

Til andelseierne i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bentsebrugt. 29/31 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Protokoll fra generalforsamlingen vil publiseres på våre hjemmesider.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bentsebrugt. 29/31 B/L
avholdes tirsdag 7. mai 2019 kl. 18.00 i Sagene Samfunnshus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bytte av låsesystem
 - B) Videoovervåkning
 - C) Økt styrehonorar
 - D) Etterskuddsvis justering av styrehonoraret for 2018/2019
 - E) Utrede salg av næringslokaler
 - F) Utrede salg av loft
 - G) Balkongreglement
 - H) Utrede salg av fellesarealer til leilighet 200, 301, 400 og 500
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av ett styremedlem for to år
- C) Valg av to varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 3.4.2019
Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Tom Andre Hjelseth Mygland /s/ Tiril Cathrine Gossner /s/ Stian Henry Nordfjellmark /s/

Kine K Thorsteinsen /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------------|-----------|
| Leder | Tom Andre Hjelseth Mygland | 2017-2019 |
| Styremedlem | Tiril Cathrine Gossner | 2018-2020 |
| Styremedlem | Stian Henry Nordfjellmark | 2017-2019 |
| Styremedlem | Kine K Thorsteinsen | 2018-2020 |
| Varamedlem | Lene Nygaard | 2018-2019 |
| Varamedlem | Gurpinder Kaur Ramana | 2018-2019 |

Valgkomiteen

| | |
|------------------|-----------|
| Gaute Meek Olsen | 2018-2019 |
|------------------|-----------|

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

Generelle opplysninger om Bentsebrugt. 29/31 B/L

Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.

Bentsebrugt. 29/31 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953105667, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsebrugata 29-31

Gårds- og bruksnummer:

222 14 15

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bentsebrugt. 29/31 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2018/2019

Styret har i styreperioden 2018/2019 bestått av følgende styremedlemmer:

Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem: Stian Nordfjellmark

Styremedlem: Kine Karoline Thorsteinsen

Styremedlem: Tiril Gossner.

Varamedlemmene har ikke deltatt i styrets arbeid i perioden.

Det har i perioden vært svært høy aktivitet med det pågående balkongprosjektet og utfordringer med enkelte leieforhold i våre næringslokaler.

Det har i perioden blitt avholdt 16 styremøter hvor det har blitt ført protokoll, per 8.04.19. I tillegg har styret gjennomført en rekke møter med beboere, prosjektledelse og entreprenøren i balkongprosjektet.

Generalforsamlinger

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 11. april 2018.

Vindu- og balkongprosjekt

Majoriteten av styrets arbeid i perioden har gått med til prosjektet knyttet til rehabilitering av vinduer og bygging av balkonger. Ved starten av styreperioden hadde det blitt gjennomført en anbudskonkurranse på entreprisen i regi av WSP. WSP har vært engasjert som prosjektledere i prosjektet siden utredning og prosjektering som startet i 2016.

Vi fikk inn tilbud fra 2 tilbydere og valgte etter råd fra WSP å inngå kontrakt om generalentreprise for prosjektet med Viking Entreprenør AS. Kontrakten hadde på signeringstidspunktet en verdi på ca 26 millioner kroner og ble inngått 10. mai 2018. Styret hentet inn en ekstern juridisk vurdering fra Dalan advokater før signering av kontrakten.

Arbeidene ble startet opp i juni 2018 og var opprinnelig planlagt ferdigstilt i løpet av 2018. Det har imidlertid oppstått flere uforutsette forhold som har gjort at arbeidene har blitt forsinket, som har ført til både økt omfang og økte kostnader. Det har krevd mye løpende oppfølging fra styret, spesielt i august, september og oktober. Styret har gitt løpende info om dette til beboerne via nettsider, SMS og epost. Styret har ført løpende kontroll med hvilke kostnader vi har påtatt oss i prosjektet for å sikre at vi har holdt oss innen rammen som ble satt da generalforsamlingen vedtok prosjektet (6. juni 2016).

Ett av de uforutsette forholdene var at rørleggerne ikke kunne gi garanti på den planlagte flyttingen av radiatorer for å gi plass for balkongdøren. Dette førte til at vi var nødt til å bytte radiator (frem til vertikale rør) i alle leilighetene der det skulle bygges balkonger. Anlegget er antagelig fra da gården ble bygget og det har overskredet teknisk levetid. Styret besluttet derfor etter råd fra WSP å bytte én radiator i alle leiligheter, slik at alle beboere fikk en oppgradering av anlegget i sin leilighet. Dette gjorde også at borettslaget fikk garanti på rørleggerarbeidet. I denne prosessen ble det også vurdert å bytte ut vertikale rør og de resterende delene av anlegget. Etter dialog og rådgivning fra WSP og Erichsen & Horgen AS ble det besluttet å ikke gjøre dette i denne omgang, både av tekniske og økonomiske årsaker.

Et annet uforutsett forhold som har krevd mye oppfølging fra styret sin side har vært utfordringene vi støtte på ved at etasjeskillet mellom 4. og 5. etasje i 29 A og B viste seg å være tynnere enn på tegningen. Dette førte til at disse balkongene måtte omprosjekteres noe, hvor løsningen ble å montere "støttestag" fra balkongen under. Vi støtte også på tilsvarende bygningstekniske utfordringer i 31 D og E som gjorde at balkongene på samtlige leiligheter måtte forkortes 10 centimeter, i forhold til det som var godkjent av plan og bygningsetaten. Disse forholdene har gjort at det har påløpt ekstra kostnader til prosjektering og bygging samt at prosjektet har blitt forsinket. Det er også krevd koordinering fra styrets side.

Styret valgte også å male opp fasaden mot indre gård og Advokat Dehlis plass som del av prosjektet.

I løpet av byggeprosjektet har det vært gjennomført byggemøter mellom entreprenøren og prosjektledelsen fra WSP hver 7-14 dag. Disse møtene har ført til en rekke saker styret har måttet følge opp og ta stilling til på løpende basis.

I forbindelse med bytte av radiator og innvendige arbeider i leilighetene så har styret fått en rekke henvendelser fra beboere relatert til dette arbeidet. Dette kommer i stor grad av at de ulike leilighetene fremstår svært ulike med tanke på hva som er på vegger, gulv etc. Styret har befart en rekke leiligheter for å ivareta den enkelte beboers interesser, samt å praktisere en likebehandling mellom de ulike leilighetene.

