



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 035 416  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET JENS BJELKES GT 81  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Egle Valentaite  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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

Brønnøysundregistrene, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		461 940	419 892
Annen driftsinntekt		366 899	189 006
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>828 839</b>	<b>608 898</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	69 601	72 045
Annen driftskostnad		864 561	446 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>934 162</b>	<b>518 744</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-105 323</b>	<b>90 154</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		101	172
Annen finansinntekt			8 765
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>101</b>	<b>8 937</b>
Annen finanskostnad		10 011	11 684
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 011</b>	<b>11 684</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 910</b>	<b>-2 747</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-115 233</b>	<b>87 407</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-115 233</b>	<b>87 407</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-115 233</b>	<b>87 407</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Udekket tap		-115 233	
Overføringer til/fra annen egenkapital			87 407
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-115 233</b>	<b>87 407</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 121	140
Andre fordringer		117 801	102 979
Sum fordringer		118 922	103 119
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	11 492	183 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 492	183 615
Sum omløpsmidler		130 414	286 734
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>130 414</b>	<b>286 734</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-103 527	11 706
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-103 527</b>	<b>11 706</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-103 527</b>	<b>11 706</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	199 091	240 111
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>199 091</b>	<b>240 111</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>199 091</b>	<b>240 111</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 500	13 278
Skyldige offentlige avgifter		3 539	8 999
Annen kortsiktig gjeld		25 811	12 640
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 850</b>	<b>34 917</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>233 941</b>	<b>275 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>130 414</b>	<b>286 734</b>



## Årsregnskap for Sameiet Jens Bjelkes Gt 81

Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter		461 940	419 892	461 940	520 257
Annen driftsinntekt		366 899	189 006	366 600	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>	<b>3</b>	<b>828 839</b>	<b>608 898</b>	<b>828 540</b>	<b>520 257</b>
Lønn og andre personalkostnader	2	69 601	72 045	72 045	72 045
Kostnader lokale	3	4 299	5 393	5 200	15 000
Kabel TV		46 962	40 685	40 685	52 338
Kommunale avgifter		108 135	104 910	104 910	107 574
Strøm		4 644	5 363	5 363	3 000
Verktøy, inventar		0	1 455	1 455	0
Reparasjon, vedlikehold	3	580 711	161 497	450 000	62 300
Fremmede tjenester	3	42 297	39 823	39 823	44 500
Kontorkostnader	3	350	705	705	1 000
Forsikringer, garantier		73 632	81 475	81 475	78 000
Andre kostnader	3	3 531	5 393	5 393	13 090
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>934 162</b>	<b>518 744</b>	<b>807 053</b>	<b>448 847</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-105 323</b>	<b>90 154</b>	<b>21 487</b>	<b>71 410</b>
Finansinntekter		101	8 937	8 937	172
Finanskostnader		10 011	11 684	11 684	8 836
<b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-9 910</b>	<b>-2 747</b>	<b>-2 747</b>	<b>-8 664</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-115 233</b>	<b>87 407</b>	<b>18 740</b>	<b>62 746</b>
Resultat		-115 233	87 407	18 740	62 746
Overført til udekket tap		-115 233	0	0	0
Overført annen egenkapital		0	87 407	87 407	0
<b>SUM DISPONERT</b>		<b>-115 233</b>	<b>87 407</b>	<b>87 407</b>	<b>0</b>


92 000  
20.000  
6.000 per gjeld




**Balanse**  
**Sameiet Jens Bjelkes Gt 81**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
Kundefordringer		1 121	140
Forskuddsbetalte kostnader		117 801	102 979
<b>Sum fordringer</b>		<b>118 922</b>	<b>103 119</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	11 492	183 615
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>130 414</b>	<b>286 734</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>130 414</b>	<b>286 734</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Annen opptjent egenkapital	5	-103 527	11 706
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-103 527</b>	<b>11 706</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-103 527</b>	<b>11 706</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	199 091	240 111
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>199 091</b>	<b>240 111</b>
Leverandørgjeld		5 500	13 278
Skyldige offentlige avgifter		3 539	8 999
Annen kortsiktig gjeld		25 811	12 640
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 850</b>	<b>34 917</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>233 941</b>	<b>275 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>130 414</b>	<b>286 734</b>

OSLO,  
Styret for Sameiet Jens Bjelkes Gt 81

  
Merete Kristine Gundersen  
Styrets leder

  
Line Ørnes Søndergaard  
Styremedlem



## Disponible midler

### Sameiet Jens Bjelkes Gt 81

	2018	2017
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>251 817</b>	<b>203 769</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-115 233	87 407
Endring langsiktige lån	-41 020	-39 358
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-156 253</b>	<b>48 049</b>
<b>C. Disponible midler 31.12.</b>	<b>95 564</b>	<b>251 817</b>

#### Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	118 922	103 119
Kontanter og Bank	11 492	183 615
<b>Omløpsmidler</b>	<b>130 414</b>	<b>286 734</b>
Kortsiktig gjeld	-34 850	-34 917
<b>Disponible midler</b>	<b>95 564</b>	<b>251 817</b>

