTALT</b>	<b>11 411 521</b>

**NOTE: 23****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

### **Orientering om borettslagets drift**

Også 2020 har vært et meget hektisk år for styret. Nedenfor trekkes frem noen av de viktigste sakene som styret har vært opptatt av.

#### **Styrets arbeid**

I tillegg til gjennomføring av ordinær generalforsamling 20. april har styret gjennomført 9 styremøter og behandlet 157 saker

Styreleder har deltatt på flere møter med OBOS prosjekt og OBOS forvaltning samt konferanser i regi av OBOS.

Koronasisituasjonen har medført at flere styremøter har blitt gjennomført som videomøter via Skype. Borettslagets anskaffelse av personlige datamaskiner til styrets medlemmer har vært en forutsetning for at vi har kunnet gjennomføre styringen av borettslaget på en forsvarlig måte.

Koronasisituasjonen skapte også problemer for generalforsamlingen. Denne måtte derfor avholdes digitalt i henhold til de prinsipper som Obos hadde lagt til rette for. Myndighetene ga borettslagene dispensasjon til denne formen. Ordningen er i ettertid gjennom lovendringer, gitt permanent adgang dersom borettslagene finner dette hensiktsmessig. Beboere som ikke hadde tilgang til datasystemer, ble håndtert via papirbaserte systemer. Dermed kunne alle delta.

Et beboermøte ble også avlyst høsten 2020 pga koronasisituasjonen.

Borettslagsformen som bolig kan være krevende. Også i 2020 har det vært tilfelle av manglende forståelse, overholdelse og forskjellig syn på styringsinstruksjoner og bestemmelser. Slike forhold er både arbeidskrevende og komplisert å håndtere for styret. I 2020 har styret derfor hatt behov for dialog med Advokatene i OBOS i saker hvor Obos forvaltning ikke kan gi svar. Dialog med advokat skjer alltid i forståelse med vår rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning.

#### **Kontakten med beboerne.**

I og med at styreleder ikke er beboer har styret utpekt Benedikte Libæk som styrets kontaktperson. Styreleder står også til disposisjon for borettslaget «døgnet rundt». Stadig større grad av datafisering av informasjonsflyten skaper utfordringer for styret og beboere. Datasystemene har kommet for å bli. Også myndighetene benytter seg av disse i stor grad. Det tilbys stadig målrettede kurs og opplæring i slike systemer i regi av pensjonistforeninger og andre. Våre beboere oppfordres til å ta del i disse. Styret respekterer de beboere som vegrer seg for å ta i bruk databaserte informasjonssystemer (i praksis pc, nettbrett eller smart telefon). For borettslaget innebærer det faktum at vi i tillegg må operere med papirbaserte systemer i informasjonsflyten kostnader som utlignes på alle. Dette har konsekvenser for felleskostnadene. Styret oppfordrer derfor beboerne til å følge Obos sin anbefaling om å gi aksept på digital kommunikasjon.

#### **Aktuelle saker**

- Nye beboere
  - 3 leiligheter skiftet eier i 2020.
  - 3 leiligheter er bruksoverlatt
  - Styret har fått tilbakemeldinger fra beboere om at de rehabiliteringstiltak som er gjennomført har gitt verdistigning og gode priser.
- HMS og internkontroll, brannsikring mm.

- Internkontrollforskriften legger strenge krav til vår virksomhet med hensyn til HMS og internkontroll. Styret er opptatt av å tilfredsstille kravene. I 2020 høster vi nytten av dette.
- Vaktmester gjennomfører årlig ved juletider (for 2020 gjøres runden i januar 2021) en sikkerhetssjekk av alle leilighetene. Heri inngår også batteriskift på røykvarslerne.
- Etter råd fra brannvesenet har styret igangsatt et arbeide med bedring av brannsikkerheten. Til de vurderinger som det er nødvendig å gjøre i denne forbindelse er Obos Prosjekt og ekstern brannrådgiver engasjert. Brannvesenet gir ikke råd i så henseende, men utøver kun kontroll.
- Beboerne er varslet med rundskriv ledsaget av egen momentliste over de forpliktelser knyttet til sikkerhet som henger på den enkelte beboer.
- Ulovlig isoporisolasjon i kjellertaket er skiftet ut med lovlig isolasjon
- Vibbo
  - For å bedre informasjonsflyten har borettslaget tatt i bruk Vibbo.no. Dette er en hjemmesideløsning på internett utviklet av Obos. Foruten en åpen side hvor mulige kjøpere eller andre interesserte kan gå inn og få litt åpen informasjon om oss, så inneholder Vibbo også en lukket løsning hvor bare beboere har adgang. Her formidles mye fakta, informasjon og annen dialog med beboerne. **Styret oppfordrer alle til å ta systemet i bruk. Systemet har lav dørstokk.**
- Kostnadsreduksjoner
  - Styret her på kontinuerlig leting etter kostnadsreduksjoner. Denne leting må imidlertid balanseres ut mot hva som er akseptabelt på lang sikt, og ikke gå på bekostning av kvalitet og bomiljø. Mulige gevinster på kort sikt kan ofte være i strid med hva som er best mulig i et langsiktig perspektiv. Oppnådde besparelser får i stor grad flerårsvirkning og dermed virkning også for ettertiden. Styret legger i stor grad langsiktige vurderinger til grunn for sitt arbeid. For året 2020 vil styret trekke frem følgende
    - Forsikringspremien er redusert med om lag kr 18.000
    - VVS-prosjektet (behandlet nedenfor) vil medføre at de senere års provisoriske reparasjoner vil opphøre.
    - Renholdskostnadene.
    - Lånerenten. Pr i dag så er lånerenten på vårt pantelån 1,65 %. Etter hva som opplyses er dette meget lavt.
- Billading
  - Det er innført lovbestemmelser som gir beboere laderettigheter på visse vilkår i borettslag for egen elbil. Styret har derfor gjennomført en beboerundersøkelse for å kartlegge interessen. Fra hovedkonklusjonen sakes:
    - 3 beboere vurderer anskaffelse av elbil/ladehybrid i planperioden.
      - En av disse har bestilt elbil, og en vurderer anskaffelse om et års tid.