I forbindelse med balkongprosjektet har det vært arbeid inne i samtlige leiligheter i borettslaget. For å kunne gjennomføre disse arbeidene på en effektiv måte har styret organisert innhenting og utlevering av nøkler for majoriteten av andelshaverne. De innleverte nøklene har fortløpende blitt utlevert når arbeider og eventuelle etterarbeider/reklamasjoner i de aktuelle leilighetene har blitt ferdigstilt

Ved utgangen av styreperioden er byggearbeidene stort sett ferdigstilt, men utbedring av mangler, reklamasjoner og etterarbeider i enkelte leiligheter pågår fortsatt. Det vil også være viktig at kommende styre følger opp avslutningen av prosjektet og gjenstående mangler i kommende styreperiode.

Næringslokaler

Styret har lagt ned et betydelig arbeid med å forvalte Borettslagets næringslokaler i perioden 2018/2019. Borettslaget eier næringslokalene på bakkeplan og i etasjen over Nøstebarn. Dette omfatter ni ulike leietakere som leier lokaler på ca. 900 kvadratmeter. I løpet av året har det blitt byttet leietakere i 4 av lokalene, en kontrakt er reforhandlet, en leietaker har vært under konkursbehandling og det er lagt ned et betydelig arbeid i prosessen rundt Sofies Hage.

Som nevnt i fjorårets beretning har vi i lengre tid hatt utfordringer med leietakeren i det store cafelokalet under 31 D og E (tidligere Sofies Hage). Cafedriften deres gikk dessverre stadig dårligere utover våren og sommeren, og i august 2018 var det stor fare for at selskapet ville gå konkurs. Borettslaget hadde på dette tidspunktet utestående et krav på ca. 180.000 i ubetalt leie. Eieren ønsket på dette tidspunktet å selge virksomheten. Denne prosessen krevde mye bistand fra styret ettersom vi i henhold til leiekontrakten skal godkjenne denne typen salgstransaksjoner og eventuelle endringer i leietakers virksomhet. Styret hadde mye dialog med eierne som var i en presset økonomisk situasjon.

Styret var involvert i dialog med flere potensielle kjøpere av virksomheten som ønsket å endre virksomhet i lokalet til svært ulike konsepter. Vi kontaktet også enkelte Cafe- og bakerikjeder for å høre om de kunne være interessert i lokalet for å forberede oss på en eventuell konkurrs i Sofies Hage AS.

Prosesen endte med at Sofies Hage sin virksomhet og leiekontrakt ble solgt til Tiffanys Bjølsen AS. Disse fremstår for styret som en seriøs aktør med et troverdig konsept som vi oppfatter at kan være bærekraftig i lokalene. Driften som er regulert i kontrakten er kaffebar/restaurant med tilknyttet barvirksomhet.

Som nevnt i fjorårets beretning har beboerne som ligger direkte over cafelokalet vært plaget av støy fra cafedriften til Sofies Hage. I prosessen med ny leietaker har det vært viktig for styret å ivareta disse beboernes interesser, og søke å finne en løsning som gjør at støyen til deres leiligheter fra lokalet ble redusert. Styret har i løpet av høsten arrangert et møte med disse beboerne og gitt informasjon om utviklingen i saken. Det ble gjennomført en støymåling i lokalet som avdekket at det ikke var tilstrekkelig lydisolert for å drive cafedrift. Styret engasjerte derfor Norsk Akustikksenter AS (etter å ha vurdert 3 tilbydere) for å lydisolere dette lokalet. Dette innebar å montere lydisolerende plater i hele taket i lokalet som ga borettslaget en kostnad på ca 525.000 kr. Jobben ble gjennomført i november og desember 2018.

Styret har gjennom prosessen rundt Sofies Hage innhentet juridisk bistand fra Obos Advokatene for å vurdere våre rettigheter ved en eventuell konkurrs, våre rettigheter i henhold til kontrakten og hvilke rettigheter de tilstøtende beboerne hadde knyttet til støyplagene. Som del av salgavtalen mellom Sofies Hage AS og Tiffanys Bjølsen AS har vår advokat utarbeidet et vedlegg til leiekontrakten som regulerer de endringer styret har gitt tillatelse til. Det er også nedfelt en rekke bestemmelser om hvordan potensielle fremtidige støyplager fra virksomheten i lokalene skal håndteres. Sofies Hage har hatt utestående leie til borettslaget, og som en del av leieavtalen har styret kunne motregne skyldig leie mot de gamle leietakernes depositum. Det er også blitt ettergitt noe leie for perioden etter salget hvor lokalet var under ombygging som følge av lydisoleringen.

Styret har arbeidet mye med å balansere våre interesser knyttet til næringsinntekt, hensyn til beboere og hvilken virksomhet vi ønsker å ha på bakkeplan opp mot hverandre. Det har blitt brukt mye tid på å diskutere disse problemstillingene i styret for å komme frem til gode løsninger.

Kirurgisk Klinikk sa i vår opp leiekontrakten for kontorlokalene deres i 29 A. Urmaker Sutterud flyttet sin virksomhet opp i disse lokalene grunnet ønske om større lokaler. I denne prosessen ble leien for lokalene justert til markedsleie etter vurdering utført av en næringsmegler. Sutterud har også inngått leiekontrakt for noe lagerlokaler i kjelleren.

Englebarn valgte i oktober 2018 å si opp sin leiekontrakt ettersom de avsluttet sin butikkdrift etter 8 år som leietaker hos oss. De tomme lokalene etter Sutterud og Englebarn ble annosert via Finn.no og vi fikk inn ca 50 henvendelser fra interesserte leietakere. Dette endte med at lokalet etter Sutterud ble leid ut til Titanlaser AS som vil drive med et lasergraverings- og nøkkelfilingsverksted. Lokalene etter Englebarn er blitt leid ut til Bugge & Authen AS som vil drive et gullsmidverksted og på sikt utsalg i lokalene. Leien for begge lokalene er blitt justert til det styret mener er markedsmessige vilkår, og vi har hentet inn råd fra en lokal megler i denne prosessen. I prosessen med å bytte

leietagere har noen av lokalene stått tomme i kortere perioder uten leieinntekter for borettslaget.

