



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 105 667
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 348 189	8 492 130
Sum inntekter		8 348 189	8 492 130
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	264 240
Annen driftskostnad		6 056 568	6 310 141
Sum kostnader		6 353 228	6 574 381
Driftsresultat		1 994 962	1 917 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85	4 088
Sum finansinntekter		85	4 088
Annen finanskostnad		568 928	842 272
Sum finanskostnader		568 928	842 272
Netto finans		-568 843	-838 184
Ordinært resultat før skattekostnad		1 426 118	1 079 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 426 118	1 079 565
Årsresultat		1 426 118	1 079 565
Totalresultat		1 426 118	1 079 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 426 118	1 079 565
Sum overføringer og disponeringer		1 426 118	1 079 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 631 540	32 631 540
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		32 631 542	32 631 542
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		801	800
Sum finansielle anleggsmidler		801	800
Sum anleggsmidler		32 632 343	32 632 342
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		532	140
Andre fordringer		220 618	217 432
Sum fordringer		221 150	217 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 769	1 272 310
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 769	1 272 310
Sum omløpsmidler		1 906 920	1 489 882
SUM EIENDELER		34 539 263	34 122 224



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		15 700	15 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 885 976	12 312 094
Sum opptjent egenkapital		-10 885 976	-12 312 094
Sum egenkapital		-10 870 276	-12 296 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 571 812	43 064 179
Øvrig langsiktig gjeld		2 771 100	2 771 100
Sum annen langsiktig gjeld		44 342 912	45 835 279
Sum langsiktig gjeld		44 342 912	45 835 279
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		149 493	144 149
Leverandørgjeld		442 163	297 773
Annen kortsiktig gjeld		474 971	141 418
Sum kortsiktig gjeld		1 066 627	583 339
Sum gjeld		45 409 539	46 418 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 539 263	34 122 224



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465817

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 105 667
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 348 189	8 492 130
Sum inntekter		8 348 189	8 492 130
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	264 240
Annen driftskostnad		6 056 568	6 310 141
Sum kostnader		6 353 228	6 574 381
Driftsresultat		1 994 962	1 917 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85	4 088
Sum finansinntekter		85	4 088
Annen finanskostnad		568 928	842 272
Sum finanskostnader		568 928	842 272
Netto finans		-568 843	-838 184
Ordinært resultat før skattekostnad		1 426 118	1 079 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 426 118	1 079 565
Årsresultat		1 426 118	1 079 565
Totalresultat		1 426 118	1 079 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 426 118	1 079 565
Sum overføringer og disponeringer		1 426 118	1 079 565



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 631 540	32 631 540
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		32 631 542	32 631 542
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		801	800
Sum finansielle anleggsmidler		801	800
Sum anleggsmidler		32 632 343	32 632 342
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		532	140
Andre fordringer		220 618	217 432
Sum fordringer		221 150	217 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 769	1 272 310
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 769	1 272 310
Sum omløpsmidler		1 906 920	1 489 882
SUM EIENDELER		34 539 263	34 122 224

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital	15 700	15 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 885 976	12 312 094
Sum opptjent egenkapital	-10 885 976	-12 312 094
Sum egenkapital	-10 870 276	-12 296 394
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 571 812	43 064 179
Øvrig langsiktig gjeld	2 771 100	2 771 100
Sum annen langsiktig gjeld	44 342 912	45 835 279
Sum langsiktig gjeld	44 342 912	45 835 279
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	149 493	144 149
Leverandørgjeld	442 163	297 773
Annen kortsiktig gjeld	474 971	141 418
Sum kortsiktig gjeld	1 066 627	583 339
Sum gjeld	45 409 539	46 418 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 539 263	34 122 224



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Bentsebrugt. 29/31 B/L

18. mai 2022

Selskapsnummer: 6099





Velkommen til årsmøte i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. mai 2022 kl. 20:00, Sagen Samfunnshus - Rom Kaysalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av Styremedlemmer
5. Bakgård og næringsrenovasjon
6. Etablering av videoovervåkning
7. Nye dører til leilighetene
8. Utrede etablering av solceller på taket
9. Avslutte kollektiv avtale på TV og ta det ut av husleien
10. Omdisponere vaskerom i 31 E til sykkelbod
11. Endringer i ordensreglementet

Med vennlig hilsen,

Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/L



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 20220510 - 6099 Årsrapport til styrerommet.no - med siste endringer (002).pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [270000]

Sak 4

Valg av Styremedlemmer

Styremedlem Bentserbugata 29/31

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lotte Hernæs
- Nikolaj Skybakmoen

Sak 5

Bakgård og næringsrenovasjon

Forslag fremmet av:

Karin Zerener

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgården er som en søppelplass. Det er 12 containere som omkranser bakgården i tillegg til søppelskurene. Det flyter søppel overalt. Dette er ikke bare utrivelig for oss som bor her, men det påpekes også av meglere da det gir et sjuuskete inntrykk av borettslaget.

Styrets innstilling

Styret oppfatter ikke bakgården som en søppelplass og har heller ikke fått tilbakemelding fra meglere om at bakgården fremstår som skjæmmende. Styret oppfatter at mye av problemet i bakgården er at beboere hensetter avfall utenfor søppeldunkene. Vi foreslår derfor å stramme inn mulighetene for dette (se eget forslag).

Vaktmester rydder i dag bakgården 2 ganger pr uke. Ved enkelte anledninger har denne rutinen ikke blitt fulgt. Dette har styret tatt opp med ISS og nytt system for rapportering er på plass fra våren 2022.

Borettslaget har over ca 900 m2 næringseiendom og hvor det slik styret oppfatter det som lite realistisk å ha søppelkassene til denne virksomheten er andre steder enn



i bakgården. Vi har imidlertid sendt en henvendelse til Bymiljøetaten og forespurt om vi kan etablere beholdere på arealet utenfor legekantoret mot Gjøvikgata. Det pågår også en prosess knyttet til ombygging av Advokat Dehlis plass hvor vi vil spille inn at vi ønsker å få etablert næringsrenovasjon utenfor gården som del av denne ombyggingen.

Tiffanys Bjølsen har sin egen avfallsordning som styret opplever at fungerer tilfredstillende. Men søppelkassene er i seg selv ikke spesielt fine å se på. Resten av næringslokalene deler på to beholdere som er plassert utenfor 29 A. Disse er låst og beboerne skal ikke kaste sitt avfall i disse. Disse kan eventuelt bygges inn på tilsvarende måte som de andre søppelkassene. Dette anslår styret at vil ha en kostnad på 80-130.000 kr. Dette vil styret vurdere i kommende styreperiode. Styret har ellers god dialog med leietakerne med tanke på å finne gode løsninger for håndtering av næringsavfallet. Men det er lite trolig at vi vil kunne endre denne ordningen på kort sikt.

Styret ser på nåværende tidspunkt ikke behov for en større oppgradering av bakgården, slik det var forslag om i forbindelse med balkongprosjektet i 2018. Men vi er positive til konkrete innspill til mindre og løpende forbedringer. Dette kan for eksempel være blomster, flere sykkelparkeringer, benker etc. Det meste av dette vil kunne dekkes over borettslagets ordinære driftsbudsjett.

Forslag til vedtak

Styret må se på en annen løsning for søppel til næringslokalene, og oppgradere bakgården.

Sak 6

Etablering av videoovervåkning

Forslag fremmet av:

Karin Zerener

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På Generalforsamlingen 07.05..2019 ble det vedtatt at det var ønskelig med videoovervåkning i bakgården, og styret fikk fullmakt til å iverksette dette.

Begrunnelsen for vedtaket var blant annet for å skape trygghet for beboere. Porten er stadig i ustand, og det er fritt frem for alle å gå inn i bakgården.

Dette vedtaket har ikke styret fulgt opp.

Fullmakten fra generalforsamlingen varte i 2 år, og dette må derfor stemmes over på nytt.



Styrets innstilling

Fra Protokollen fra borettslagets generalforsamling 7. Mai 2019 fremgår følgende vedtak.

Generalforsamlingen vedtar at vi ønsker videoovervåking 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 videoovervåking 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.

Vedtak: *Det fremkom noen spørsmål og innspill før man gikk til avstemming, som ga 5 stemmer imot.*

I etterkant av dette vedtaket har styret valgt å ikke benytte seg av fullmakten da vi ikke har funnet at videoovervåking har vært nødvendig, slik vedtaket åpnet for. Siden vedtaket ble gjort har det kommet svært få henvendelser til styret med ønske om videoovervåking. Vi har også opplevd færre tyveri fra boder, etter at låsene ble byttet. Men det har vært et par tilfeller av sykkeltyveri, som styret kjenner til.