- Ytterligere 6 beboere mener parkeringsplasser bør utstyres med ladepunkter, enten i form av øremerkede eller ikke øremerkede plasser.
- Vedlikeholds- og tiltaksplanen.
  - Som nevnt tidligere så er styret opptatt av langsiktighet. Vedlikeholds- og tiltaksplanen er vårt viktigste verktøy i så henseende. Denne er derfor revidert pr. 1.2.2020. Planen ligger rute på Vibbo, og interesserte henvises dit.
- Hærverk
  - Det har vært tilfelle hvor våre radiatorventiler i fellesområdene er skrudd. Disse er derfor erstattet med låsbare ventiler. Ventilene er termostatbasert slik at disse justerer seg selv til ønsket temperatur. Det har ingen hensikt å skru opp disse for å få mer varme. Dette vil bare skape mer tap og dermed høyere felleskostnader.
- Demonterte radiatorer
  - Det er ikke adgang til å demontere radiatorene uten at dette er avklart med styret. Bygget er dimensjonert for fjernvarme. Styret vil derfor fremme forslag til bestemmelser i våre styringsdokumenter om dette.
  - Der radiatorer er fjernet vil dette bli anmerket i forvaltningsportalen.
- Takprosjektet
  - Det er tidligere observert betydelige lekkasjer på taket. Nordtaket ble skiftet ut sommeren 2020. Arbeidene medførte også fjerning av takvindue. Det ble benyttet en glattere takoverflate med håp om at snøen ikke ville feste seg i samme grad som tidligere. Effekten av dette får vente på seg. Takets bratte form gjør det lite egnet med snøfangere. Problemet er knyttet til endrede klimaforhold enn hva som ble lagt til grunn for utformingen i 1959. Dagens klima innebærer mye temperatur- og nedbørssvingninger rundt 0 grader enn tidligere.
- VVS-prosjektet
  - Prosjektet ble ferdig i mai 2020 etter planen. Prosjektet behandles som egen sak på årsmøtet, men hovedpunktene inntas nedenfor.
  - Prosjektet har medført utskifting av alle badene, alle soilrørene, og alle rør for vannforsyning. Badene utstyres med vegghengte toaletter og innkassede rørføringer så lang dette har vært teknisk mulig.
  - Badegulvene utstyres med varmekabler.
  - Alle radiatorventiler er skiftet ut med termostatstyrte ventiler.
  - Varmtvannsproduksjonen er flyttet fra varmtvannsbeholderne i leilighetene til en sentral varmeveksler tilknyttet fjernvarmeanlegget i kjelleren. De varmtvannsbeholdere som det er mulig å fjerne er fjernet. Varmtvannsavregningen vil dermed også endres fra elektrisk via den enkeltes strømgning til varmeavregningen fra Ista.
  - Vaskerommet er stengt etter vedtak i generalforsamlingen, og en av vaskemaskinene er solgt. Resterende utstyr i vaskerommet (maskiner, det gamle myntanlegget, ventilasjonsvifter mm. vil bli demontert ved passende anledning.

- Oljetanken og de gamle fyrkjelene (elkjelen og oljekjelen) er fjernet.
- Innmaten i sikringssskapene for oppgangene er skiftet til automatsikringer.
- Frontarealet og parkeringen
  - Styret har startet opp planarbeidet med å endre parkeringsforholdene slik at alle beboere kan tilbys parkering av egen bil. Kommunen vil sette opp skilt for parkering forbudt i gaten.
  - Vi har søkt om, og fått dispensasjon til å benytte en stripe på om lag 1-1,5 meter av gaten for vår parkering. Dette fører at skråparkeringen vil bli endret til ut/inn parkering. Det vises til egen sak på generalforsamlingen.
  - Fremtidig behov for elbilladere er hensyntatt ved at det legges ned tilførselsrør for kabel til elbillading.
- Nye strengere byggherreforskrifter
  - Det er innført strengere byggherreforskrifter som vil fordyre administrering av en del vedlikeholdsprosjekter. Dette vil også ramme hva som normalt oppfattes som mindre vedlikehold ved at styret i liten grad kan stå alene som byggherre og nødvendigvis engasjement av konsulent for ivaretagelse av byggherreoppgavene. Myndighetenes begrunnelse er ønske om bedring av sikkerheten knyttet til HMS samt begrensesvart arbeide.

### Våre samarbeidspartnere

Våre samarbeidspartnere er viktige allianser for å sikre et godt bomiljø og trygg økonomi for fremtiden. For å spare en del av merverdiavgiften, har sameiet en andel i Vaktmester Innlandet AS. Andel kr 500 pr. boenhet, til sammen kr 5000. Andelen betales tilbake når vi eventuelt melder oss ut av andelslaget. I kraft av vårt eierskap deltar vi på selskapets generalforsamlinger.

Pr. 31.12.20 har sameiet avtale med følgende:

- Telenor (tidligere Canal Digital):
  - Leveranse av bredbånd og TV-signaler
- Vaktmester Innlandet
  - Håndtering av brunpapp
  - Renhold (leveres fra underleverandør Toma Facility Services)
  - Egen vaktmesteravtale med ukentlig ettersyn og døgnvakt
- Gjensidige Forsikring AS
  - Forsikringer av bygning og fellesarealer
- OBOS-banken AS
  - Bankforbindelser for driftsformål
    - En driftskonto, en høyrentekonto, en konto for skattetrekk,
- OBOS Forvaltning
  - Forvaltning
  - Regnskap
  - Fakturering
  - Sekretariatstjenester
  - Databehandleravtalen

- Utlevering av nøkler
- PWC
  - Revisjon
- Eidsiva Marked AS
  - Energileveranse fellesarealer
- Eidsiva Nett AS
  - Nettleveranse til fellesarealer og boenheter
- Nøkkelsystemer
  - Vårt nøkkelsystem ivaretas av Hedmark Låsservice
- Sirkula
  - Avfall og renovasjon
- Securitas Hamar
  - Oppbevaring av hovednøkkel
- Levering av fjernvarme
  - Eidsiva Bioenergi AS
- Bredbånd og TV
  - Canal Digital.
- Forvaltning og avlesning av avregningsmålere for fjernvarme
  - Ista Norge AS
- Pantelån
  - DNB.
- Andre avtaler
  - OBOS prosjekt
    - Planleggingsassistanse og gjennomføringsassistanse i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter. Inngås for hvert enkelt prosjekt

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 sameiets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Oppbevaring av hovednøkkel**

Vår generalnøkkel ligger hos Securitas på Sælid i Vang.

Ingen, annet enn du selv eller den du har overlatt din egen nøkkel til, har adgang til din leilighet. Generalnøkkelen låser opp alle dører. For å bedre tilgangen til leiligheten i nødstilfelle eller om du ved et uhell har låst deg ute, så har styret etablert en avtale med Securitas om oppbevaring av generalnøkkelen på Sælid. Det er mulig å få tilgang til nøkkelen ved å tilkalle vekter på telefon 02452 og opplyse om at du trenger tilgang (døgnetjent alarmsentral). Da vil det komme en vekter med nøkkelen og låse opp. Du må legitimere deg.