Styret har også forlenget leiekontrakten med Nøstebarn ettersom den løp ut i 2018. I forbindelse med dette er det forhandlet om nivå på leie og leien er blitt oppjustert noe.

I etterkant av prosessen med å leie ut lokalene har styret blitt kontaktet av en aktør som ønsker å kjøpe vår portefølje av næringslokaler. Det fremstår for styret som om vi sitter på en attraktiv portefølje av lokaler som er av betydelig verdi.

Felleskostnader

Styret vedtok i desember 2017 å øke felleskostnadene for 2018. Dette grunnet økte finanskostnader som følge av balkongprosjektet, samt en økning i enkelte andre kostnader. Økningen ble gjennomført 1. april i henhold til planen.

Dugnad

Det er i styreperioden gjennomført 2 dugnader i borettslaget.

I forbindelse med dugnaden ble det gjort en opprydding av gamle sykler i våre uteområder og sykkelboden i kjelleren. Etter beskjed til beboere om å fjerne egne sykler, gikk sykler som ikke ble hentet til veldedighet (ca. 30 stykker).

HMS

Under byggeprosjektet har styret fulgt opp beboerhenvendelser gjeldende HMS i tilknytning til prosjektet, fortløpende.

Nytt brannvarslingsanlegg i 31 er nå installert og satt i drift. Styret, v. ISS, har gitt beboere tilbud om opplæring av anlegget via nettsidene i forbindelse med oppstart. Enkel informasjon ifht. håndtering av utløste alarmer henger på veggen ved siden av panelet i hver oppgang. Styret minner om at andelshaver selv er pliktig til å sette seg inn i gjeldende brannrutiner jmf. borettslagets vedtekter.

Ny 10-årig periodisk kontroll av det elektriske anlegget må utføres ila 2019. Styret jobber med å få oversikt over kostnader som vil påløpe ifbm. dette.

Den årlige vernerunden ble gjennomført i september sammen med ISS. Mangler som ble avdekket er rettet opp.

Innbrudd og hærverk

Postkasseanleggene i 29 A og B ble byttet i mars 2019. Beslutningen ble fattet grunnet flere innbrudd og forsøk på innbrudd i løpet av 2018 og 2019. Posten har i forkant av denne beslutningen forsøkt å utbedre skadene uten tilfredsstillende resultat. Styret anmeldte hærverket og har fått dekket kostnadene til nye postkasser via borettslagets forsikring.

I desember 2018 og starten av 2019 har borettslaget vært plaget med innbrudd i en lang rekke kjellerboder i både 29 og 31. Ingen av dørene inn til bodarealene er brutt opp så det fremstår som om uvedkommende har fått tak i våre systemnøkler. Styret har henvist beboere til å anmelde innbruddene. Styret har iverksatt økt patruljering fra Securitas og vil foreslå å bytte låsesystem.

I løpet av 2018 opplevde borettslaget enkelte forsøk på innbrudd/hærverk på døren inn til bakgården fra Maridalsveien. Styret fikk døren reparert og låsen byttet. Låsen i

hovedporten har også vært løs og hengt seg opp i denne perioden, trolig ikke grunnet innbrudd/hærverk, men slitasje, dette har også blitt fikset fortløpende. I 2019 ble bryteren til å åpne porten ødelagt etter hærverk, denne ble likeledes reparert.

Balkongreglement

Styret anbefaler at det etableres et eget balkongreglement og fremmer dette som egen sak til generalforsamlingen

Søppel i bakgården

Borettslaget bruker mye penger på å kjøre vekk avfall og eiendeler som opptar plass i fellesarealer både ute og inne. I tillegg til at enkelte beboeres kostnader belastes alle beboere, utgjør dette en fare for brannsikkerheten samt medfører et lite hyggelig miljø i borettslaget. Styret viser til borettslagets vedtekter og ordensreglement, og henstiller alle beboere til å ta ansvar for eget avfall. Bentsehjørnet gjenbruksstasjon 500 meter fra BG 29/31 tar imot større og mindre gjenbruksavfall til gjenvinning.

Beboerhenvendelser

Styret har mottatt en lang rekke beboerhenvendelser i løpet av perioden som er blitt besvart hovedsakelig på epost. Kommunikasjonen med andelshaverne har foregått via nettsidene våre www.bentsebrugata.no, der vi ber alle beboere om å holde seg oppdatert om hva som skjer i borettslaget.

Styret har etablert en nyhetsbrevliste som beboerne kan melde seg på og sendt ut enkelte nyhetsbrev per epost som har blitt lest av en stor andel av mottakerne.

I forbindelse med balkongprosjektet har mye av kommunikasjonen gått på SMS. Dette har styret hatt gode erfaringer med. Styret har fulgt opp enkelte andelshavere der vi har manglet mobilnummer. Vi anbefaler andelshavere som ikke mottar SMS'ene våre om å melde seg på disse ved å ta kontakt med styret.

Kabel-TV og bredbånd.

Flere beboere har meldt at de ikke benytter seg av "TV-delen" i avtalen vi har med Canal Digital/Telenor. Styret har derfor sett på muligheten for å trekke denne delen ut av avtalen og ha den som valgfritt tilvalg for den enkelte beboer. Grunnet bindingstid i avtalen som ble inngått i 2016 vil ikke dette være et alternativ før ny avtale kan inngås etter fem år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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 2018 var til sammen kr 7 445 263.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 15 714 895.
Dette er kr 1 824 305 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr - **9 144 713** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2018 negative disponible midler på kr. **-5 488 778**.
Borettslaget hadde store utestående fakturaer i forbindelse med rehabiliterings- og balkongprosjektet mottatt i desember med forfall i januar 2019 som medførte at de disponible midlene ble negative. De negative disponible midlene per 31.12.2018 dekkes med lånerammen som borettslaget allerede har fått innvilget.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt, og premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentsebrugt. 29/31 B/L.