Fra Datatilsynet sin veiledning om kameraovervåking fremgår følgende

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking 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/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er>

Styret har innhentet et tilbud på kameraovervåking fra Securitas, som borettslaget benytter på vektertjenester. Det er gjennomført en befaring for å få en anbefaling på plassering og et konkret tilbud.

- Basert på befaringen så råder Securitas oss til å plassere kameraet over inngangen til 29 A og file innover i bakgården.
- Kameraet vil koste 1862,5 kr (ink mva) pr mnd og kontrakten har 5 års bindingstid.



- Borettslaget vil måtte dekke kabling og elektrikerarbeid i forbindelse med installasjon. Vi anslår dette til å være 15-25.000 (ink mva).
- Dersom borettslaget ønsker å avslutte avtalen vil vi måtte betale et bruddgebyr på 35.000 minus antall måneder som allerede er betalt x 1862 kr.
- Styret vil kunne få tilgang til en app/nettside der man kan følge kameraet live, men kan velge å ikke benytte denne løsningen.
- Kameraet vil være tilkoblet Securitas sin sentral og alle bilder lagres på Securitas sine servere.
- Alle opptak lagres i 7 dager.

Styret ser følgende positive sider ved kameraovervåkning

- Kameraovervåkning og skilting om kameraovervåkning kan ha en preventiv effekt som
1. forhindre tyveri fra bakgården.
 2. Ved eventuelle tyverier vil man kunne hente ut video som kan overleveres til Politiet.

Negative / problematiske sider kameraovervåkning i bakgården:

- Styret oppfatter det som problematisk at sittende styret får tilgang til en app der man i praksis kan overvåke hvem som kommer i går i borettslaget og hvordan bakgården benyttes. Selv om sittende styre ikke ønsker å benytte denne appen kan kommende
1. styret ha andre oppfatninger om dette.
Et kamera vil filme store deler av plenen i bakgården. Dette kan gjøre det mindre
 2. attraktivt for beboere å bruke denne til rekreasjon.
Et kamera vil filme direkte mot flere av leilighetene i nabogården. Dette kan oppleves ubehagelig for beboerne. Securitas har løsninger for å maskere bildet slik at denne
 3. dataen ikke lagres.
Kameraovervåkning har en kostnad for borettslaget som alle andelshavere vil måtte være med å dekke via felleskostnadene. Kontrakten har en 5 års bindingstid.
 4. Dersom man skulle ønske å avslutte den vil det påløpe et bruddgebyr.

Samlet sett stiller styret seg negativ til etablering av kameraovervåkning da vår samlede vurdering er at det er flere negative konsekvenser og at man kan stille spørsmål med hvilken reell effekt kameraovervåkning gir. Samtidig vil vi respektere et eventuelt vedtak fra generalforsamlingen om at man ønsker kameraovervåkning og etablere det i samsvar med tilbudet fra Securitas dersom det skulle være flertall for det.

Forslag til vedtak

Videoovervåkning i bakgården



Sak 7

Nye dører til leilighetene

Forslag fremmet av:

Yvonne Gulbrandsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, forslag om nye utgangsdører. De trekker mye,(med tanke på strøm)- slarkete og meget lytt både utenfra og innenfra.

Styrets innstilling

De aller fleste leiligheter har et moderne dørbblad som er B30 klassifisert og demper 35 DB.

Disse dørene ble byttet 1999 så vidt dagens styre kjenner til.

Styret vurderer at det ikke er behov for å skifte ut disse dørene på nåværende tidspunkt. Grunnen til dette er at de tilfrestiller gjeldende brannkrav og har lyddemping.

Styret har registrert at flere av dørene har "nedrykte gummiforinger" og derfor ikke er helt tette.

Utskifting av disse kan redusere lydinnslipp og vil gjøre at luft fra oppgangen ikke trekkes inn i leiligheten. Nye foringer kan kjøpe hos jernvarehandel eller Clas Ohlson.

Selv om det ikke fremgår eksplisitt av vedtektene våre vedtekter så er det styrets oppfatning at det er andelshaver som plikter å vedlikeholde inngangsdøren til leiligheten. Det er omtalt blant annet her:

<http://www.boligadvokat.no/Feil-og-mangler/Borettslagets-plikter-og-ansvar-for-vedlikehold-303/>

Om det er andre defekter ved selve døren henviser styret andelsehaver til å kontakte en håndverker for å utbedre dette da det faller inn under andelshavers vedlikeholdsplikt.

Styret anslår at utskifting av inngangsdør vil koste minimum 20-25.000 pr dør.

Styrets innstilling er at forslaget ikke støttes da utskifting av dør ikke er nødvendig og at andelshavere som opplever problemer med sin dør skal utbedre dette selv.

Forslag til vedtak

Hei, forslag om nye utgangsdører. De trekker mye,(med tanke på strøm)- slarkete og meget lytt både utenfra og innenfra.



Sak 8

Utrede etablering av solceller på taket

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært flere medieoppslag om andre borettslag som har montert solceller på sine tak den seneste tiden:

https://www.nrk.no/norge/borettslag-monterte-solfanger_-halverte-stromforbruket-1.15696278

Samtidig skal det også sies at det fortsatt er visse regulatoriske utfordringer som er belyst her:

<https://e24.no/det-groenne-skiftet/i/JJzjBj/vil-fjerne-avgift-paa-solstroem-for-borettslag>

<https://www.ao.no/borettslaget-vil-bygge-solcellepanel-pa-taket-regel-stikker-kjeeper-i-hjulene/s/5-128-2616>

Oslo kommune har også en støtteordning knyttet til etablering av solceller. Og med økende energipriser er det sannsynlig at det kan komme ytterligere støtteordninger: <https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet>

Styret har fått innspill fra beboere som har stilt spørsmål ved om om borettslaget kan utrede dette. Borettslaget har et stort takareal som kan være egnet til å etablere solcellpanel. Vi har også et betydelig forbruk av strøm til oppvarming av vann som vi vil kunne dekke med strøm fra solceller.

En eventuell utbygging av solceller på tak vil i praksis gjøre at loftet ikke kan bygge ut til leiligheter. Men dette har generalforsamlingen tidligere stilt seg negativ til. Det har også en begrenset økonomisk oppside for borettslaget ettersom vi har svært mange boder og mye ventilasjon på loftet.

Styret foreslår derfor å gjennomfører en utredning av etablering av solcelleanlegg på taket, med mål om å bringe dette inn som en investeringsbeslutning for neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stiller seg positiv til at styret utreder etablering av solceller på taket. Og gir styret mandat til å bruke ca 100.000 på en slik kartlegging.



Sak 9

Avslutte kollektiv avtale på TV og ta det ut av husleien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har de siste årene fått flere henvendelser fra beboere som ikke ønsker TV som del av husleien. Borettslaget har i dag en kollektiv avtale på TV og Bredbånd fra Telenor. Den hadde vi inntil sommeren 2021 ikke mulighet til å si opp eller endre, grunnet bindingstid. De siste årene har det også vært store prisøkninger på TV delen av avtalen.

Styret gjorde i 2021 en undersøkelse blant beboerne som som avdekket at nærmere halvparten av de som svarte ikke benytter TV avtalen. Denne avtalen betaler alle andelshavere i dag 317,- kr for pr mnd.

Styret har dialog med alternative leverandører til Telenor som vil kunne levere en 1000 megabit linje til ca det samme prisnivået som i dagens avtale. TV vil kunne kjøpes ved siden av.

Dersom forslaget blir vedtatt vil styret fortsette arbeidet med å bytte leverandør og TV vil bli tatt ut av husleien fra 1. september.

Forslag til vedtak

TV skal ikke lengre være en del av husleien. Borettslaget skal bytte til en kollektiv avtale på internet der TV skal kunne kjøpes som et tilleggsprodukt av den enkelte beboer.

Sak 10

Omdisponere vaskerom i 31 E til sykkelbod

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pr dags dato har borettslaget 4 vaskerom i 29 A og et i kjelleren i 31 E. Alle beboere har tilgang til alle vaskerom. Styret har et inntrykk av at vaskerommet i 31 E i liten grad brukes, da de fleste leilighetene i 31 A-E har bad som er store nok til at man kan ha egen vaskemaskin.

Styret gjennomførte derfor i 2019 en spørreundersøkelse om bruken av vaskerommet og om det var oppslutning for en eventuell endring av bruken av dette rommet. På bakgrunn av resultatene fra denne undersøkelsen fremmer vi saken for generalforsamlingen.

Samtidig er vi i ferd med å bytte ut vaskemaskiner og tørketrommler i 29 A ettersom disse er ca 20 år gamle. Vaskemaskinene i vaskerommet i 31 E er antatt å være fra 2014.