Nødetatene kan også skaffe seg tilgang slik at man forhåpentligvis slipper å sprengte døra ved et nødstilfelle. Kommer du ut for et slikt så opplys om at nøkkel ligger hos Securitas, telefon 02452.

Dersom du har behov for å bli låst inn eller benytte generalnøkkel vil det påløpe et gebyr som du må betale.

### **Ajourhold av ringeklokkemerking og postkassemerking**

Ajourhold av ringeklokkemerking og postkassemerking er overlatt til vaktmester.

Kostnadene med ajourholdet bekostes av den nye beboeren på regning fra vaktmester. Vaktmester har maler for dette.

### **Arkivering**

For å sikre våre dokumenter så blir alle dokumenter skannet og lagt inn i OBOS sin server. Dermed sikres også styremedlemmene kontinuerlig tilgang til dokumentene.

### **Søppelordningen**

Så langt det er mulig reserverer borettslaget seg mot så vel uadressert som adressert reklame og anbefaler beboerne å gjøre det samme. Styret ønsker ikke at uadressert reklame videresendes styreleder eller styret.

### **Planer for 2021**

- Oppgradering av brannsikkerheten. Denne oppgradering vil bli ledsaget av en ettersynsavtale med leverandøren av varslingsanlegget og elanlegget for øvrig. I avtalen vil det bli inntatt formuleringer som også sikrer beboere gode priser på eventuelle elektriske arbeider beboere ønsker å bestille fra vår avtalepartner.
- Oppgradering av frontarealet og utvidelse av antall parkeringsplasser.
- Ajourhold av vår langsiktige vedlikeholds- og tiltaksplan.
- Fasadevask
- Tetting av musehull

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88197956. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

1998 – 1999	Dører
2001	Maling balkonggulv i 3.etg
2000	Utvendig anlegg, Grøntanlegg foran blokka
2002	Hovedinngangsdører
2002	Maling av balkonggulv 2.etg
2003	Maling av balkonggulv 1.etg
2004	Molok
2005	Kabelnettet oppgradert
2008 – 2009	Nye innglassede balkonger
2012	Service alle brannslukningsapparater-
2013	Nye postkasser
2013	Oppgradert gulv i to tørkerom og møterom
2013 - 2014	Oppgradering av trappeoppganger
2016	Vannsjekken
2019	Utskifting av hovedtavle og stikkledning
2019	Nytt porttelefonanlegg



2019-2020	Utskifting av alle badene, soil og vannrør. Nye vegghengte toaletter og baderomsgulv med varmekabel. Fjernet alle varmtvannsbeholdere og etablert varmtvannsproduksjon ved varmevekslere fra fjernvarmeanlegget
2020	Fornyelse av nordtaket, fjernet takvinduer
2020	Fjernet gammel oljetank. Fjernet olje- og elkjele.
2020	Stengt fellesvaskeriet og lagt til rette for bruk av vaskemaskiner i leilighetene.



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 650,-. Av dette er kr 55 000,- allerede vedtatt at skal utbetales til styreleder (se vedtak i fjorårets ordinære generalforsamling). Øvrige kr 30 650,- fordeles på de øvrige styremedlemmene i hht vedlegget i denne saken.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 30 650,- i tillegg til de kr 55 000,- som allerede er vedtatt utbetalt til styreleder. Til sammen blir styrehonorar kr 85 650,-.

**Vedlegg**

1. styrehonorar 2021.pdf



## Godtgjørelse til styret

2020 har vært et meget krevende år for styret. Det er avholdt til sammen 9 styremøter. Til styrehonorarer for 2020 er det i budsjettet for 2021 avsatt kr 86.000. Det foreslås at styremedlemmene utbetales kr 550 pr. møte i godtgjørelse. I tillegg til møtegodtgjørelsen utbetales nestleder en fast godtgjørelse på kr 7.000. Styreleders godtgjørelse ble fastsatt i særskilt vedtak på generalforsamlingen i 2020 til kr 55.000 i tillegg til en timelønn. Dette medfører at det fremmes forslag om følgende godtgjørelser og fordeling for året 2020:

Fremmøteliste styremøter	1 30.jan	2 20.mar	3 20.03.2020. Regn-skaps møte	4 29.apr	5 11.jun	6 26.aug	7 30.sep	8 28.okt	9 09.des	Forslag om godtgjørelser			
										Sum deltakelse	Godt- gj- møter	Fast	Til sam- men
Kai Hoff	1	1	1	1	1	1	1	1	1		55000	55000	
Benedikte Libæk	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9	4950	7000	11950
May Ingrid Bekken (vara)						1				1	550		550
Anne Brit Kristiansen Finstad	1	1	1	1		1	1	1	1	8	4400		4400
Rune Andre Sveen	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9	4950		4950
Hans Hansen (vara)	1	1	1	1	1	1		1	1	8	4400		4400
Jon Bleken (vara)				1		1				2	1100		1100
Maud Rebekka Rom	1			1	1	1	1		1	6	3300		3300
										<b>43</b>	<b>23650</b>	<b>62000</b>	<b>85650</b>



Sak 6

### **Sluttrapport VVS-prosjektet**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har lagt inn sluttrapporten som vedlegg til denne saken og legger den her frem som informasjon til generalforsamlingen.

#### **Styrets innstilling**

Styrets redegjørelse og sluttrapport tas til etterretning.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse og sluttrapport til etterretning.