Lån

Bentsebrugt. 29/31 B/L har lån i Husbanken og Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,15 % p.a |
| Sparekonto | 0,80 % p.a |

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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bentsebrugaten 29/31

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Bentsebrugaten 29/31s årsregnskap.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2018• Resultatregnskap for 2018• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 05. april 2019
BDO AS



Sven Aarvold
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099

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 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2018 | Budsjett 2019 |
|--------------------------------------------|------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | -851 411 | 112 330 | -851 411 | -5 488 778 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -9 144 713 | 573 341 | -10 861 200 | 659 300 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 9 014 | 9 014 | 0 | 0 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | 8,14 | -12 511 070 | -562 840 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 18 | 17 561 050 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -1 230 057 | -1 178 558 | -1 715 000 | -4 609 108 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -35 459 | -11 646 | 0 | 0 |
| Uttak øremerk. bankkto | | 713 868 | 206 948 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -4 637 367 | -963 740 | -12 576 200 | -3 949 808 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | -5 488 778 | -851 411 | -13 427 610 | -9 438 585 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 724 914 | 672 480 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -7 213 692 | -1 523 891 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | -5 488 778 | -851 411 | | |

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2018 | Budsjett 2019 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 361 719 | 6 831 755 | 8 100 000 | 7 665 000 |
| Andre inntekter | 3 | 83 544 | 19 764 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 7 445 263 | 6 851 519 | 8 100 000 | 7 665 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -28 200 | -28 200 | -29 200 | -28 200 |
| Styrehonorar | 5 | -200 000 | -200 000 | -200 000 | -200 000 |
| Avskrivninger | 15 | -9 014 | -9 014 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -15 293 | -15 044 | -12 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -244 143 | -241 130 | -244 000 | -251 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -51 969 | -77 539 | -50 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -11 507 037 | -1 706 468 | -13 660 000 | -760 000 |
| Forsikringer | | -289 398 | -251 539 | -265 000 | -310 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -707 539 | -621 003 | -668 000 | -770 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 209 633 | -1 022 147 | -1 050 000 | -1 403 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -697 857 | -619 412 | -697 000 | -750 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -754 812 | -655 772 | -664 000 | -1 499 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -15 714 895 | -5 447 268 | -17 539 200 | -6 036 700 |
| DRIFTSRESULTAT | | -8 269 632 | 1 404 251 | -9 439 200 | 1 628 300 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 4 713 | 13 405 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -879 794 | -844 315 | -1 422 000 | -969 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -875 081 | -830 909 | -1 422 000 | -969 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -9 144 713 | 573 341 | -10 861 200 | 659 300 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 573 341 | | |
| Udekket tap | | -9 144 713 | 0 | | |

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099

BALANSE

| | Note | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 28 546 100 | 16 035 030 |
| Tomt | | 165 303 | 165 303 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 5 261 | 14 275 |
| Øremerkede bankinnskudd | 22 | 789 | 679 198 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 28 717 453 | 16 893 806 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 263 639 | 53 645 |
| Kundefordringer | | 29 466 | 0 |
| Kortsiktige fordringer | 16 | 200 046 | 300 099 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 231 656 | 216 540 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 107 | 102 196 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 724 914 | 672 480 |
| SUM EIENDELER | | 30 442 367 | 17 566 287 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 157 * 100 | | 15 700 | 15 700 |
| Udekket tap | 17 | -14 259 581 | -5 114 868 |
| SUM EGENKAPITAL | | -14 243 881 | -5 099 168 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 34 622 557 | 18 291 564 |
| Borettsinnskudd | 19 | 2 556 000 | 2 556 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 294 000 | 294 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 37 472 557 | 21 141 564 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 104 557 | 115 671 |
| Leverandørgjeld | | 6 392 808 | 732 520 |
| Påløpte renter | | 297 874 | 274 908 |
| Påløpte avdrag | | 418 452 | 400 792 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 7 213 692 | 1 523 891 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 30 442 367 | 17 566 287 |
| Pantstillelse | 21 | 60 445 000 | 39 995 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 4.4.2019,

Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Tom Andre Hjelseth Mygland /s/

Tiril Cathrine Gossner /s/

Kine K Thorsteinsen /s/

Stian Henry Nordfjellmark /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige
poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til
anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-
fallet 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 verdi-
forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske
levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Fellesutgifter | 3 298 683 |
| Bad | 2 016 168 |
| Forretningslokaler | 1 352 475 |
| Kabel-TV | 440 742 |
| Bredbånd | 256 242 |
| Dugnad | 56 520 |
| Lagerlokale | 1 354 |
| Bod | 600 |
| Felleskostnader næringsseksjon | 300 |
| Eiendomsskatt | 80 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 423 164 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Forretningslokaler | -61 445 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 361 719 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Lokale-/lagerleie | 70 512 |
| KPI regulering husleie lokale | 4 818 |
| Korrigeringer på reskontro | 49 |
| Solgt sikringsskapslås | 5 965 |
| Solgt nøkler | 2 200 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 83 544 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -28 200 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -28 200 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 293.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---------------------------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -15 156 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning | -29 313 |
| Andre konsulenthonorarer | -7 500 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -51 969 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Andre konsulenthonorar (radiatorer) | -55 900 |
| Viking Entreprenør AS | -8 716 134 |
| Arbeider med brannsikring | -47 047 |
| WSP Engineering AS | -505 757 |
| Amdahl Strøm & Cappelen Arkitekter | -216 065 |
| Bygg og Våtromsgruppen AS | -264 676 |
| Elektroinstallatør | -3 360 |
| Radiatorer | -624 133 |
| Erichsen og Horgen AS | -89 225 |

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -10 522 297

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -238 363 |
| Drift/vedlikehold VVS | -20 875 |
| Drift/vedlikehold elektro | -3 727 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -4 500 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -30 092 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -12 846 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -53 382 |
| Kostnader næringslokaler | -580 626 |
| Kostnader dugnader | -40 329 |

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -11 507 037

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

Vedlikeholdskostnader og balkongkostnader er fordelt med en skjønnsmessig brøk på 43% til generelt vedlikehold og 57 % til balkongprosjektet, som er aktivert. Denne fordelingen vil bli nærmere beregnet når balkongprosjektet er ferdig i 2019. Aktiverte kostnader vedrørende balkongene er spesifisert i note 14.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -49 216 |
| Vann- og avløpsavgift | -314 334 |
| Renovasjonsavgift | -343 989 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -707 539 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -353 218 |
| Fjernvarme | -856 416 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 209 633 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -5 900 |
| Container | -29 390 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -25 284 |
| Driftsmateriell | -3 184 |
| Vaktmestertjenester | -237 737 |
| Vakthold | -88 128 |
| Renhold ved firmaer | -193 620 |
| Snørydding/gressklipping | -109 351 |
| Andre fremmede tjenester | -45 111 |
| Kontor- og datarekvisita | -279 |
| Trykksaker | -2 863 |
| Andre kontorkostnader | -761 |
| Porto | -7 605 |
| Reisekostnader | -16 |
| Gaver | -700 |
| Bank- og kortgebyr | -4 884 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -754 812 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 836 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 895 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 982 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 4 713 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------------|-----------------|
| Handelsbanken | -20 508 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -792 966 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -16 510 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -49 810 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -879 794 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi | 5 028 494 |
| Korrigerings | -165 303 |
| Påkostet 2017, balkong | 562 840 |
| Påkostet i år, balkong, ref note 14 | 12 511 070 |
| Oppskrivning bygning | 10 609 000 |
| SUM BYGNINGER | 28 546 100 |

Tomten er kjøpt.