Styret foreslår derfor å avvikle vaskerommet i 31 E, flytte disse maskinene til et av vaskerommene i 29 A og benytte rommet i 31 E til sykkelparkering.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å omdisponere vaskerommet i 31 E fra vaskerom til sykkelbod. Vaskemaskinen og tørketrommelen i 31 E vil bli flyttet til et av vaskerommene i 29 A.

Sak 11

Endringer i ordensreglementet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget bruker hvert år store summer på å rydde vekk avfall som hensettes i våre fellesarealer. Det har utviklet seg en praksis der det hensettes store mengder avfall både utenfor søppelkassene i bakgården og i fellesarealene, hvor det er en "forventning" om at borettslaget rydder opp i dette. Det har også vært flere problematiske plasseringer av avfall i forbindelse med oppussing. Og avfall fra oppussing blir ofte stående langt lenger enn nødvendig. Borettslaget har også måttet betale for kostbar levering av spesialavfall som beboerne kunne levert gratis selv på genbruksstasjonen.

For å bidra til et ryddigere bomiljø og tydeligere regler foreslår styret følgende endring i ordensreglene:

Dagens formulering av ordensregelens punkt 3.

3. Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, søppel etter oppussing, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner eller kastes ved dugnad. Borettslaget har noe plass til oppbevaring av gjenstander som skal kastes på dugnad. Ta kontakt med vaktmester eller styret.

Forslag til vedtak

Forslag til ny formulering 3. Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner. Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene. Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallsekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Andre Hjelseth Mygland	Bentsebrugata 31 D
Styremedlem	Tonje Møller Lie	Bentsebrugata 29 A
Styremedlem	Stian Henry Nordfjellmark	Bentsebrugt 29 A
Styremedlem	Nikolaj Skybakmoen	Bentsebrugata 31 D

Valgkomiteen

Anni Pedersen Bentsebrugata 29 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

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.

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

Styret har i styreperioden 2020/2021 bestått av følgende styremedlemmer:

Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem: Stian Nordfjellmark

Styremedlem: Sylvia Rognli (frem til desember 2021)

Styremedlem: Marius Lee Berg (frem til desember 2021)

Styremedlem: Nikolaj Skybakmoen (fra desember 2021)

Styremedlem: Tonje Møller Lie (fra desember 2021).

Varamedlemmene har ikke deltatt i styrets arbeid i perioden.

To av styremedlemmene valgte å tre ut av styret i etterkant av at de flyttet fra borettslaget. Det ble derfor avholdt en ekstraordinær generalforsamling i desember 2021 for å erstatte medlemmene som trådte ut av styret.

Styreperioden 2020-2021 har vært preget av et høyt aktivitetsnivå for styret. Arbeid med radiatoranlegg, dramatisk økte energipriser og oppfølging av byggeprosessen med Bjølsen Legesenter har vært de mest tidkrevende prosjektene dette året, ut over den vanlige driften av borettslaget,

Det har i perioden blitt avholdt 10 styremøter hvor det har blitt ført protokoll. Styremøtene har i all hovedsak blitt utført digitalt og dette har fungert bra. I tillegg har styret og enkelte styremedlemmer gjennomført møter med leietakere av næringslokaler, leverandører og diverse befaringer gjennom året.

Generalforsamlinger

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i perioden 25. mai - 1. juni. Generalforsamlingen ble avholdt via Obos sin Digitale løsning for årsmøter (Vibbo), da de ikke lot seg gjøre å gjennomføre arrangementet grunnet Coronavirus. Styret var fornøyd med gjennomføringen, men dette formatet ga ikke rom for å ta opp saker som bør belyses gjennom diskusjon.

Det ble også avholdt en ekstraordinær generalforsamling i desember for å velge inn nye styremedlemmer.

Arbeid med med radiatoranlegget,

Styret har gjennom om sommeren og høsten 2021 jobbet med å utbedre problemene vi har hatt med mye luft i anlegget og lav effekt i det øverste leilighetene. Styret undersøkte med flere rørleggere som pekte på at ekspansjonen i anlegget var dårlig. Vi engasjerte derfor Rørpartner AS til å bytte ekspansjonstank og overslagsventiler i anlegget. Dette bedret situasjonen med trykk og luft i anlegget noe, men det var fortsatt noen problemer som hang igjen utover vinteren.

I november og desember 2021 økte strømprisene dramatisk og vi hadde en økning i fjernvarmekostnadene for november på 258 %. Dette var en langt høyere økning enn det vi hadde tatt høyde for i budsjettet. Styret informerte beboerne om dette og startet arbeidet for å se på hva vi kunne gjøre for å redusere forbruket: <https://bentsebrugata.no/?p=1772>

Dette omfattet å gjennomgå anlegget og kartlegge hvilke ombygginger som var gjort av anlegget fra 2000 og frem til i dag. Da ble det etter hvert klart at vi hadde et varmpumpeanlegg stående som ble installert i 2005, men som ble byttet ut med fjernvarme allerede i 2009. Det fremstår som uklart hvorfor man valgte å bytte ut et nesten nytt anlegg som var kostbart å installere. Enøk Ingeniøring AS ble engasjert til å gjøre en helhetlig gjennomgang av anlegget samt å komme med forslag til forbedringer. Resultatet av dette arbeidet ble publisert på nettsidene i slutten av

mars: (<https://bentsebrugata.no/?p=1801>)

I februar og mars har vi hatt bistand fra Enøk Engineering AS for å gjøre vurderinger rundt varmeanlegget knyttet til energiforbruk, muligheter for besparelser og støy/luftproblematikk i anlegget.

Litt historikk:

I fjor vinter ble det etter flere klager avdekket at ekspansjonstankene som sørger for at det er trykk nok i fjernvarmeanlegget var defekt. Fall i trykket fører til det blir dårlig sirkulasjon i anlegget noe som blir spesielt utslagsgivende i de øverste leilighetene som sleit med luft i radiatorene og for dårlig oppvarming. Det ble da besluttet at tanken skulle byttes. I løpet av høsten 2021, etter at anlegget ble påskrudd vedvarte derimot tidvis problemet med luft i anlegget. Samtidig økte strømprisene kraftig utover vinteren. Ettersom borettslaget tidligere hadde et bergvarmeanlegg i drift, og at dette anlegget fortsatt står i de tekniske rommene i borettslaget, ble det besluttet å hyre inn en energirådgiver (Enøk Engineering AS) for å gjøre en helhetlig vurdering av varmeanlegget i hele borettslaget. Da for å vurdere luftproblematikken, samt å gjøre en vurdering på hva som kunne gjøres i borettslaget for å bedre energiøkonomien.

Resultatet av dette arbeidet var en rapport som synliggjør diverse tiltak vi som borettslag kan gjøre for å bedre energieffektiviteten og driften av anlegget. Rapporten peker på flere tiltak av ulik langsiktighet og investeringsgrad. Styret vil orientere nærmere om disse i styrets beretning til generalforsamlingen.

I tillegg er det gjort følgende tiltak:

1. Enøk Engineering å start opp igjen de gamle bergvarmeanlegget. Dette anlegget ble installert i 2005 før det av uklare årsaker (for dagens styre) ble byttet ut med fjernvarme i 2009. Anlegget har altså stått stille uten vedlikehold i nesten 13 år. Anlegget består av 4 varmepumper og 10 energibrønner som er borret i bakgården. Bergvarmeanlegget har gått siden 2. februar og gitt oss betydelige besparelser sammenlignet med bruk av fjernvarme. Litt forenklet så bruker et bergvarmeanlegg 1 kwh på å pumpe opp 3 kwh varme.

Anlegget har dårlige styrings og overvåkningssystemer. Men vi anslår at vi februar og mars har brukt ca 22000 kwh strøm til å produsere ca 66000 kwh varme. Bergvarmeanlegget dekker ikke energibehovet alene, da det kun varmer opp vannet til ca 50 grader. Derfor brukes fjernvarmeanlegget i tillegg for å varme vannet i anlegget videre fra 50 grader til den temperaturen vi behøver. Dette svinger med utetemperaturen.

2. Enøk Engineering har justert trykket i anlegget og prosedyre for vaktmester for vannpåfylling av ekspansjonstank: Dette skal bidra til bedre sirkulasjon i anlegget som helhet og at luftproblematikk og oppvarmingsproblemer skal unngås. Det ser foreløpig ut etter at tiltak er utført at dette har fungert, men det trengs mer tid for å se at tiltakene er suksessfulle.