#### **Vedlegg**

1. Sluttrapport VVS-prosjektet.pdf



N47-261



<b>Tiltakshaver:</b> 4722 Børstadalleen 21
<b>Prosjekt:</b> Rehabilitering felles VVS anlegg og våtrom

<b>SLUTTRAPPORT</b>	<b>01.12.2020</b>
---------------------	-------------------

INNHold	Side
1 SAMMENDRAG.....	2
2 PROSJEKTORGANISASJON .....	2
3 FREMDRIFT .....	3
4 FORHOLD TIL OFFENTLIG MYNDIGHET .....	3
5 BYGGHERREBESLUTNINGER .....	3
6 KVALITETSSIKRING.....	4
7 SHA .....	4
8 ØKONOMI.....	5
9 VEDLEGG.....	5

**DISTRIBUSJON**

Firma	Kode	Navn
Børstadalleen 21 brl.	TH	Styret v / Kai Hoff
OBOS Prosjekt AS	PL	Ann-Charlott Ejander
OBOS Forvaltning	Forv	Margit Holten Sørle

Hamar, 1. des. 20  
OBOS Prosjekt AS

Øystein Nohr  
Gruppeleder

Ann-Charlott Ejander  
Prosjektleder



Prosjekt: Børstadalleen 21 brl. – Rehabilitering av felles VVS anlegg og våtrom i leiligheter. Side 2 av 5  
Tiltakshaver: 4722 Børstadalleen 21 brl. SLUTTRAPPORT

---

## 1 Sammendrag

Dette er sluttrapporten etter utførelsen av VVS prosjektet og takprosjektet i Børstadalleen 21. Rapporten gir en kort status for prosjektene pr 01.12.2020 etter at alle arbeider er utført. Det vises til vedtak i generalforsamling 22.05.2018. Det medregnes også kort om mindre følgeprosjekter av disse hovedaktivitetene. Når det gjelder den økonomiske status, er budsjettkontrollen satt opp som informasjon over medgåtte kostnader sett opp mot vedtatt budsjett for prosjektet.

Alle felles vann og avløpsrør er skiftet ut fra kjellergolv til oppunder lofttak i den enkelte leilighet. Alle rørstrekk i kjeller er skiftet ut. Borettslaget har i tillegg gått over til felles varmt tappevann, samtlige private varmtvannsberedere er fjernet. Bad i alle leiligheter er rehabilitert. Fellesvaskeriet ble satt ut av drift da alle leiligheter etter oppgradering har egen vaskemaskinmulighet.

Taktekking på inngangssiden av blokka er skiftet ut og gamle takvinduer er tettet. Innvendige og utvendige fellesarealer er gått over etter fullførte arbeider. Det er ryddet opp, feil og mangler er utbedret.

Takprosjektet gikk som forutsatt med unntak av tilleggskostnader for utvidet stillas og transportkostnader av dette. For VVS prosjektet gjelder at de oppgaver som ble utført som endring, fremgår av vedlagt budsjettkontroll. Blant annet tilbakeføring av standard hos beboere med nyere bad er en del av dette. Underveis i prosjektet ble det også tatt byggherrebeslutninger om ønskede tilleggstjenester. De største kostnadene utgjøres av; beslutning om utskifting av radiatorkraner, tillegg for kompakte toaletter samt demontering og fjerning av gamle ubrukte rør i fyrhus og montering av nye rør mellom ny varmeveksler og nytt fellesanlegg.

Økonomisk er prosjektet fullført med et minimum av tilleggskostnader og totalt sett for en kostnad godt innenfor vedtatt budsjettramme. Gjeldende budsjett for utførelsesfasen er på kr. 15.991.980,- inkl. mva. Det var satt av kr 2 284 480,- til uforutsette kostnader og byggherreserver. Når alle kostnader nå er oppsummert, står det enda 1 297 080,- disponibelt. Budsjettkontroll pr. 23.11.2020 følger vedlagt. Deler av påløpte uforutsette kostnader/byggherreserver burde strengt tatt ha vært ført som ordinære driftskostnader, dermed er økonomien i prosjektet faktisk enda litt bedre enn hva som fremkommer av regnskapet.

Entreprenøren har hele tiden holdt en god tone og har blitt oppfattet som grei å samarbeide med. Tidvis har det oppstått misforståelser vs beboere, men alt er greit håndtert og ryddet opp i underveis. Entreprenøren oppfattes som raus og løsningsorientert. Tildekking i trapperom og leiligheter har vært OK. Når det gjelder rydding generelt, så har det vært stadige trefninger. Selv etter flere «avsluttende» runder hvor manglende rydding er påpekt kom vi ikke helt i mål. Det stod igjen litt både her og der.

## 2 Prosjektorganisasjon

Følgende er engasjert i prosjektet:

- Tiltakshaver (TH): Børstadalleen 21v/ Kai Hoff
- Prosjektledelse (PL): OBOS Prosjekt A/S v/ Ann-Charlott Ejander
- Totalentreprenør (TE) Th Johansen & Sønner AS v/ Arild Hoberg.
- UE Rør GK Rør v/Sindre Skaar
- UE Elektro Svensgaard Installasjon AS v/Morten Halvorsen
- UE Maler M Skancke AS
- Brumunddal Elektro i forkant

---

P:\4722 Børstadalleen 21\2018 VVS Rehabilitering\7 Økonomi\Sluttrapport.doc 34 av 54  
Godkjent av: REDCOM 01.03.2010

OBOS Prosjekt AS



Prosjekt: Børstadalleen 21 brl. – Rehabilitering av felles VVS anlegg og våtrom i leiligheter. Side 3 av 5  
Tiltakshaver: 4722 Børstadalleen 21 brl. SLUTTRAPPORT

---

Avtalene mellom Børstadalleen 21 og Th Johansen & Sønner på VVS rehabilitering og tak ble signert hhv 12.06.2019 og 08.05.2020.

### 3 Fremdrift

Prosjektene er gjennomført i henhold til avtalt fremdriftsplan for begge prosjekter. Noen beslag på taket ble dessverre forsinket, rett og slett for at stillaset stod i veien for innfesting. Disse måtte settes på plass vha lift. Overtakelse av VVS prosjektet fant sted 28.05.2020. Det er ikke avholdt noen formell overtakelse av takprosjektet, men alle arbeider ble ferdigstilt juni 2020.

### 4 Forhold til offentlig myndighet

- Søknadsppliktige arbeider- IG mottatt.
- Ferdiggattest ble utstedt av Hamar Kommune 04.11.2020
- Arbeidstilsynet ble varslet med obligatorisk melding. Ingen kommentarer mottatt fra dette hold.
- Avfallsplanen er fulgt og sorteringsgraden er god, ved at blandet avfall gjennom hele prosjektet har ligget godt under sorteringskravet.

### 5 Byggherrebeslutninger

Av byggherrebeslutninger som er fattet underveis i prosjektet, nevnes utskifting av radiatorkraner i leiligheter. Enkelte kjellerarealer hadde hvit isopor montert i tak. Dette ble fjernet og erstattet med brannhemmende isolasjon. Ingen byggherrebeslutninger har hatt betydning for fremdriften.