Gnr.222/bnr.14 m. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin**

| | | |
|---------------------|----------|-------|
| Tilgang 2014 | 45 072 | |
| Avskrevet tidligere | -30 798 | |
| Avskrevet i år | -9 014 | |
| | | 5 260 |
| Fyringsanlegg | | |
| Tilgang 2001 | 221 149 | |
| Avskrevet tidligere | -221 148 | |
| | | 1 |

| | |
|--------------------------------|--------------|
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 5 261 |
|--------------------------------|--------------|

| | |
|--------------------------------|---------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -9 014 |
|--------------------------------|---------------|

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019) | 200 046 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 200 046 |

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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.

Det er blitt utbetalt mer på lånene i 2019 som dekker leverandørgjelden.

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,15 %. Løpetiden er 27 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2018 | -8 825 992 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -8 825 992 |

Handelsbanken, balkonglån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,15 %. Løpetiden er 19 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2018 | -8 735 058 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -8 735 058 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.06.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,40 %. Løpetiden er 24 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2004 | -27 120 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 8 828 436 | |
| Nedbetalt i år | 1 230 057 | |
| | | -17 061 507 |

| | | |
|------------------------------------|--|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -34 622 557 |
|------------------------------------|--|--------------------|

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr | Handelsbanken | Handelsbanken | Første avdrag er |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 15/11-2019 | | | |
| | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2019 | | |
| | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2019 | | |
| 115, 116, 117, 118, 119, 120 | 150 | 0 | |
| 121, 201, 202, 203, 204, 205 | 150 | 0 | |
| 106, 107, 108, 109, 112, 113 | 150 | 350 | |
| 114, 206, 207, 208, 209, 210 | 150 | 350 | |
| 211, 212, 213, 214, 215, 216 | 150 | 350 | |
| 217, 218, 219, 220, 221, 302 | 150 | 350 | |
| 303, 304, 305, 306, 307, 308 | 150 | 350 | |
| 309, 310, 311, 312, 313, 314 | 150 | 350 | |
| 315, 316, 317, 318, 319, 320 | 150 | 350 | |
| 321, 401, 402, 403, 404, 405 | 150 | 350 | |
| 406, 407, 408, 409, 410, 411 | 150 | 350 | |
| 412, 413, 414, 415, 416, 417 | 150 | 350 | |
| 418, 419, 420, 421, 500, 502 | 150 | 350 | |
| 503, 504, 505, 506, 507, 508 | 150 | 350 | |
| 509, 510, 511, 512, 513, 514 | 150 | 350 | |
| 515, 516, 517, 518, 519, 520 | 150 | 350 | |
| 521 | 150 | 350 | |
| 3108, 3109, 3110, 3111, 3112 | 200 | 0 | |
| 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212 | 200 | 350 | |
| 3308, 3309, 3310, 3311, 3407, 3408 | 200 | 350 | |
| 3409, 3410, 3411, 3507, 3508, 3509 | 200 | 350 | |
| 3510, 3511 | 200 | 350 | |
| 501, 3202, 3205, 3212, 3302, 3303 | 250 | 350 | |
| 3312, 3402, 3405, 3412, 3502, 3503 | 250 | 350 | |
| 3512, 3601 | 250 | 350 | |
| 110, 200, 400, 3602 | 300 | 350 | |
| 3203, 3204, 3303, 3304, 3403, 3404 | 350 | 350 | |
| 3503, 3504 | 350 | 350 | |
| 301, 3201, 3206, 3301, 3306, 3401 | 400 | 350 | |
| 3406, 3501, 3506 | 400 | 350 | |

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig | -2 556 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -2 556 000 |

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Depositum | -294 000 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -294 000 |

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 2 485 000 |
| Pantelån | 34 622 557 |
| Påløpte avdrag | 418 452 |
| TOTALT | 37 526 009 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 28 546 100 |
| Tomt | 165 303 |
| TOTALT | 28 711 403 |

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

INNKOMNE FORSLAG

A. Bytte av låsesystem

Forslagsstiller: Styret

I desember 2018 og starten av 2019 har borettslaget vært plaget med innbrudd i en lang rekke kjellerboder i både 29 og 31. Ingen av dørene inn til bodarealene er brutt opp så det fremstår som om uvedkommende har fått tak i våre systemnøkler.

I samme periode har vi også vært plaget med innbrudd i postkassene i 29 A og B. Og enkelte beboere har meldt fra til styret om uheldige episoder som kan settes i sammenheng med at post er kommet på avveie. Styret ser svært alvorlig på dette.

Dagens låser ble så vidt styret kjenner til byttet i 2008. Siden den gang har beboere mistet mange nøkler. Disse har blitt erstattet av styret ved salg av nye systemnøkler. Ettersom vi har et mekanisk låsesystem har vi heller ingen mulighet til å slette/annullere nøkler som beboere har mistet.

For å få mulighetene til å annullere nøkler ønsker styret å gå over til et elektronisk låsesystem med chipnøkler for låsene i byggets skallsikring. Skallsikringen omfatter hovedporten, bakdøren mot Maridalsveien og alle oppgangsdørene. Videre vil styret vurdere om vi bør bytte til elektroniske låser på dørene inn til kjeller og loftsarealer.