3. Det ble avdekket at det er to pumper som sørger for sirkulasjon i varmeanlegget. Det er kun behov for at en er i drift. En ble derfor avslått og står som en backup for den andre.

4. Gjennom vinteren har vi gradvis redusert effekten i fjernvarmeanlegget for å få mest mulig energi ut av bergvarmeanlegget, samtidig som vi opprettholder tilstrekkelig varme i leilighetene. Foreløpig reduksjon tyder på bergvarmepumpene kan ivareta tilstrekkelig varme i anlegget. Dette arbeidet fortsetter.

Videre arbeid:

1. Bergvarmeanlegget er gammel og mangler moderne systemer for styring og overvåkning. Foreløpig plan er derfor å kjøre dette med bistand fra Enøk Engineering så lenge som mulig, uten å gjøre større investeringer i anlegget. En av varmepumpene har allerede stoppet, og vi har bestemt oss for å ikke reparere denne. På sikt vil man måtte regne med å bytte ut varmepumpene som driver bergvarmeanlegget, men dette er en investering på flere millioner kroner.

2. Styret vil arbeide med å sette opp en langsiktig plan for andre mer langsiktige tiltak rundt energieffektiviteten i borettslagets anlegg. Dette er tiltak som rensing av rør, isolasjon rør i tekniske rom, utskifting av pumper, nye mer moderne enheter knyttet til luftproblematikk osv.

Ved utgangen av fyringssesongen estimerer vi at vi har hatt følgende resultater av den kombinerte driften:

- I februar, mars og april har vi brukt ca 239 000 kwh mindre fjernvarme sammenlignet med 2021
- I samme periode har vi brukt ca 87.000 kwh mer i strøm sammenlignet med 2021.

Vi har da tilsynelatende "spart" ca 152.000 kwh ved årets drift sammenlignet med fjorårets drift. Deler av forskjellen fra 2021 til 2022 kommer av forskjeller i temperatur og forbruk, men vi har uten tvil spart betydelige summer på å kjøre det gamle varmepumpeanlegget i kombinasjon med fjernvarmeanlegget.

Totalt er det brukt ca 80.000 kr på kartlegging og bistand fra Enøk Engineering AS. Dette vil fremgå i 2022 regnskapet.

Styret vil legge en plan for vinteren 2022/2023 med kombinert drift av anleggene, men det må understrekes at det er flere usikkerhetsmomenter til denne løsningen da bergvarmeanlegget er gammelt.

I løpet av sommeren vil det bli vurdert hvilke andre tiltak anbefalt av Enøk energi som gjennomføres før neste vinter og hvilke som kan taes som del av en mer langsiktig vedlikeholdsplan. Dette omfatter blant annet:



- Isolasjon av rør i tekniske rom.
- Rensing av vannet i anlegget
- Innregulering av hovedventiler på nytt
- Installasjon av vakumutluffer
- Bytte til frekvensregulerte og trykkstyrte pumper

Felleskostnader og låneopptak

Styret har hatt stort fokus på kostnader gjennom styreperioden. Grunnet sterkt økende priser på fjernvarme og strøm, samt flere vedlikeholdsprosjekter har vi vært nødt til å sette opp felleskostnadene i to omganger gjennom styreperioden.

Først med 6,4 % med virkning fra 1. januar 2022. Det ble samtidig lånt opp 900.000 på vårt eksisterende vedlikeholdslån for å dekke deler av vedlikeholdskostnadene som har påløpt i 2021 og 2022. Bakgrunnen for økningen fra 1. januar ble publisert på nettsidene i november: <https://bentsebrugata.no/?p=1713>

Styret har i oktober utarbeidet og vedtatt borettslagets budsjett for 2022. Oppsummert gir dette følgende virkninger for alle beboere:

1. Innkrevningen av kategorien felleskostnader (linje 1. på fakturaen) økes med 6,4 % fra 1. januar 2022
2. Innkrevningen av kategorien TV økes fra 253 kr til 317 kr pr måned pr leilighet.
3. Styret har vedtatt å låne inntil 900.000 med virkning fra 1. januar 2022 for å dekke ekstraordinært vedlikehold i siste halvdel av 2021 og starten av 2022. Dette medfører at den samlede fellesgjelden i borettslaget øker med ca 2 %.

Bakgrunn for økning av felleskostnader

Styret legger hvert år høst et budsjett basert på de forventede kostnadene og planlagte aktivitetene det kommende året. Deretter fastsettes felleskostnadene for det kommende året ut fra det forventede kostnadsnivået, slik at borettslaget har midler gjennom året til å dekke kostnadene. Det er borettslagets samlede forventede kostnader som gjør at vi er nødt til å øke felleskostnadene. Det er imidlertid et par forhold som forklarer mye av behovet for økningen:

- Vi tar høyde for en kraftig økning strøm og fjernvarmepriser og budsjetterer med at kostnadene øker med 30 % sammenlignet med budsjettet for 2021. Fjernvarme og strøm er vår største kostnadspost og utgjør i 2022 budsjettet 28 % av de budsjetterte driftskostnadene.
- I fjorårets budsjett ble det ikke tatt tilstrekkelig høyde for prisøkningen i TV delen av pakken vi kjøper av Telenor. Derfor er denne justert i år i samsvar med det vi betaler pr måned år leilighet for TV ved utgangen av året og årets varslede prisøkning som trer i kraft 1. mars.
- Vi tar høyde for en 9 % økning i forsikringspremie og 4,5 % økning i kommunale avgifter.
- Vi legger dagens rentenivå til grunn for rentekostnader.

- *Vi viderefører et drift og vedlikeholdsbudsjett på 605.000. Borettslaget har flere gamle anlegg og vi må ta høyde for at flere av disse trenger løpende vedlikehold. Styret erfarer også at vi trenger noe større buffer til å ta unna uforutsette ting, enn det vi har budsjettert med tidligere år. I budsjettet for 2022 har vi tatt høyde for at flere av vaskemaskinene og tørketromlene i 29 A vil måtte byttes etter hvert som det ikke forsvarer seg å reparere de. Disse er nesten 20 år gamle. Tidligere er det byttet 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel.*

I tillegg kommer større vedlikehold av vinduer med en estimert kostnad på 470.000 som finansieres med ved låneopptak (se under).

Borettslagets fullstendige budsjett får alle andelshavere tilgang på i papirene som sendes ut i forkant av vår årlige generalforsamling i mai.

Bakgrunn for låneopptak

Styret vedtok i oktober 2021 å gjøre et låneopptak på inntil 900.000 kr for finansiere ekstraordinært vedlikehold som har påløpt i 2021 og som er planlagt i starten av 2022. Dette er vedlikeholdskostnader som vi ikke tok høyde for da vi la budsjettet for 2021. Pengene vil bli brukt til følgende vedlikehold:

- **Utbedringer i radiatoranlegget. ca 180.000**
Dette omfatter skifte av ekspansjonsanlegg som var defekt og som gjorde at vi ikke fikk korrekt driftstrykk i anlegget.
- **Utskifting av vinduer i 2. etg i næringslokalene i Bentsebrugata 29A – Estimert til 470.000**
Dette omfatter utskifting av vinduer i kontorfløyen i 2. etg der Urmaker Sutterud holder til og Bjølsen Legesenter flytter inn. I karmene på flere av disse vinduene var det oppdaget råte. Vinduene ble vurdert skiftet i forbindelse med balkongprosjektet, men dette ble ikke prioritert da. Vedlikehold av fasade og vinduer er gårdeier sitt ansvar også i delene av bygget vil leier ut til næringsdrivende.
- **Utbedringer og inspeksjon av tak 200.000**
100.000 av dette ble brukt på inspeksjon og sikring av taket etter hendelsen i mai 2021 hvor en takstein falt ned. Ca 100.000 vil bli brukt utbedringer av skadene, en lekkasje i 31 D og forlenging av varmekabler i tak i indre gård. Dette gjennomføres i november/desember og januar.

Ettersom noen av disse prisene baserer seg på estimater så er det noe buffer mellom den estimerte prisen og vedtatt lånebeløp på inntil 900.000. Endelig beløp fastsettes av styret

Å gjennomføre låneopptak til nødvendig vedlikehold ligger innenfor styrets mandat. Dette er bekreftet av forretningsfører. Pengene vil bli lånt opp på vårt eksisterende vedlikeholdslån hos Handelsbanken med restløpetid på 27 år. Låneopptaket medfører at borettslagets samlede gjeld øker med ca 2 %.



Deretter ble felleskostnadene økt med 12 % fra 1. mars 2022. Bakgrunnen for denne økningen var økte energipriser og usikkerhet knyttet til støtteordninger. Info om dette ble publisert på nettsidene i slutten av januar <https://bentsebrugata.no/?p=1779>

Styret har gjennomgått budsjettet for resten av 2022 og besluttet å sette opp felleskostnadene (linje 1 på din faktura) med 12 % med virkning fra 1. mars.