Disponible midler for Sameiet Jens Bjelkes Gt 81



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

#### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## Note 2 Lønnskostnader

	2018	2017
Styrehonorar/Lønn	61 000	61 000
Arbeidsgiveravgift	8 601	8 903
<b>Totale lønnskostnader</b>	<b>69 601</b>	<b>69 903</b>

Antall årsverk: 0,1

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

## Note 3 Diverse spesifikasjoner

### Driftsinntekter

	2018
Felleskostnader	461 940
Ekstrainnbetalinger – Utbedringer av tak av elektrisk anlegg	366 599
Andre inntekter	300
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>828 839</b>

### Kostnader lokale

	2018
Annen kostnad lokaler	4 299
<b>Sum kostnader lokale</b>	<b>4 299</b>

### Reparasjon og vedlikehold

	2018
Rep. og vedlikehold bygninger	83 411
Nortekk AS	488 438
Brannvarsling og skallsikring	8 862
<b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>	<b>580 711</b>

### Fremmede tjenester

	2018
Forretningsførsel	38 000
Ligningspapirer	2 100
Andre konsulent tjenester	2 197
<b>Sum fremmede tjenester</b>	<b>42 297</b>



Kontorkostnader	2018
Portotjenester	350
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>350</b>

Andre kostnader	2018
Kontingenter og gaver	990
Bank og kortgebyrer	2 355
Andre kostnader	186
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>3 531</b>

Note 4 Drift- og bundne midler	2018
Driftskonto	11 492
Skattetrekkskonto	0
<b>Restsaldo per 31.12.</b>	<b>11 492</b>

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekk midler med kroner: 0  
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2018 utgjorde kr: 0

## Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	11 706	0	11 706
Årsresultat	0	-115 233	-115 233
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>11 706</b>	<b>-112 272</b>	<b>-103 527</b>

Sameiet har gått fra positiv til negativ egenkapital. Dette skyldes hovedsakelig vedlikehold finansiert ved lån. Eiendommens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.



**Note 6 Langsiktig gjeld**

	<b>2018</b>
Opprinnelig lånesum	370 000
Restlån per 01.01.	240 111
Nedbetalt i år	41 020
<b>Restsaldo per 31.12.</b>	<b>199 091</b>

Låntype: Annuitet  
Innfrielse: 01.04.2023  
Renter: 4,20%

Selskapet hadde per 31.12.2018 gjeld på cirka kr: 199 091 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid.



**Årsrapport 2018**  
**Sameiet Jens Bjelkes Gate 81**  
**988035416**

Sameiet Jens Bjelkes Gate 81 er et Boligsameie beliggende i Oslo kommune og består av **11** antall **seksjoner**.

Sameiets virksomhet er forvaltning av fellesanlegg på eiendommen Gnr. 231, bnr. 224, i Oslo kommune. Etter gjeldende vedtekter skal 10 av seksjonene benyttes til boligformål, mens en seksjon benyttes til næringsvirksomhet.

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

VERV	NAVN
Styreleder	Marius Reppe
Styreleder	Merete Gunderssen
Styremedlem	Line Søndergaard

**Opplysninger om boligselskapet:**

Fakturaadresse: Sameiet Jens Bjelkes Gate 81  
c/o Fakturamottak  
Postboks 4587  
8608 Mo i Rana

Postadresse: Sameiet Jens Bjelkes Gate 81  
c/o NORIAN Regnskap AS  
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Forretningsfører: NORIAN Regnskap AS  
Organisasjonsnummer: 879906792

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i **IF Forsikring** og har avtalenummer **SP1578244.2.1**

**Disponering av resultat**

Virksomheten har for 2018 hatt et underskudd på kr 112 272, som foreslås anvendt ved:

Overført fra egenkapital: kr 112 272  
Sum egenkapital: kr -100 566

Sameiet har gått fra positiv til negativ egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## Opplysninger om styrets arbeid i 2018:

### Vedlikeholds saker/hendelser i 2018:

#### 1. Nytt tak indre gård:

Nye piper m luftehatter, pipebeslag, takrenner, nedløp m/utkastere (garantisak høsten 2018, dårlig festet nedløp), nye snøfangere, «fugleredesperrer», nye termostatregulerte varmekabler (garantisak i 2019, gammel termostat ikke byttet, kortsluttet jan -19), utbedring av takterrassene. Fasade- og ekstra reparasjoner grunnet fuktskader takterrasse B (ekstra utgifter kr.78.226,-, pluss ekstra utgifter til leie av stillas kr.18.414,-. Totalt kr.96.630,-). Styret vil komme med et forslag til endring av vedtekter for vedlikeholdsansvar takterrasser i løpet av 2019.

Påvist fukt rundt luftekanal fra bad, fukt langs kanten av taket fordi lektrene stikker for langt ut. Dette er saker som må antas også gjelder taket ut mot gata (forslås utbedret i 2020). Overskridelser av vedlikeholdsbudsjett med kr.180.000,- Årsak: Styret valgte å bytte ut taket, i stedet for å «lappe på» det gamle, samt nevnte fuktskade.