Styret har vært i kontakt med Aker Lås og gjort en liten vurdering av ulike leverandører av elektroniske låsesystemer. Basert på informasjonen vi har mottatt anslår vi at en oppgradering av låsesystemet vil koste 150-250.000 kroner. Men den endelige kostnaden vil avhenge av hvor mange låser som byttes og antall nye nøkler borettslaget skal dekke pr andelshaver.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å bytte låsesystem til elektroniske låser med "chipnøkler" i skallsikring og eventuelt enkelte fellesarealer i løpet av 2019, med en antatt kostnad i størrelsesorden 150-250.000 kr.

B. Videoovervåkning

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Kameraovervåkning var oppe som sak ved forrige generalforsamling, men forslaget ble da nedstemt. Siden den tid har det vært flere uønskede hendelser som beskrevet i sak A. I dialogen med Politiet knyttet til disse sakene er styret gjentatte ganger blitt forespurt om vi har videoovervåkning, og det virker rimelig å anta at eventuell videoovervåkning i våre fellesarealer potensielt kunne bidratt til å oppklare disse sakene. Det kan også argumenteres med at videoovervåkning kan ha en preventiv effekt mot kriminalitet og uønskede hendelser tilknyttet våre fellesarealer. I løpet av året har det kommet spørsmål fra beboere om styret har vurdert kameraovervåkning, men dette er ikke blitt foreslått av noen beboere som sak til generalforsamlingen.

Samtidig kan det argumenteres med at kameraovervåkning av våre fellesarealer er en for stor inngripen i beboernes privatliv og en unødvendig kostnad for borettslaget.

Styret viser til Datatilsynet sin veileder om kameraovervåkning i boligselskap:

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåkning være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt

Kilde: <https://www.datatilsynet.no/regelverk-og-skjema/veiledere/kameraovervaking/hvilke-omrader-kan-overvakes/>

På bakgrunn av det siste årets hendelser mener styret at det er relevant å vurdere dette på nytt. Styret mener det kan være hensiktsmessig å installere overvåkning som dekker våre utendørs fellesarealer i bakgården for å motvirke uønskede hendelser. Den siste tiden har det vært færre uønskede hendelser så styret ønsker å gjøre et vedtak på prinsipielt grunnlag slik at kameraer kan installeres dersom styret finner det nødvendig for å bidra til trygghet for beboerne.

Styret har innhentet et forenklet tilbud på montering av inntil 4 kameraer for å dekke fellesarealer i bakgården. Dette er tilbudt av Aker Lås for ca 49.000 kr. Basert på dette tilbudet anslår styret derfor at dette vil ha en kostnad på mellom 50 og 70.000 kr litt avhengig av hvilke løsninger som velges.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at vi ønsker videoovervåkning av våre utendørs fellesarealer i bakgården for å motvirke kriminalitet, uønskede hendelser samt å bidra til trygghet for beboere. Styret gis fullmakt til å iverksette denne typen videoovervåkning i henhold til gjeldende forskrifter og datatilsynets anbefaling, dersom styret mener dette er nødvendig og vi fortsatt er plaget med innbrudd og lignende etter bytte av låser. Fullmakten gjelder 2 år fra dags dato, men kan fjernes ved nytt generalforsamlingsvedtak.

C. Økt styrehonorar

Forslagsstiller: Styret

Styrehonoraret i borettslaget har så vidt nåværende styre kjenner til vært uendret de siste 8 årene. Nåværende styre erfarer at det er svært viktig for borettslaget å ha et godt bemannet og fungerende styre, med medlemmer som bruker tilstrekkelig tid på styrearbeidet. Dette er spesielt viktig siden vi er et stort borettslag (157 andeler), og vi forventer at vi de kommende årene vil gjennomføre flere tidkrevende prosjekter som vil komme beboere og andelshavere til gode. Styret erfarer også at det kreves mye innsats fra medlemmene for å sikre borettslagets interesser i leieforholdene med våre 9 leietakere av næringslokaler. Styret mener at et attraktiv styrehonorar er et relevant virkemiddel for å

rekruttere motiverte medlemmer samt medlemmer med relevant erfaring til styret, og foreslår derfor å gjøre en økning av honoraret.

Forslag:

Det foreslås at styrehonoraret økes fra 200.000 til 240.000 fra og med styreperioden 2019/2020.

D. Etterskuddsvis justering av styrehonoraret for 2018/2019

Som belyst i styrets beretning har styreperioden 2018/2019 medført svært mye ekstra arbeid for styret grunnet ekstraordinære forhold. Dette er hovedsakelig merarbeid knyttet til gjennomføringen av balkongprosjektet. Styret har jobbet mye med disse sakene for å ivareta beboernes interesser.

For å kompensere det avgående styret for ekstra innsats i styreperioden 2018/2019 utover forventet arbeidsmengde foreslås det å etterbetale en økning tilsvarende den foreslåtte økningen i styrehonoraret i sak 3.

Forslag til vedtak:

Det etterbetales 40.000 kr til det avgående styret for styreperioden 2018/2019 grunnet ekstraordinær arbeidsmengde knyttet til balkongprosjektet.

E. Utrede salg av næringslokaler

I etterkant av prosessen med å få inn nye leietakere i 2018 har styret blitt kontaktet av en aktør som har vært interessert i å kjøpe hele eller deler av borettslagets næringsarealer. Så vidt nåværende styre kjenner til har ikke et eventuelt salg av næringslokaler vært vurdert de siste 8 årene.

Borettslaget eier i dag ca 900 kvadratmeter næringsarealer (basert på areal oppgitt i leiekontraktene) på bakkeplan i Bentsebrugata 29 og 31, hvor det i dag er 8 ulike leietakere. I 2018 bidro disse leieforholdene med ca 1,3 millioner kroner i leieinntekter (note 2 i regnskapet). Samtidig belaster lokalene borettslaget med kostnader i form av felleskostnader som ikke er spesifisert i de fleste kontraktene, samt kostnader til vedlikehold. Næringslokalene er i dag ikke skilt ut på eget bruksnummer.

Styret har gjennom 2018 erfart at det krever kontinuerlig arbeid med å ivareta vår interesser i leiekontraktene og det kan diskuteres om borettslaget får ut potensialet knyttet til leienivå i enkelte av kontraktene.

Styret mener derfor det kan være fornuftig å vurdere videre eierskap i hele eller deler av næringslokalene. Et naturlig første steg i en slik fase mener styret at kan være å få en uavhengig verdivurdering av lokalene med tilhørende kontrakter. Styret anser dette som nyttig uavhengig av hva man lander på knyttet til videre eierskap eller eventuell endret driftsmodell for næringslokalene.