Følgende forhold gjør at det er nødvendig å sette opp felleskostnadene.

1 – Borettslaget har svært høye kostnader til fjernvarme og strøm.

Som de fleste har fått med seg så har strømprisene vært ekstremt høye denne vinteren. Selv etter at regjeringens støtteordning er regnet inn så betalte vi 1,9 kr pr kwh (ink mva) for fjernvarme i desember. Til sammenligning så var prisen på samme tid i fjor ca 80 øre pr kwh (ink mva). Borettslaget bruker ca 800.000 kwh fjernvarme pr år og brukte i desember 2021 ca 150.000 kwh fjernvarme.

Borettslaget bruker også mye strøm til drift av diverse anlegg. For januar (forbruksmåned desember) har vi fått en strømstøtte på ca 11.000 kr og sitter igjen med totale strømkostnader på ca 80.000 kr. Til sammenligning brukte vi ca 430.000 på strøm for hele 2021. Som flere medier har omtalt så får ikke borettslag støtte til mer enn 5000 kwh pr anlegg. Vi har 4 ulike anlegg som har fått støtte.

Pr 20. januar er det svært uklart hvilke støtteordninger borettslaget vil få resten av vinteren, når de kommer og hva energiprisene vil bli utover vinteren. Vi har derfor laget et oppdatert budsjett der vi har tatt høyde for høyere energikostnader og priser på strøm. Og vi er nødt til å øke felleskostnadene for å ha midler til å dekke disse kostnadene.

2 – For å få ned energiforbruket har vi engasjert en energikonsulent til å gjøre en gjennomgang av varmelegget

Borettslaget har et høyt energiforbruk og vi kan potensielt gjøre flere tiltak for å få ned forbruket. Varmeanlegget vårt er gammelt og det har vært bygget om flere ganger de siste 20 årene. I etterkant av ombyggingen som ble gjort i forbindelse med balkongprosjektet så har det ikke fungert optimalt, noe vi har forsøkt å utbedre i høst ved å bytte ekspansjonsanlegget. Dette har hjulpet, men vi har fortsatt ikke en stabil drift.

Styret har derfor engasjert Enøk Engieneering AS til å gjøre en helhetlig gjennomgang av anlegget, for å identifisere forbedringer som kan gi mer stabil drift og lavere forbruk.

Borettslaget har også et gammelt bergvarmeanlegg (varmepumpe) som ble installert i 2005. Da ble det boret 10 energibrønner i bakgården. Dette valgte man imidlertid å koble ut allerede i 2009 da man installerte fjernvarme. For dagens styre og fagfolkene vi har snakket med så fremstår dette som et noe merkelig valg. Enøk Energi vil vurdere tilstanden til anlegget og om det kan være energiøkonomisk å koble det inn igjen for deler av forbruket vårt.

Gjennomgangen og potensielle tiltak medfører kostnader ut over budsjettet vi har lagt.

3 – Takreparasjoner og byggearbeidet i forbindelse med Bjølsen Legesenter har blitt noe dyrere enn planlagt

Det er oppdaget en råteskade i taket i 31 A som kommer av lekkasje fra et soilrør og ytterligere forhold som må utbedres på taket. Vi har også hatt noe ekstra kostnader til byggearbeidene som gårdeier (borettslaget) har hatt ansvaret for i forbindelse med etableringen av Bjølsen Legesenter. Dette er ikke forhold som isolert sett gjør at vi alene må sette opp felleskostnadene, men de bidrar til det totale kostnadsbildet for borettslaget.

Det må gå minimum 6 uker fra styret beslutter å øke felleskostnadene til økningen trer i kraft. Så disse økningen ble besluttet på bakgrunn av informasjonen styret hadde i starten av januar 2022 og starten av november 2021.

Styret har brukt mye tid på å anslå løpende kostnader og holde et oppdatert likviditetsbudsjett gjennom perioden.

Ved utgangen av styreperioden er det flere forhold som taler for at det vil bli en reduksjon i felleskostnadene fra høsten 2022:

- Vi er i ferd med å bytte leverandør av TV og Internett til en løsning der TV ikke er en del av husleien.
- Det er mer sikkerhet om hva regjeringens støtteordninger mot høye strømpriser blir den kommende tiden enn det som det var i januar i 2021.
- Vi har gjort en vellykket oppstart av det gamle bergvarmeanlegget og vi begynner å danne oss et bilde av hvilke kostnadsbesparelser dette gir og hvilke investeringer anlegget vil trenge på kort sikt for å fungere bra.

Pr 9. mai da denne beretningen gikk i trykken var ikke nøyaktig reduksjon eller dato for dette satt. Styret vil meddele dette så snart det er vedtatt.

Bytte av internettleverandør

Som omtalt i forrige styrets beretning i fjor så ønsker styret å bytte internettleverandør til en løsning der TV blir valgfritt og ikke en del av husleien. Vi er ikke fornøyd med løsningene Telenor har levert til oss som har vært dyre og gitt lite fleksibilitet.

I løpet av perioden har vi gjennomført befarings og forhandlinger med 3 aktører (Telia, Homenet og Obos Open Net). Og vi vil iverksette en ny avtale dersom styrets forslag til generalforsamlingen blir vedtatt.

Næringslokaler

Styret har lagt ned et betydelig arbeid med å forvalte borettslagets næringslokaler i perioden 2021/2022. Borettslaget eier næringslokalene på bakkeplan og i etasjen over Bjølsen Legesenter. Dette omfatter ni ulike leietakere som leier lokaler på til sammen ca. 900 kvadratmeter. I 2021 utgjorde inntektene fra næringslokalene ca 20 % av borettslagets sine totale inntekter. Styret erfarer at dette er attraktive lokaler der det bør jobbes aktivt med leieforholdene for å sikre at borettslaget får markedsmessige inntekter, og har leietakere som bidrar positivt til



nærmiljøet. Drift av disse lokalene omfatter løpende dialog med leietakere som diverse spørsmål og mindre utbedringer.

Totale inntekter fra næringslokalene har steget fra 1 634 594 i 2020 til 1 708 608 i 2021 grunnet reforhandling av kontrakter samt indeksregulering av eksisterende kontrakter. I forbindelse med utskifting av leietakere har noen av lokalene stått tomme en periode. Dette fremgår som "reduksjon grunnet tomme leieforhold" i regnskapet.

Restriksjoner knyttet til pandemien har rammet flere av våre leietakere hardt og styret har brukt mye tid på å vurdere den enkelte situasjon leietakerne var i med tanke på utsettelse og ettergivelse av leie. Styret har hatt dialog med næringsmegler om disse problemstillingene. Vi mener vi har funnet hensiktsmessige løsninger der vi har vist fleksibilitet ovenfor leietakerne i en vanskelig periode, og samtidig ivarett borettslagets økonomiske interesser.

Bjølser Legesenter

Bjølser Legesenter har i løpet av 2021 gjennomført en omfattende ombygging av Nøstebarn sine gamle lokaler til et moderne legesenter. Byggearbeidene har også omfattet etablering av ny ventilasjon med innsug of avkast til bakgården. Legesenteret åpnet i januar 2022. Styret har fulgt opp leietaker og entreprenør aktivt under veis for på ivareta borettslaget og naboene sine interesser.

I forbindelse med byggearbeidene ble det oppdaget omfattende råteskader på de gamle vinduene i 2. etg. Styret besluttet derfor å bytte disse vinduene.

Bjølser Legesenter har i løpet av perioden overtatt kontorlokalene som Pilar Personell benyttet i 2 etg. Dette er i tråd med kontrakten som ble skrevet i 2020. Det har blitt gjort en mindre ombygging og alle lokalene er pr utgangen i av perioden leid ut til Urmaker Sutterud og Bjølser Legesenter.

Styret er godt fornøyd med å ha fått inn Bjølser Legesenter som en solid og langsiktig leietaker og er godt fornøyd med samarbeidet gjennom byggeprosessen.

Øvrig utbedringer og større vedlikehold

I forbindelse med byggearbeidene hos Bjølser Legesenter har borettslaget utført diverse utbedringer som er blitt foretatt av samme entreprenør som Bjølser Legesenter har benyttet (Aktiv Bygg). Disse har blitt foretatt i 2021 og våren 2022 og omfatter.