#### **Mindre følgeprosjekter:**

Oppgradering av el.anlegg er medregnet i budsjettkontrollen.  
Hovedtavle i kjeller ble skiftet ut/oppgradert. Videre ble tilførselen fra Eidsiva Energi Nett endret. Det ble videre montert komplett nytt ringeklokkeanlegg med TV overføring til samtlige leiligheter. Etter ferdigstilling av VVS prosjektet ble også sikringsskapene for oppgangene oppgradert.  
Varmelegget ble ikke berørt i forbindelse med rørrehabiliteringsprosjektet. Radiatorene er gamle og fylt med vann, så de vil alltid representere en risiko for lekkasjer. For bedre vannsikkerhet så ble alle radiatorventiler skiftet ut. Videre ble det montert et renseanlegg på radiatorvannet. Renere og PH nøytralt vann gir mindre risiko for avleiringer med påfølgende «propper» og risiko for lekkasje. Det gir også større varmekapasitet på radiatorer.  
Den gamle oljetanken ble gravd opp og fjernet. Som følge av oppdaget fuktinnslag på kjellervegg, ble det gjort en US av drenerør i forbindelse med oppgraving av den gammel tanken. Uttaket viste at drenerøret var helt åpent. Det ble derfor ikke iverksatt tiltak. Det er hagesiden som har mest innslag av fukt. Den er også vanskeligst tilgjengelig pga fundamenter for innglassede balkonger.  
I forbindelse med drift av byggeplass og behov for plass til både materialer og avfall, måtte busker fjernes på inngangssiden. I forbindelse med dette ble tanken om oppgradering av p-plass aktualisert. Prosjektet er planfase og vil bli lagt frem for generalforsamling i borettslaget våren 2021.  
I etterkant av prosjektet er det gjennomført en tilstandsvurdering mht til brannsikkerhet i borettslaget. Dette er ikke nærmere omtalt i denne rapporten, men det ble ikke avdekket feil eller mangler mht til brannsikkerhet ved gjennomførte prosjekter.



Prosjekt: Børstadalleen 21 brl. – Rehabilitering av felles VVS anlegg og våtrom i leiligheter. Side 4 av 5  
Tiltakshaver: 4722 Børstadalleen 21 brl. SLUTTRAPPORT

---

## 6 Kvalitetssikring

TE har gjennomført prosjektet med en kvalitetsmessig god utførelse. Prosjektering i forkant av utførelsen er gjennomgått. TEK 17 og våtromsnormen er lagt til grunn, men med nødvendige tilpasninger da det ikke var mulig å følge normen 100% pga eksisterende bygningsmessige forhold. Det er montert fordelerskap i samtlige leiligheter. Disse har dreneringshull inn i innkassinger og derfra ut i baderom med sluk. Innkassinger hvor felles vann- og avløpsrør går, er sprutsikre på innsiden. Avtrekkskanaler er rengjort. Samtlige bad har fått nye avtrekksventiler. Det har vært enkelte episoder hvor entreprenør og beboer ikke har vært helt omforent om endelig utførelse. Forholdene er imidlertid løst, enten ved at beboere har fått endret noe på utførelse hvor dette har vært greit, eller rett og slett fått kompensert med noe annet.

PL har fulgt opp kvaliteten mot det underliggende kvalitetssystemet ved deltakelse på alle førbefaringer og kontrollbefaringer samt ved stikkprøvekontroller underveis. Avdekkede mangler eller spørsmål til utførelsen er tatt opp fortløpende og behandlet i byggemøter.

## 7 SHA

Det er gått jevnlig vernerunder på byggeplassen. Det har ikke pågått aktiviteter som har utgjort noen spesiell fare for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, verken for arbeidere eller beboere i selve bygget. Imidlertid har det vært utfordringer knyttet til passerende bytrafikk, kombinert med stor aktivitet på byggeplassen. Levering av varer, fjerning av avfall.

Mannskap til og fra.

SHA-plan forelå før oppstart og har blitt revidert gjennom prosjektet. Planen har ligget til grunn for TE's, og alle underentreprenørers arbeid.

SHA var eget tema i alle byggemøter. Av SHA-avvik som ble tatt særskilt opp med TE, nevnes innledningsvis mangelfullt renhold og rydding. Prosjektet er gjennomført uten at det er registrert alvorlige ulykker.



Prosjekt: Børstadalleen 21 brl. – Rehabilitering av felles VVS anlegg og våtrom i leiligheter. Side 5 av 5  
Tiltakshaver: 4722 Børstadalleen 21 brl. **SLUTTRAPPORT**

## 8 Økonomi

Regnskapet for prosjektet følger her:

Prosjektnr.	<b>190011</b>			Utarbeidet av:	
Byggherre:	<b>Børstadalleen 21</b>			<b>OBOS</b>	
Prosjektnavn:	<b>Prosjektadministrasjon</b>			Prosjekt	
Pr. dato	<b>23.11.2020</b>				
<b>REGNSKAP</b>					
KONTO	KOSTNADSART	BUDSJETT	Attestert	Antatt gjenstående	REGNSKAP
		Inkl. mva.			Inkl. mva.
901	Arkitekt				
902	Byggeteknisk konsulent				
903	VVS Konsulent	67 500	67 500		67 500
904	Elektrokonsulent	12 500	12 836		12 836
905	Landskapsarkitekt				
906	Geoteknisk konsulent				
907	VVA Konsulent				
908	Prosjektledelse	647 500	647 500		647 500
909	Andre konsulenter				
911	Byggeledelse				
912-914	Administrasjon				
915	Byggelånsrenter				
916	Kopiering				
917	Bygningsgebyr				
918	El. gebyr				
919	Andre gebyrer				
921	Forsikring				
922	Informasjon				
929	Andre kostnader				
931	Tomtekostnader				
941	Entreprenør 1	12 000 000	12 736 785	141	12 736 926
942	Entreprenør 2	260 000	453 750		453 750
943	Entreprenør 3	720 000	776 388	1	776 388
961	El. anlegg				
971	Utomhusanlegg				
997	Refusjoner				
<b>Sum konto 901 - 997</b>		<b>13 707 500</b>	<b>14 694 759</b>	<b>141</b>	
	Byggherrereseve	467 280			
	Utforsette kostnader	1 817 200			
	Prisstigning				
<b>SUM BUDSJETT</b>		<b>15 991 980</b>			
			<b>SUM REGNSKAP</b>		<b>14 694 900</b>
			Awik fra budsjett		1 297 080