I et potensielt salg vil det være viktig å belyse både positive og negative sider, samt å ivareta beboernes og borettslagets fremtidige interesser i et potensielt sameie der en annen aktør eier næringslokalene. Dette gjelder spesielt interessene til andelshavere som

har leiligheter direkte over eller ved siden av næringslokaler. Og dette må utredes nøye for å kunne belyse alle relevante aspekter ved en slik prosess dersom man skal behandle et eventuelt salg.

Forslag til vedtak:

Styret skal starte en prosess for å utrede potensielle gevinster ved salg av deler eller hele vår portefølje av næringslokaler. Dette omfatter å innhente en uavhengig verdivurdering og utarbeide en skisse til hvordan et salg kan organiseres med tanke på hvilke rettigheter borettslaget etter et salg ville ha knyttet til virksomhet i lokalene og positive og negative sider ved et salg for dagens og fremtidige andelshavere.

F. Utrede salg av loft

Styret har blitt kontaktet av aktører som er interessert i å kjøpe borettslagets loftsarealer. Borettslaget har i dag ca 730 kvadratmeter loftsarealer som brukes til boder for beboerne. Styret har blitt kontaktet av en utbygger som mener dette kan bygges om til leiligheter og beboerne kompenseres med boder andre steder i bygget som del av et ombyggingsprosjekt.

Dette kan gi inntekter til borettslaget fra salget, samt flere andeler å fordele fremtidige felleskostnader på. Samtidig vil dette medføre at loftsboden bortfaller for beboerne og det kan være risiko forbundet med et slikt prosjekt.

Forslag til vedtak:

Styret skal utrede et potensielt salg av loftsarealer til utbygger med mål om å bygge leiligheter. Dette omfatter å kartlegge hva arealene er verdt, positive og negative sider ved en utbygging for dagens andelshavere, hvordan en utbygging av loft potensielt kan organiseres og hvordan dette vil påvirke andelsbrøk etter at borettslaget er utvidet og eventuelle merkostnader.

Formålet med utredningen er å bringe et konkret forslag om salg inn for generalforsamlingen som kan stemmes over av andelshaverne.

G. Balkongreglement

Styret mener det er nyttig å regulere enkelte forhold knyttet til beboernes bruk av våre nye balkonger. Inspirert av andre borettslag foreslår styret at følgende reglement for bruk av balkongene innlemmes som en del av ordensreglene.

Balkongreglement

Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes.

Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillatt.

Dersom du ønsker å monter balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret.

Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget.

Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret.

Foreløpige retningslinjer for balkongduk

- 1. Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket.*
- 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.*

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen innlemmer det foreslåtte bestemmelsene om balkong som del av ordensreglementet.

H. Utrede salg av fellesarealer til leilighet 200, 301, 400 og 500

Forslagsstiller: Kevin Rackwitz (leilighet 301)

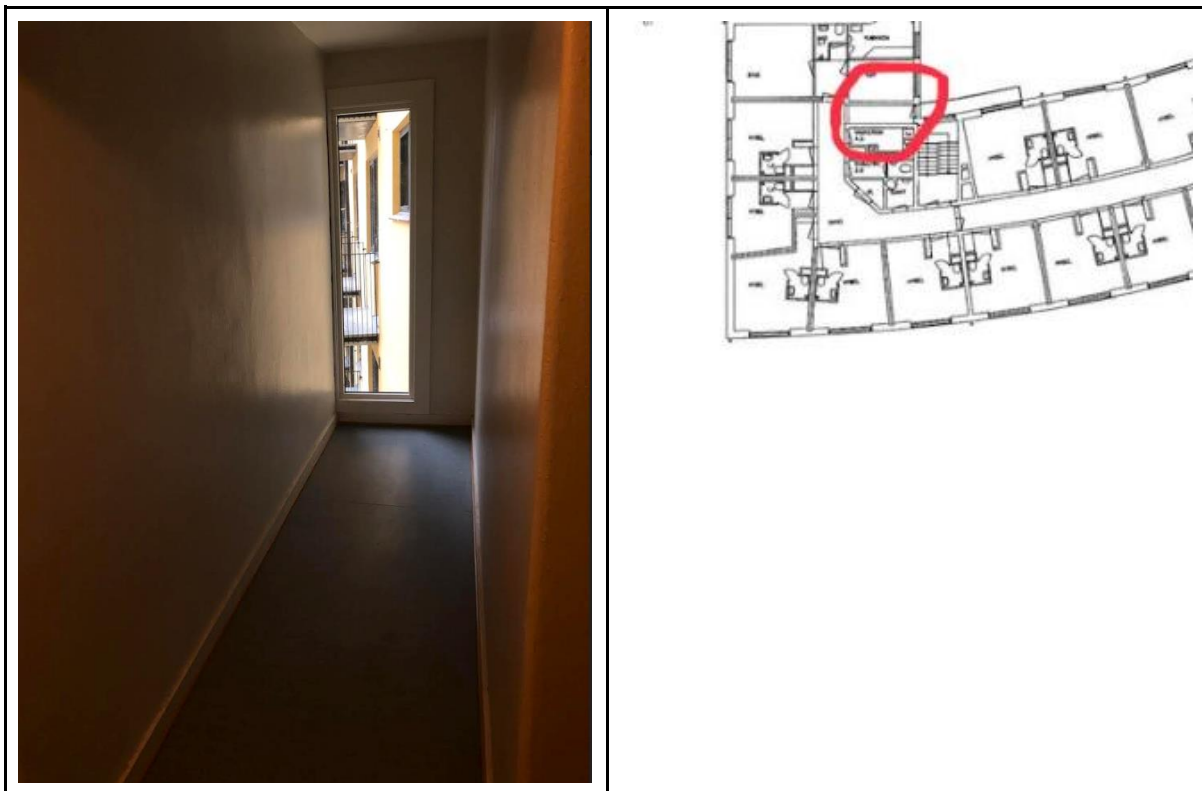
Forslag:

Vi bor i 3 etasje i leilighet 301/302. Etter byggingen av balkonger har brannbalkong og tilhørende dør i 3 etasje blitt fjernet (se bilde 1 og 2). Gangen som førte ut til døren/balkongen er nå blitt et "dødt" fellesareal som ligger mellom vår leilighet og vaskerommet i 3 etasje (se markert område på bilde: Plan 3-5 etasje). Vi ønsker å se på muligheten til å gjøre en reseksjonering av fellesarealet slik at den blir innlemmet i vår seksjon.