- Utskifting av vinduer i 2 etg i Bentsebrugata 29
- Installasjon av nytt ekspansjonskar i fyrrommet i 29 A (omtalt i avsnittet om radiatoranlegg)
- Utbedringer av vannlekkasjer i teknisk rom i 31 C
- Installasjon av varmekabler i "gradrenne" på taket over inngangen til 29 A. Formålet med dette er å forhindre isdannelse og isnedfall.
- Byttet noe rør fra fyrrommet til lokalene til Bjølser Legesenter.
- Splittet kurser i utleiearealet i 2. etg i 29 A.

Totalt har disse arbeidene kostet 882 800. Deler av denne summen fremgår som vedlikehold i 2021 regnskapet, resten vil fremgå som vedlikehold i 2022 regnskapet.

Vinteren 2022 har det blitt gjennomført flere utbedringer på taket. Dette er forhold som ble påpekt i rapporten vi mottok etter gjennomgangen av taket som ble gjennomført etter at en takstein falt ned våren 2021. Arbeidene ble utført av Nortekk AS og omfattet:

- Utbedring av mindre lekkasje på det flate taket over 31 D.
- Ny innfesting av mønestein over 31 E
- Ny innfesting av endestein mellom 31 C og 31 D.
- Utbedring av stein som falt ned i bakgården.
- Omlegging av soilrør på loft i 31 A

I forbindelse med utbedringen av taket ble det oppdaget et soilrør som ikke var koblet til utkastet på taket på riktig måte. Dette har forårsaket dårlig lukt på loftet i 31 A. Dette er nå utbedret. Styret vil vurdere om det er ytterligere følgeskader som må utbedres senere.

Utbedringene av taket har totalt kostet 210 371 kr og vil fremgå som vedlikehold i 2022 regnskapet. I tillegg påløp det ca 100.000 til sikring og gjennomgang av taket i etterkant av taksteinen falt ned i 2021.

Periodisk kontroll av elanlegg i fellesarealene

Våren 2021 ble det utført periodisk kontroll av borettslaget sine elanlegg i fellesarealene. Her ble det påpekt en lang rekke mindre mangler. Styret har jobbet med å rette disse manglene gjennom styreperioden. Dette arbeidet er i slutfasen og vil bli ferdigstilt våren 2022.

Vindus- og balkongprosjektet

Styret har også i denne perioden brukt tid på å følge opp feil og mangler i etterkant av balkongprosjektet.

I uke 35 og 36 utbedret vindusleverandøren kvaesvetting som har oppstått på flere av verandadørene.

Ved utgangen av perioden er det dessverre noen forhold som ikke er rettet. Dette er forhold som entreprenøren har avslått å rette som reklamasjoner, men hvor styret ikke nødvendigvis er enig i dette. Styret jobber for å få lukket disse i 2022.

Styret ber beboer som oppdager nye forhold knyttet til balkongen og vinduene som kan være omfattet av den 5 årige garantien om å ta kontakt via skjemaet på denne nettsiden:
https://bentsebrugata.no/?page_id=1367

HMS

I samarbeid med ISS er det gjennomført årlig vernerunde med gjennomgang av alle fellesarealer. Etter denne runden ble det påpekt en rekke avvik som senere er blitt rettet av vaktmester og elektriker.

Borettslaget har avtale med Anticimex gjeldende skadedyrskontroll. Ved innmelding av saker vedrørende skadedyr til styret kommer Anticimex på saneringsrunde. Det er derfor viktig at beboerne fortsetter å melde inn slike saker via kontaktskjemaet på nettsiden. Anticimex fører også tilsyn med faste rottefeller i bakgården.

Vaktmester

I løpet av styreperioden er det meldt ca 70 saker til vaktmester via kontaktskjemaet på nettsiden. Her skal alle saker som beboere trenger bistand til fra vaktmester i fellesarealer meldes inn.



Vaktmester er hos oss 2 faste dager pr uke og en god oppgaveliste bidrar til at vaktmester kan gjøre en god jobb for oss. I tillegg har vaktmester utført diverse oppgaver på vegne av styret som eksempelvis: fjerning av tagging, fjerning av div. ting stående i oppganger, fellesareal, loft og kjeller. Vaktmester har også hatt den årlige vernerunden med styrets HMS ansvarlig og foretatt risikovurderinger iht. gjeldende forskrifter.

I løpet av perioden er det også implementert et nytt system fra ISS sine sider der styret kan følge opp når og hvordan vaktmester utfører oppgavene som er del av vaktmesterkontrakten.

Dugnad

Det har blitt gjennomført dugnad høsten 2021 og våren 2022 med bra oppmøte. Vi minner om at alle andelshavere som møter opp på dugnaden for 500 kr refundert på husleien.

Under dugnadene er det blitt ryddet, kostet, kastet rot og skrot og fjernet sykler.

Hensetting av avfall i gang, kjeller og bakgård

Styret opplever at det i økende grad blir hensatt avfall i borettslagets fellesområder og bakgård. Hensatte gjenstander og søppel i fellesområdene må fjernes og kjøres til gjenbruksstasjon av ISS, noe borettslaget må betale for. Styret henstiller derfor beboerne om å benytte sjansen ved vår- og høstdugnaden til å kvitte seg med uønskede gjenstander, samt minne om at privatpersoner kan levere avfall på Haraldrud gratis, mens vi som borettslag må betale for det. Oslo kommune har innført GjenbruksID for alle innbyggere i Oslo kommune som ønsker å levere avfall på gjenbruksstasjon. Dette gir deg som privatperson mulighet til å levere det meste av avfall uten kostnad inntil 20 ganger/år. Les mer om dette på Oslo kommunes hjemmesider.

Vi ønsker også å minne alle om at gangarealet utenfor leiligheten ikke skal benyttes om oppbevaringsplass grunnet brannsikkerhet. Dette er spesielt viktig i oppgang 29 A og B der vi har svært mange leiligheter pr etasje og det er viktig at rømningsveier ikke blokkeres.

For å kunne håndheve dette mer effektivt foreslår styret å endre punktet vårt i ordensreglene knyttet til dette.

Nye vaskemaskiner og ny tørketrommel i 29

2 vaskemaskiner og en tørketrommel i Bentsebrugata 29A ble byttet ut sommeren 2021. Styret er av den oppfatning at det i løpet av de nærmeste årene blir nødvendig å bytte de to øvrige vaskemaskinene i 29 i tillegg til de 3 resterende tørketromlene, og det bør tas høyde for dette i kommende budsjetter.

Forsikringssaker

Borettslaget har hatt en markant økning i saker som blir meldt inn på vår bygningsforsikring de seneste årene. Flere av disse sakene knytte til skader på baderom. Styret minner om at alle andelshavere plikter å vedlikeholde badene løpende. Dette forhindrer skader. Et økning i antall saker fører til at forsikringspremien vi må betale stiger fra år til år.

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

Styret mottar hvert år en lang rekke generelle henvendelser fra beboere, spesielt fra nyinnflyttede. Det er hyggelig å hjelpe beboere med spørsmål, men vi oppfordrer alle om å sjekke ut nettsiden før man sender inn spørsmål til styret. Hjemmesiden oppdateres jevnlig med informasjon styret mener alle kan ha nytte av. Vi oppfordrer spesielt beboere om å selv orientere seg om hva som er andelshavers og hva som er borettslagets vedlikeholdsplikt, dersom man er i tvil om det. Dette er



beskrevet i vedtektene våre, borettslagsloven og man finner mange nyttige artikler om dette ved å søke på Google.

Styret har gjennom året benyttet SMS når vi har hatt informasjon det er nyttig at alle beboere raskt får med seg. Vi erfarer at dette fungerer godt og oppfordrer alle om å lese SMS styret sender ut. Det er ikke teknisk mulig å sende slike SMS til beboere som leier leilighet i borettslaget. Det er derfor viktig at andelseiere som leier ut sin leilighet viderebringer informasjonen de mottar på SMS.

Vi får ofte spørsmål fra nyinnflyttede. For å gjøre det enklere å orientere seg om saker og ting for nyinnflyttede har vi utarbeidet en liten guide som finnes på våre nettsider:
https://bentsebrugata.no/?page_id=1775:

NY I BORETTSLAGET

Gratulerer med at du har kjøpt leilighet i Borettslaget Bentsebrugata 29/31. Under har vi listet opp noen punkter over ting som alle nye beboere bør orientere seg om når de flytter inn.