## 9 Vedlegg

1. Budsjettkontroll nr. 5



KONTO		KOSTNADSART	BUDSJETT	KONTRAKT	FAKTURERT (ATTESTERT)			GJENSTAEENDE			SUM TOTALT	
					Budsjett/ kontrakt	BH-reserve/ uforutsatt	Pribe- ssigning	Sum attestert	Budsjett/ kontrakt	Fastlagte BH-res./Ufor.		Antatte BH-res./Ufor.
			1	2	3	4	5	6 = 3+4+5	7 = 1 (d.2) - 3	8	9	10 = 6+7+8+9
901	Arkitekt											
902	Byggeteknisk konsulent											
903	VVS Konsulent	67 500			67 500			67 500				67 500
904	Elektronkonsulent	12 836			12 836			12 836	Negativt tall !			12 836
905	Landskapsarkitekt											
906	Geoteknisk konsulent											
907	VVA Konsulent											
908	Prosjektledelse	647 500			647 500			647 500				647 500
909	Andre konsulenter											
911	Byggeteknisk											
912-914	Administrasjon											
915	Byggeteknisk											
916	Kopiering											
917	Bygningsgebyr											
918	Ei. gebyr											
919	Andre gebyrer											
921	Forsikring											
922	Markedsføring											
929	Andre kostnader											
931	Tomtekostnader											
941	Entreprenør 1	12 000 000	11 773 063		11 773 063	563 723		12 736 785	1	140		12 736 925
942	Entreprenør 2	260 000			260 000	193 750		453 750				453 750
943	Entreprenør 3	720 000	776 388		776 388			776 388	1			776 388
961	Ei. anlegg											
971	Utomhusanlegg											
997	Refusjoner											
Sum konto 901 - 997			13 707 500	12 549 451	13 537 286	1 157 473		14 694 759	1	140		14 694 900
Bygghenservere (BH-res.)			467 280									
Uforutsatte kostnader (Ufor.)			1 817 200									1 297 080
Prisstiligning												
SUM BUDSJETT			16 991 980									15 991 980
SUM DISPONERTE KOSTNADER												
Resterende bygghenservere												
Resterende andre reserver												
Resterende prisstiligning												
ESTIMAT FOR TOTALE KOSTNADER												15 991 980



Box 1

01.12.2020

OBOS Prosjekt AS

KOMITO	190011 Børstadalleen 21		BYGGHIERE-RESERVE		UFORUTSETT		FAKTURERT		Tallene i felt felt legges inn eks. mva.		
	KOSTNADSART		Bestilte	Antatte	Bestilte	Antatte	Budsjet/ kontrakt	Endringer/ Uforusert	Pri- stigning	Fakta nr.	Bilag nr.
<b>908 Prosjektarbeid</b>		Sum inkl. mva.	0	0	0	0	647 500	0	0		
		Sum eks. mva.	0	0	0	0	518 000	0	0		
Alkonto							30 000				
1	A1 - juni 19						80 000				
2	A2 - september						80 000				
3	A3 - oktober						50 000				
4	A4 - november						40 000				
5	A5 - desember						80 000				
6	A6 - februar						80 000				
7	A7 - mars						50 000				
8	A8 - april						29 800				
9	A9 - mai						30 000				
10	A1 - bok full						8 400				
11	A2 - bok september										
Endringer:	1										
(Bt-reserve	2										
og uforusert)	3										
	4										
	5										
	6										

Sak 7

## **Utbedring av frontarealet**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret har sammen med OBOS Prosjekt AS gjennomført planlegging og anbudsinnhenting for utbedring av frontarealet. Hensikten har hatt flere momenter:

- Legge til rette for flere parkeringsplasser for beboerne
- Bedre frontarealets utforming i forhold til grøntarealer og beplantning.
- Sikre ivaretagelse av avrenning i tilknytning til regnvær
- Legge til rette for fremtidig elbillading, jfr. nye lovkrav om dette.
- I et samarbeid med kommunen å bedre de trafikkmessige forhold i Børstadalleen samt begrense villparkeringen i gaten.

Vedlagt er egen beskrivelse av hva som er planlagt utført.

Prosjektet har en kostnadsramme på kr 1 050 000,-, og finansieres ved belastning av disponible midler og medfører ikke endring av felleskostnadene.

### **Styrets innstilling**

Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering og omgjøring av parkeringsarealene i fronten av blokka som redegjort for i saksutredningen, innenfor en kostnadsramme på kr 1.050.000, -

Tiltaket finansieres gjennom belastning av disponible midler.

### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering og omgjøring av parkeringsarealene i fronten av blokka som redegjort for i saksutredningen, innenfor en kostnadsramme på kr 1.050.000, -

Tiltaket finansieres gjennom belastning av disponible midler.

### **Vedlegg**

1. Utbedring av frontareal.pdf

### Vedlegg til sak om utbedring av frontarealet

Styret har sammen med OBOS Prosjekt AS gjennomført planlegging og anbudsinnhenting for utbedring av frontarealet. Hensikten har hatt flere momenter:

- Legge til rette for flere parkeringsplasser for beboerne
- Bedre frontarealets utforming i forhold til grøntarealer og beplantning.
- Sikre ivaretagelse av avrenning i tilknytning til regnvær
- Legge til rette for fremtidig elbillading, jfr. nye lovkrav om dette.
- I et samarbeid med kommunen å bedre de trafikkmessige forhold i Børstadalleen samt begrense villparkeringen i gaten.

### Om dagens parkeringsløsning

Borettslaget disponerer i dag 19 garasjer av varierende kvalitet og størrelse som leies ut etter en tradisjonell ventelisteordning. Borettslaget disponerer også 12 parkeringsplasser. Ingen av parkeringsplassene og garasjene tilfredsstiller kravene til HC-parkering. Samlet er det altså i dag biloppstilling for 31 biler. Som kjent er vi 36 andelseiere i blokka.

Etter at idrettsanleggene ble etablert, og særlig etter etablering av frisbeebanen i Børstadlunna har trafikk- og parkeringsforholdene blitt nærmest kaotiske. I og med at våre egne parkeringsarealer er dimensjonert for en annen tid så må vi sloss om plassene i gater og sideveier.

Mange brukere av idrettsanleggene benytter villparkering i gaten fremfor å benytte tilrettelagte parkeringsplasser i tilknytning til idrettsanleggene.

Bybussen har rute i Børstadalleen flere ganger i timen.