Vi er i kontakt med bygningsingeniør og arkitekt for å sjekke at det er mulig siden det nok er en bærevegg som må rives i vår leilighet.

I tillegg undersøker vi hvilke kostnader det vil være for sameiet og hva som må gjøres av søknader.

Såfremt alt løser seg så ønsker vi å fremme dette forslaget for generalforsamlingen.



Bilde av det aktuelle arealet og avmerking på plantegning.

Styrets innstilling:

Styret har hatt dialog med forslagsstiller om saken samt fått veiledning av forretningsfører om hvordan denne typen saker bør fremmes for generalforsamlingen.

Styret er positiv til at man vurderer anvendelsen av det nevnte arealet. Om det gjøres en utredning mener vi imidlertid at det er relevant å gjøre den for alle etasjene samtidig, ikke kun én leilighet. Dette var forslagsstiller enig i og forslaget ble derfor omgjort til å gjelde alle leiligheter der dette forholdet finnes.

Ved salg av fellesarealer mener styret det er relevant å vurdere om de aktuelle arealene kunne vært anvendt til andre formål til nytte for alle beboere. Dette mener vi at berørte beboere bør få kunne gi innspill på som del av en utredning om salg av fellesarealer. De nevnte arealene kunne for eksempel teoretisk sett vært utnyttet som bodarealer for leilighet (200, 301, 400 og 500) eller andre omkringliggende leiligheter, eller til aktiviteter tilknyttet vaskerommene som ligger vegg i vegg.

På bakgrunn av dette og veiledning fra forretningsfører har vi anbefalt forslagsstiller å endre det opprinnelige forslaget til vedtak til et mer prinsipielt forslag, noe vedkommende har gått med på. Dette hang også sammen med at man da forslaget ble fremmet ikke hadde utarbeidet en konkret verdivurdering, som man vil trenge for å kunne stemme over et endelig salg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stiller seg positiv til en utredning av om beboerne i leilighet 200, 301, 400 og 500 kan kjøpe arealet som er frigjort som følge av fjerningen av brannbalkongen i

oppgang 29 A. Beboeren kartlegger for egen kostnad om dette er teknisk og regulatorisk mulig og går i dialog med styret for å fastsette markedsverdi av arealet ved hjelp av en uavhengig tredjepart. Slik at et konkret salg kan stemmes over ved neste generalforsamling.

VALG TIL LEDIGE STYREVERV

På generalforsamlingen den 7. mai skal det velges styre. Vi trenger noen som kan være med. Stillinger som er på valg er styreleder, 3 styremedlem, 2 varamedlem og valgkomite. Er du interessert og har lyst til å sette et positivt preg på borettslaget?

Send epost til gaute.meek@gmail.com for å melde deg til valg eller om du har noen spørsmål.

Frist for å melde interesse er 29. april.

I valgkomiteen for Bentsebrugt. 29/31 B/L

Gaute Meek Olsen

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har epost styret@bentsebrugata.no. Se borettslagets hjemmeside på www.bentsebrugata.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste/renhold

Bentsebrugt. 29/31 B/L har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Styret har avtale med Rene Trapper AS vedrørende renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650047. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017 - 2018 | Rehabilitering av vinduer | Gjøres sammen med balkongutbygging. bistand av Høyer Finseth og WSP |
| 2016 - 2018 | Balkongutbygging | Bistand av Høyer Finseth og WSP |
| 2015 | Brannsikring | Kontroll av brannsikring: Ny optisk røykvarsler (batterilevetid ca 10 år) og sjekk/ oppdatering av brannslukningsapparat i alle leiligheter. |
| 2015 | Byttet dør ut mot Maridalsveien | |
| 2015 | Ny branndør i 29 B, 5 etg. | |
| 2013 - 2014 | Vedlikehold av port, porttelefoner og yt | På bakgrunn av beboere som har klaget på støy fra porten, har den vært utbedret og justert. Det er fjernet skilter på porten, og det er satt på døråpner på veggen som reduserer støy. Noen porttelefoner har vært til utbedring i denne perioden, og det følges opp fortløpende. Ytterdørene har vært justert i forhold til at de skal gå i lås. |
| 2013 - 2014 | Fibernet | Styret har iverksatt oppgradering det eksisterende nettverket til fiber. Canal Digital har fått oppdraget og vil før sommeren 2014 ferdigstille alle leilighetene til fibernet. Dette vil ikke koste noe for beboerne. Alle husstandene får en ny dekoder. |
| 2012 | Nytt callinganlegg | |
| 2012 | Ny port | |
| 2012 | Individuell måling av strøm | |
| 2011 | Rehabilitering av næringslokale | Det største næringslokalet er rehabilitert, med nye vinduer, drenering i kjeller og overflatebehandling av hele lokalet. |
| 2011 | Takomlegging | Full takomlegging på hele gården. |
| 2009 | Overgang til fjernvarme | Det gamle fyranlegget ble demontert og fjernet, samt at forholdene for fjernvarme ble lagt inn. |

| | | |
|-------------|-----------------------------------------|-----------|
| 2009 | Alle brannslukkingsapparater byttet ut. | |
| 2007 | Bakgårdsoppgradering | |
| 2005 | Nye branndører i fellesareal i 29 og 31 | |
| 2005 | Ny oljetank | |
| 2005 | Nytt varmpumpeanlegg | |
| 2004 | Innføring av fellesmåling av strøm | |
| 2004 | Nytt brannvarslingsanlegg i 29 | |
| 2002 - 2003 | Satt inn ventilasjonsanlegg i 29 og 31 | |
| 2002 - 2003 | Skifting av vannrør og bunnledninger | |
| 2002 - 2003 | Rehabilitering av bad i 31 | |
| 2002 - 2003 | Nye bad i 29 | |
| 1999 | Nye dører til leilighetene | B30-dører |
| 1999 - 2000 | Fasaderehabilitering | |
| 1994 | Innlagt kabel-TV | |
| 1993 - 1994 | Nytt elektrisk anlegg | |
| 1987 | Nye vinduer i alle leiligheter | |
| 1983 | Fasaderehabilitering | |