Borettslagets nettside:

Les gjennom infoen du finner på borettslaget sin nettside: www.bentsebrugata.no

Ordensregler og vedtekter

Sett deg inn i borettslagets ordensregler og vedtekter. Merk: Vi bor i en gård fra 1939 der det tidvis er lytt mellom leilighetene, så det er viktig at alle tar hensyn til hverandre og overholder ordensreglene:

Ordensregler: https://bentsebrugata.no/?page_id=10

Vedtekter: https://bentsebrugata.no/?page_id=174

Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Sett deg inn i hvilket løpende vedlikehold du som andelseier plikter å utføre i din leilighet. Dette er regulert av borettslagsloven og våre vedtekter. Det er beskrevet på denne nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=701

Sikringsskap

Orienter deg om hvor ditt sikringsskap er og sørg for at du har nøkkel. Merk at i 29A og B står sikringsskapet i felles tavlerom i enden av gangen. Sørg for at du får nøkkel til dette rommet av forrige eier.

Stoppekran

Gjør deg kjent med hvor stoppekranen i din leilighet sitter.

Brannslukkeutstyr

Sørg for at leiligheten har 1 stk brannslukker. I 29 A og B er det i tillegg brannslanger i fellesarealene. Gjør deg kjent med hvor disse finnes.

Brannvarslingsanlegg

Gjør deg kjent med informasjonen om de ulike brannvarslingsanleggene som finnes hos oss ved å lese infoen på denne siden:

https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Dørcalling



Sett deg inn i hvordan dørcallingen fungerer ved å lese info på denne siden:
https://bentsebrugata.no/?page_id=1427

Postkasse

Sørg for at du har fått alle postkassenøkler av forrige eier. Styret har ikke kopi av nøklene. Dersom du mister de må du selv bytte låsen i postkassen. Det er lurt å lage en ekstra kopi av denne nøkkelen. ` Merk postkassen med ditt navn slik at postmannen finner den.

Internett

Du må selv flytte internettabonnementet over fra forrige eier av leiligheten til ditt navn. Dette gjør du ved å kontakte Telenor.

Leilighetsnummer

Sett deg inn i hva som er ditt leilighetsnummer, bruksenhetsnummer og andelsnummer. Merk borettslaget benytter et eget sett med leilighetsnummer som er ulike fra kartverket sitt leilighetsnummer bruksenhetsnummer.

Borettslagets leilighetsnummer: Er merket midt på inngangsdøren og i kjøpekontrakten din. Dette skal du benytte når du tar kontakt med styret og skal opplyse om hvilket. I 29 A og B består dette av 3 siffer. i 31A-E består dette av 4 siffer og starter på 3 for alle leiligheter.

Andelsnummer: Er angitt i kjøpekontrakten din og viser hvilken borettslagsandel du eier.

Bruksenhetsnummer: Skal finnes på et klistremerke på innsiden av dørkarmen i inngangsdøren din. Du kan også benytte <https://seeiendom.kartverket.no/> for å finne dette nummeret ved å slå opp ditt andelsnummer. Du kan lese mer om Kartverket sitt bruksenhetsnummer på denne siden:
<https://www.kartverket.no/eiendom/adressering/finn-bruksenhetsnummer-bolignummer>

Sykkelparkering

Sykkelparkering finnes i kjelleren mellom 29A og 29B og i kjelleren i 31C. Vi har begrenset med sykkelparkering og oppfordrer de som ikke aktivt bruker sykkelen om å ha den i boden.

Bod i kjeller og på loft

Bod i kjeller og på loft skal anvises av forrige eier. Det er viktig at ny eier låser av boden med lås slik at den ikke står åpen.

Hils på naboene

Styret oppfordrer alle beboere til å hilse på naboene tilstøtende til din leilighet slik at dere får et godt naboskap.

Bomiljø

Styret oppfatter at vi har et godt bomiljø og oppfordrer alle beboere om å bidra til godt naboskap.



Vi minner om at alle andelshavere plikter å følge ordensreglene. Ordensreglene er fastsatt av generalforsamlingen og finnes på www.bentsebrugata.no.

Styret ønsker å minne beboerne om at vi har en Bomiljøtjeneste fra Securitas som kan tilkalles dersom du finner behov for det. Bomiljøtjenesten er gratis for alle beboere å benytte. I etterkant av utrykningen mottar styret en rapport som gjør at vi kan følge opp sakene på en objektiv måte for alle involverte parter.

Det siste året har vi hatt et økende problem med tagging på vår fasade. Styret har hatt dialog med politiet og og bydelen om dette. Å fjerne tagging er kostbart, så vi oppfordrer alle beboere om å melde fra direkte til Politiet om de observerer tagging eller annet form for hærverk på vår fasade.

Styrehonorar

Styret innstiller på et styrehonorar på 270.000 for perioden 2021/2022. Dette innebærer en ca 5 % økning fra forrige periode. Styrearbeidet i Borettslaget Bentsebrugata 29/31 er tidkrevende sammenlignet med tilsvarende borettslag, ettersom det krever mye innsats å følge opp næringseiendommene vi eier. Det er derfor viktig at vi har et styre bestående av motiverte styremedlemmer som ønsker å jobbe for at vi får et bra bomiljø.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 348 189.

Driftsinntektene omfatter både felleskostnader fra beboere og inntekter fra utleie av næringseiendom.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 353 228.

Dette er høyere enn budsjettet. Avviket skyldes hovedsakelig økte energikostnader og ikke budsjettet vedlikehold. Dette er omtalt nærmere i styrets beretning.

Resultat

Årets resultat på kr 1 426 118 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 840 293 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Låneopptak

I perioden er vedlikeholdslånet i Handelsbanken blitt utvidet med 900 000. Dette fremgår fra regnskapet som at lånet er blitt innfridd i sin helhet og deretter etablert på nytt fra 2021.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 055 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Budsjettet for energikostnader ble fastsatt før de store økningene i strømprisen oppsto i starten av desember 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er 484 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 Handelsbanken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

I budsjettet som ble lagt i november ble det vedtatt en økning i felleskostnadene på 6,4 % fra 1. januar 2022. I tillegg ble det foretatt en økning på 12 % fra 1. mars 2022. Dette er omtalt nærmere i stryets beretning og på nettsidene til borettslaget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bentsebrugt 29/31.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Penneo Dokumentnøkkel: IGF5V-VI2ZT-K01LZ-BTFE8-KYQCC-SVLF8



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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IGFSV-VI22T-K01LZ-BTFE8-KYQCC-SVLF8



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		906 543	4 587 040	906 543	840 293
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 426 118	1 079 565	2 311 260	1 997 324
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	0	5 300	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-2 648 579	0	0
		13 755			
Tillegg for nye langsiktige lån	17	000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-15 247	367	-2 432 000	-2 482 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1	-4	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-66 250	-3 680 497	-115 440	-484 676
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		840 293	906 543	791 103	355 617

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 906 920	1 489 882
Kortsiktig gjeld	-1 066 627	-583 339



C. DISP. MIDLER PR. 31.12. 840 293 906 543

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 270 583	8 467 775	8 325 000	8 802 000
Andre inntekter	3	77 606	24 356	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 348 189	8 492 131	8 325 000	8 802 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-24 240	-33 840	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-240 000	-240 000	-260 000
Avskrivninger	15	0	0	-5 300	0
Revisjonshonorar	6	-15 264	-15 805	-17 000	-17 500
Forretningsførerhonorar		-264 318	-258 013	-270 000	-275 000
Konsulenthonorar	7	-36 259	-78 679	-50 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 307 071	-2 503 510	-595 000	-1 055 000
Forsikringer		-443 490	-414 990	-448 000	-484 000
Kommunale avgifter	9	-816 061	-809 713	-816 000	-834 000
Energi/fyring	10	-1 672 955	-732 886	-1 300 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-783 118	-745 433	-753 600	-874 176
Andre driftskostnader	11	-718 033	-751 114	-676 000	-702 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 353 228	-6 574 381	-5 204 740	-6 278 676
DRIFTSRESULTAT		1 994 962	1 917 749	3 120 260	2 523 324
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	85	4 088	0	0
Finanskostnader	13	-568 928	-842 272	-809 000	-526 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-568 843	-838 184	-809 000	-526 000
ÅRSRESULTAT		1 426 118	1 079 565	2 311 260	1 997 324

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 1 426 118 1 079 565

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

BALANSE

EIENDELER	Note	2021	2020
-----------	------	------	------



20

Bentsebrugt, 29/31 B/L

ANLEGGSMIDLER

Bygninger	14	32 466 237	32 466 237
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler	15	2	2
Øremerkede bankinnskudd	22	801	800
SUM ANLEGGSMIDLER		32 632 343	32 632 342

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		15 418	448
Kundefordringer		532	140
Forskuddsbetalte kostnader		205 200	216 984
Driftskonto OBOS-banken		1 685 660	1 272 201
Sparekonto OBOS-banken		109	109
SUM OMLØPSMIDLER		1 906 920	1 489 882