### Følgende er planlagt utført:

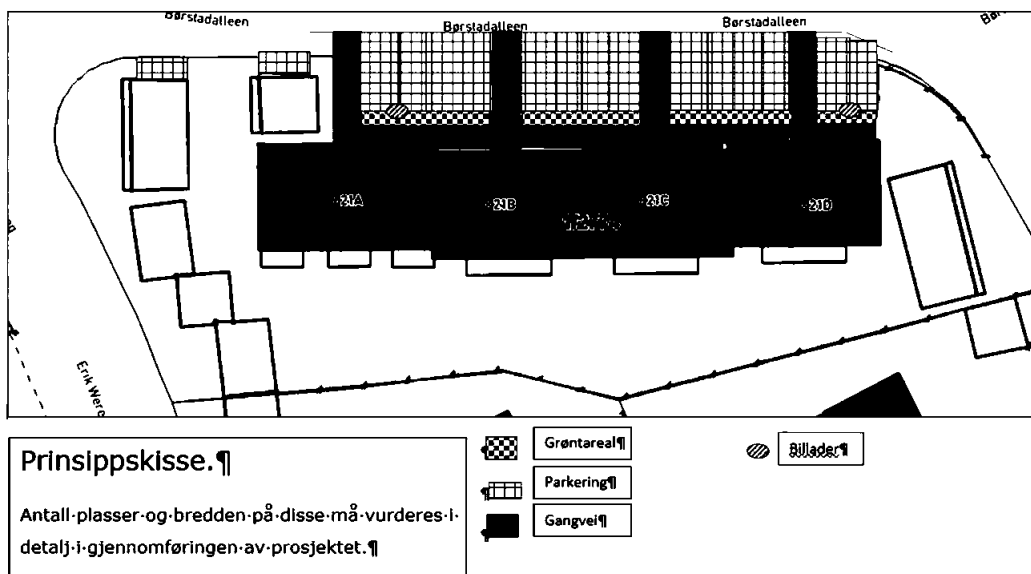
Dagens kombinerte beplantning og skråparkering erstattes med en ut/innparkering i fronten av blokka på det arealet som i dag har 10 plasser. Dermed vil vi kunne oppnå totalt om lag 19-21 plasser. Eksakt antall vil bli bestemt i forbindelse med utførelse av anlegget da sykkelparkering må hensyntas, og breddebehovet på parkeringsplassene må utformes i detalj. Omlag 8 plasser kan utformes som plasser for bevegelseshemmede. I tillegg har vi to plasser på enden av garasjer vest, slik at vi totalt vil kunne få om lag 21-23 parkeringsplasser. Totalt oppnås dermed om lag 40-42 biloppstillingsplasser. Som nevnt må detaljene avklares i prosjektgjennomføringen.

Dermed har vi:

- bedret parkeringsbehovet for beboerne
- etablert plasser for bevegelsehemmede
- etablert et antall besøksplasser på egen eiendom
- muliggjort øremerkede plasser, herunder fremtidige ladeplasser for beboere med elbil.

Kommunen stiller krav om grøntarealer. Det er derfor lagt til rette for etablering av grøntarealer mellom gangveien langs blokka og parkeringsarealene. I grøntarealene planlegges lyspulleter. Grøntarealene vil bli innrammet med kantstein. Grøntarealene ved garasjer vest er ikke berørt utover istandsetting etter fjerning av oljetank, men det vil bli etablert en kum for infiltrasjon til grunnvannet for eventuelt overflatevann som renner inn mot inngangen til kjelleren på vestsiden. Asfalt vil også bli reparert i dette området.

Kommunen stiller krav om at håndtering av regnvann skjer på egen eiendom. I planfasen medførte dette en forventning om at det ville bli krevet fordrøyningsbassenger for regnvannshåndtering. Vi søkte kommunen om utsettelse for dette tiltaket til tidspunktet for rehabilitering av garasjene da tilsvarende krav ville bli fremmet fra kommunen i denne forbindelse. Vi fikk slik utsettelse. Forholdet medfører en besparelse på om lag kr 300.000.



For å få tilstrekkelig lengde på parkeringsplassene (avstanden til gata er begrenset), ble det etablert et samarbeid med kommunen hvor vi fikk

anledning til å disponere noe av gategrunnen som en del av parkeringsarealet vårt:

*" Det er greit for bydrift om de maler stripa som en forlengelse av midtrabatten forbi parkeringsplassene selv om dette er på kommunal eiendom.*

*Bredden på vegen må være minst like bred som den er forbi midtrabatten som er etablert ved vestsiden av bygget.*

*Det må ikke etableres noe annet enn en hvitstripe her, da bussen i noen tilfeller kan ha behov for å krysse denne ved møtene trafikk (ingen fysisk hindring)".*

Som en del av denne enighetspakka, samt for å bedre trafikkforholdene skal kommunen belegge begge sider av gata langs blokka med parkering forbudt.

I prosjektet forutsettes det betydelig utskifting av masser for å sikre mot fremtidige setninger i parkeringsarealene. Det er etablert et samarbeid med kommunen for at tilsvarende masseutskifting og dekkeutbedring av gaten gjennomføres samtidig.

#### **Kostnadsramme og finansiering av prosjektet**

I budsjettet for 2021 er det avsatt en ramme på kr 1.050.000 til tiltaket.

Prosjektet er finansiert ved belastning av disponible midler og medfører ikke endring av felleskostnadene.

Etter at priser har kommet inn, foreslås et totalbudsjett for prosjektet til kr 1.056.835, - dog uten at avsatt ramme i budsjettet for 2021 endres.

#### **Om billading**

Som kjent er det gjennom lov etablert forpliktelser og rettigheter til etablering av billading i borettslag.

Vi tar ikke opp denne problemstillingen nå, men trekker frem at det i parkeringsprosjektet gjennomføres nødvendige arbeider det er hensiktsmessig og rasjonelt å utføre samtidig som vi allerede gjennomfører gravearbeider. I praksis innebærer dette nedlegging av trekkerør for kabel langs fasaden samt frem til garasjene, og muligens også nedsetting av en del stolpefundamenter for ladestasjoner.

#### **Styret fremmer følgende forslag:**

Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre rehabilitering og omgjøring av parkeringsarealene i fronten av blokka som redegjort for i saksutredningen, innenfor en kostnadsramme på kr 1.050.000, -

Tiltaket finansieres gjennom belastning av disponible midler

Sak 8

## **Endring av vedtektenes § 4**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I forbindelse med VVS-prosjektet i 2021 ble det avdekket at flere beboere gjennom tiden hadde demontert sine radiatorer.

Disse andelseiere ble tilskrevet og varslet om at forholdet vil bli avmerket i Forvaltningsportalen, samt at fremtidig eier ved salg ble varslet om forholdet. Eventuelle kostnader med tilbakestilling må andelseier selv dekke. Borettslaget fraskrev seg også ansvar for manglende fyringskapasitet i kalde vinterdager.

Øvrige beboere ble orientert med oppslag og rundskriv.