SUM EIENDELER**34 539 263 34 122 224****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 157 * 100		15 700	15 700
Udekket tap	16	-10 885 976	-12 312 094
SUM EGENKAPITAL		-10 870 276	-12 296 394

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	41 571 812	43 064 179
Borettsinnskudd	18	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	19	215 100	215 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 342 912	45 835 279

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		132 180	131 418
Leverandørgjeld		442 163	297 773
Påløpte renter		16 280	12 214
Påløpte avdrag		133 213	131 935
Annen kortsiktig gjeld	20	342 791	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 066 627	583 339

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**34 539 263 34 122 224**

Pantstillelse 21 60 445 000 60 445 000

Garantiansvar 0 0

Oslo, __. __. 2022

Vedlegg 1

20220510 - 8099 46 Årsrapport til styrevernet.no - med siste endringer (002).pdf



Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Tom Andre Hjelseth Mygland
/S/

Tonje Møller Lie /S/

Stian Henry Nordfjellmark
/S/

Nikolaj Skybakmoen
/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 333 120	
Bad	1 761 144	
Balkong	720 144	
Bredbånd	276 948	
Dugnad	36 440	
Eiendomsskatt	1 560	
Bod	600	
Kabel-TV	476 652	
		6 606 608



Forretningslokale	1 656 973	
Felleskostnader næringsseksjon	19 911	
Lagerlokale	16 403	
Lokalleie	15 321	
		1 708 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		8 315 216

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale		-43 333
Felleskostnader næringsseksjon		-1 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		8 270 583

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer		70
KPI-regulering husleie		616
Salg av nøkkelbrikker		34 989
Skadeutlegg forsikringssaker		38 806
Strøm til bysykkelstativ		3 125
SUM ANDRE INNTEKTER		77 606

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift		-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER		-36 660

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 264.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand		-2 156
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS		-13 927
Andre konsulenthonorarer, Verditek AS		-20 175
SUM KONSULENTHONORAR		-36 259

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Balkongprosjekt		-4 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD		-4 500



Drift/vedlikehold bygninger	-804 489
Drift/vedlikehold VVS	-22 947
Drift/vedlikehold elektro	-57 677
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 866
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 923
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 369
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-140 116
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-130 014
Egenandel forsikring	-38 000
Kostnader dugnader	-1 172
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 307 071

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 171
Vann- og avløpsavgift	-386 025
Renovasjonsavgift	-379 342
Eiendomsskatt næring	-49 523
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-816 061

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-429 019
Fjernvarme	-1 243 937
SUM ENERGI / FYRING	-1 672 955

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 540
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 588
Vaktmestertjenester	-230 423
Vakthold	-124 159
Renhold ved firmaer	-183 480
Snørydding	-103 264
Andre fremmede tjenester	-7 465
Trykksaker	-951
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-374
Porto	-3 178
Bank- og kortgebyr	-5 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-718 033

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
------------------------------------	---



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
Andre renteinntekter	5
SUM FINANSINTEKTER	85

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i HABA04	-200 789
Renter og gebyr på lån i HABA05	-246 386
Renter og gebyr på lån i HANBA3	-14 505
Renter og gebyr på lån i HUS601	-106 849
Renter på leverandørgjeld	-399
SUM FINANSKOSTNADER	-568 928

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	4 863 191
Påkostet 2017-2019, balkonger	16 994 047
Påkostning 2000-2004	10 609 000
SUM BYGNINGER	32 466 237

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	-45 071	
		1
Fyringsanlegg		
Tilgang 2001	221 149	
Avskrevet tidligere	-221 148	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

NOTE: 16**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.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

**Handelsbanken (HABA04)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,79 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019	-13 622 821
Nedbetalt tidligere	433 911
Nedbetalt i år	13 188 910

0

Handelsbanken (HABA05)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,79 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2018	-16 750 000
Nedbetalt tidligere	1 102 607
Nedbetalt i år	466 059

-15 181 334

Handelsbanken (HANBA3)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,69 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2021	-13 755 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-13 755 000

Husbanken (HUS601)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2004	-27 120 000
Nedbetalt tidligere	12 892 124
Nedbetalt i år	1 592 398

-12 635 478

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-41 571 812****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 556 000
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -2 556 000**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum næringslokaler	-215 100
--------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -215 100**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørkostnader	-342 791
--	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -342 791**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	2 485 000
Pantelån	41 571 812
Påløpte avdrag	133 213
TOTALT	44 190 025

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 466 237
Tomt	165 303
TOTALT	32 631 540

NOTE: 22

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. All øvrig informasjon om borettslaget finner du på www.bentsebrugata.no. Dersom du trenger å komme i kontakt med Styret skal du benytte eposten styret@bentsebrugata.no

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.

Vaktmester

Bentsebrugt. 29/31 B/L har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS.

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. I Bentsebrugata 31 har borettslaget felles brannvarslingsanlegg og andelshavere i disse leilighetene skal ikke montere egen røykvarsler. Se mer info om dette på www.bentsebrugata.no

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 og felles elektrisk anlegg. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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

Under finnes en oversikt over større vedlikehold som er utført av borettslaget. Oversikten er sist oppdatert høsten 2021 av sittende styre. Sittende styre har begrenset med kunnskap om prosjektene som er blitt gjennomført før 2015.

I tillegg til arbeidene som omtales her så utføres det løpende mindre vedlikeholdsarbeider gjennom året.

Det taes forbehold om feil.

En oppdatert versjon av oversikten under finnes på våre nettsider www.bentsebrugata.no

2021	<ul style="list-style-type: none">· Etablert avtrekkspipe opp langs fasaden fra avtrekksanlegget til Tiffanys Bjølsen.· Byttet 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel i vaskeriene i oppgang 29.
------	--



	<ul style="list-style-type: none">· Byttet brannslukningsapparater i alle leiligheter.· Byttet defekt ekspansjonsanlegg til radiatoranlegget.· Gjennomført periodisk kontroll av elanlegget i fellesarealene.
2020	Installert elektroniske låser med brikkenøkler i alle oppgangsdører og port, samt loft og kjeller i 29 A og 29 B.
2019	
2018	<p>Balkongprosjekt som omfattet:</p> <ul style="list-style-type: none">· Etablering av balkonger på 141 av leilighetene.· Utskifting av vinduer i alle leiligheter· Utskifting av vinduer i alle oppganger.· Utskifting av 1 stk radiator i alle leiligheter.· Installasjon av Elysatoranlegg for radiatoranlegget.· Etablering av felles brannvarslingsanlegg i 31A-E· Maling av 29 A og B sin fasade mot bakgården.· Maling av 31A-E sin fasade mot Advokat Dehlis Plass.· <i>Byggearbeidene i balkongprosjektet ble ferdigstilt våren 2019.</i> <p>Lydisolert taket i næringslokalet under 31D (Tiffanys Bjølsen) i forbindelse med at lokalet ble leid ut til ny leietaker.</p>
2017	Brann tekniske utbedringer på loft og i kjeller. Omfattet bytte blant annet loftsdoorer og brantetting en rekke steder.
2016	Byggteknisk gjennomgang av bygget som forberedelse til Balkongprosjektet.
2015	Kontroll av brann sikkerhet: Ny optisk røykvarsler (batterilevetid ca 10 år) og sjekk/ oppdatering av brannslukningsapparat i alle leiligheter.



2014	Alle oppganger er sparklet og malt, samt nytt gulv i 29.
2013	Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene i borettslaget med nødvendig oppgradering
2012	Oppgradering av callinganlegg og installering av port inn til bakgården
2011/2009/2007/2008	Nytt tak Rehabilitering av det største næringslokalet Lovpålagt overgang fra felles til individuell måling av strøm Overgang til fjernvarme fra Hafslund Utskifting av alle brannslukningsapparater Oppgradering av bakgård
2005/2002/2003/1999/2000	Nye branndører i fellesarealene Fellesmåling av strøm innført Skiftet oljetank, overgang til varmpumpeanlegg Rehabilitering av bad i alle leiligheter Skifting av vannrør og bunnledninger Innsatt ventilasjonsanlegg i hele borettslaget Fasaderehabilitering Endret leverandør av kabel-tv, fra UPC til Canal Digital
1999 1994	Nye entredører til leilighetene (B30) Kabel-TV innlagt - Janco (senere kjøpt opp av UPC)
1993/1994	Oppgradering av elektrisk anlegg
1987	Utskifting av vinduer i hele borettslaget
1983	Fasaderehabilitering



1981	Solgt til borettslaget av Oslo kommune
1939	Bygningene oppført



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 18.05.22

Selskapsnummer: 6099 **Selskapsnavn:** Bentsebrugt. 29/31 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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