Det har også forekommet at beboere har økt leilighetssikringene fra vår standard på 25 amp til 40 amp uten at det foreligger godkjennelse fra styret for dette.

Styret har ryddet opp i forholdene som er trukket frem ovenfor, enten ved at det er gitt aksept eller at det er krevet tilbakestilling.

I den dialog som er gjennomført bl.a. med våre rådgivere hos Advokatene i OBOS og OBOS eiendomsforvaltning samt enkelte beboere er det påpekt at dagens vedtekter ikke på en god måte avklarer forholdet selv om forholdet juridisk er dekkende beskrevet.

I forkant av våre tiltak ble problemstillingen forelagt Obos juridiske avdeling som i hovedsak uttaler følgende:

- Det er naturlig å se på radiatorene som en del av borettslagets felles infrastruktur. Utgangspunktet er at borettslaget har en prosjektert oppvarmingsmåte, som er felles for alle. Den enkelte andelseier har det løpende vedlikeholdsansvaret (luftig osv.) av radiatorene, men borettslaget har utskiftingsansvaret dersom en radiator må skiftes ut.
- Det ikke fritt frem for andelseierne å demontere radiatorene. Andelseierne har en plikt til deltakelse i borettslagets felles energiløsning.
- Hver enkelt radiator er utstyrt med Istamålere. Foruten å måle varmekonsumet benyttes istamålerne også som «hoppesteiner» for fremføring av målesignalerne fra andre leiligheter. Blir det for få så må det monteres forsterkere fordi signalveien blir brutt. Montering av slike forsterkere må betales av vedkommende andelseier som har fjernet radiatorene.
- Styret kan gå på nåværende andelseier, også om det er tidligere andelseier som har fjernet radiatorene. Da vil i så fall nåværende andelseier være henvist til å gå på tidligere andelseier for eventuell regress.
- I og med at blokkas oppvarming er fjernvarmebasert er det elektriske anlegget ikke dimensjonert for elektrisk fyring som oppvarmingskilde. Leveringskapasiteten til hver leilighet er begrenset til 25 amp. sikringer.



Radiatorer og sikringer er ikke nevnt spesifikt i borettslagets vedtekter. Det kan derfor fort oppstå diskusjoner om borettslagets nektingsadgang. Nektingsadgangen ligger implisitt i andre formuleringer i borettslagsloven og i vedtektene, jfr. Borettslagslovens § 5-1. og vedtektenes punkt 5-2 (2):

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Foruten å være vårt viktigste styringsverktøy, har våre vedtekter også en informativ funksjon. For å unngå misforståelser og diskusjoner i fremtiden fremmer derfor styret forslag om å innta nytt punkt 3 i vedtektenes § 4-3 som behandler forholdet.

### **Styrets innstilling**

Styret fremlegger følgende forslag om nytt punkt 3 i vedtektenes § 4:

Børstadalleen 21 er dimensjonert i hovedsak for oppvarming ved fjernvarme. Andelseierne har en plikt til deltakelse i borettslagets felles energiløsning. Uten styrets forutgående skriftlige samtykke er det ikke adgang for andelseierne å demontere radiatorene eller endre den elektriske leveringskapasitet ut over 25 amp. sikringer.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes § 4 får et nytt punkt 3 som lyder slik:

Børstadalleen 21 er dimensjonert i hovedsak for oppvarming ved fjernvarme. Andelseierne har en plikt til deltakelse i borettslagets felles energiløsning. Uten styrets forutgående skriftlige samtykke er det ikke adgang for andelseierne å demontere radiatorene eller endre den elektriske leveringskapasitet ut over 25 amp. sikringer.



Sak 9

## **Endring av husordensreglene § 8**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Husordensreglene har i dag følgende formulering vedrørende vaskekjeller:

### **§8 VASKEKJELLER**

Borettslaget er utstyrt med vaskekjeller. Personer som ønsker å benytte denne kan leie nøkkel ved henvendelse til styret. Vilkår og instruks for bruk av vaske- og tørkerommene følger av oppslag.

Skade på vaskeutstyret på grunn av feil bruk vil bli krevet utbedret for skadevolders regning.

Vaskerommene skal ikke benyttes for annen enn tiltenkt bruk. Klær og såpe skal fjernes etter bruk.

I forbindelse med VVS-prosjektet ble vaskekjelleren stengt jfr. vedtak på forrige årsmøte. Styret bør derfor fremme forslag ovenfor årsmøtet om at § 8 tas ut av husordensreglene da denne ikke lenger er aktuell.

### **Styrets innstilling**

Bestemmelsene i husordensreglenes §8 om vaskekjeller tas ut. Nummereringen i husordensreglene endres tilsvarende.

### **Forslag til vedtak**

Bestemmelsene i husordensreglenes §8 om vaskekjeller tas ut. Nummereringen i husordensreglene endres tilsvarende.



Sak 10

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder for 2 år** Velges for 2 år

**Maud Rebekka Rom**

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

**Anders Toft Engerud**

**Valg av 2 styremedlemmer for 1 år** Velges for 1 år

**Benedikte Libæk**

**Rune André Sveen**

**Valg av 3 varamedlemmer for 1 år** Velges for 1 år

**Hans Hansen**

**Jon Bleken**

**May Ingrid Bekken**

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Maud Rebekka Rom                      Børstadalleen 21 D

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Benedikte Libæk                      Børstadalleen 21 B

Rune André Sveen                      Børstadalleen 21 D

**C. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Anders Toft Engerud                      Børstadalleen 21 D

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Anne Brit K. Finstad                      Børstadalleen 21 B

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Hans Hansen                      Børstadalleen 21 D

2. Jon Bleken                      Børstadalleen 21 C

3. May Ingrid Bekken                      Børstadalleen 21 D

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Rune André Sveen                      Børstadalleen 21 D

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Liv Stanger                      Børstadalleen 21 A

**F. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ingunn Gråbergsveen                      Børstadalleen 21A

Heidi Brennodden                      Børstadalleen 21 B

I valgkomiteen for AL Børstadalleen 21 Borettslag

Heidi Brennodden  
Ingunn Gråbergsveen



Sak 11

**Valg av delegert og varadelegert til Obos generalforsamling for 1 år**

**Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegert** Velges for 1 år

**Rune André Sveen**

**Valg av 1 varadelegert** Velges for 1 år

**Liv Stanger**



Sak 12

**Valg av valgkomité for 1 år**

**Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 personer til valgkomité** Velges for 1 år

**Heidi Brennodden**

**Ingunn Gråbergsveen**



## 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