Fasadereparasjoner gavelvegg over vårt tak på gård Haakonsgate 22. Utgifter til stillas og oppussing fasaden dekket av Haakonsgate 22. Godt samarbeid med nabo.

**Skade a ifm takarbeid:** Ytre lag vinterhagetak B-oppgang skadet grunnet stillaselement som ramlet ned under montering av stillas. NORTEKK og underentreprenør fraskriver seg ansvar. Lange diskusjoner. Sameiet har rådført seg med jurist, vanskelig sak å vinne. Har avsluttet saken. Skaden er ikke utbedret.

**Skade b ifm takarbeid:** Vannlekkasje ved takvindu inn i leilighet 4.et. oppgang A venstre. NORTEKK hadde ikke dekket til åpent tak. NORTEKK fraskriver seg ansvar. Sameiet dekker utgifter til sliping og lakkering av skadet gulv kr.12500,- for eieren av leiligheten. Etter lange diskusjoner dekker NORTEKK halvparten av kostnadene.

**Skade c ifm takarbeid:** Helleområdet har tydelig sunket etter tyngden av stillas (mer enn tidligere). Stillas ble ikke fjernet før seks uker etter at arbeidet var ferdigstilt. NORTEKK skylder på stillasfirma. Ingen erstatning. I stedet fikk sameiet ekstraordinære kostnader stillas grunnet ekstraarbeid. Lange diskusjon. Sameiet har rådført seg juridisk, vanskelig sak. Saken avsluttet.

**2. Rengjort vannkum og dreneringsrør fra takrenner:** Videosjekk av dreneringsrør fra takrennene (under helleområdet) viser delvis defekte rør. Må utbedres på sikt.

**3. Byttet låssylinder begge utgangsdører.** Solsteken har tørrer ut låsmekanismen. Dørpumper justert.

**4. EL-arbeid i kjelleren/utbedring ihht EL-sjekk:** Sykkelbod: jordingsfeil utbedret og nytt lys montert. Sikringsskap: nye jordfeilautomatsikringer. «Timer» ventilasjonsvifter fjernet slik at viftene fungerer etter lang tids stilstands (ny timer må monteres, eventuelt



annen løsning). Byttet alle defekte lamper (2018 og 2019). Montert stikkontakter for å sette frysebokser i kjelleren.

**5. Årlig kontroll brannvarsling:** Byttet batteri i leiligheter og trappeoppgang.

**6. Bakgårdslaget** etablert og godkjent med egen bankkonto. Har fått tilslag på tilskudd fra Tøyenløftet på kr.50 000,-. Må dokumenteres utgifter for det dobbelte, og være ferdig utbedret innen 1.juli 2019. Sameiets representant i bakgårdsstyret er Merete Gunderssen. Hun administrerer kjøkkenhagen og har utført plenklipping og diverse arbeid. Det er setningsskader i plen og helleområde, samt grevlinghull i plenen (en barnefot kan tråkke ned i hullet). Behov for ny grill. Felles dugnad med grilling arrangert. Juletretenning, gløgg og gang rundt juletreet arrangert.

**7. Vannlekkasje fra hybel 1.etasje B-oppgang:** Gipsplate fjernet, og åpent tak i gang kjelleren. Seksjonseier har lovet å utbedre den. Lekkasjen ikke meldt forsikring. Ny vannlekkasje januar 2019 fra hybel venstre A-oppgangen grunnet utett membran og tett sluk.

**8. Trådløs bredbånd tilgjengelig i alle seksjoner:** Inkludert i vår GET TV-pakke.

**9. Vår- og høstdugnad arrangert for sameiet.**

**10. Bilder hengt opp i trappeoppgang.** Stor takk til prosjektansvarlig Christian Marstrander. Husk å ta ned bildene når store ting fraktes opp og ned. Flere av bildene er allerede reparert.

**11. Redusert antall søppeldunker fra tre til to.** Det virker som det er tilstrekkelig for vårt sameie. Har medført lavere pris.

**12. Kontroll av ventilasjonskanalen fra badene.** Intet negativt oppdaget. Ny sjekk foreslås om ca. fem år.

**13. Låsbart lager for styret etablert i kjelleren.** Seksjonseiere kan låne rommet for å utføre snekker- og malearbeid. Nøkkel lånes av en i styret.

**14. Ny Hoved stoppekran montert.** Og skadet rør plombert. Januar 2019.

**15. Låssylinder ødelagt februar 2019:** Lang bestillingstid. Ikke utbedret i skrivende stund.

**16. Ny trappevasker ansatt.**

### Vedlikeholdsbehov og planer for sameiet:

- Bytte av tak på gatesiden. (Inkludert i takarbeid 2010)



- Defekte varmekabler på gatesiden. Må utbedres for å unngå istappdannelse og frostsprengning av takrenner. (Inkludert i takarbeid 2020)
- Skade på fasade ved takrenne indre gård. Biter har allerede falt ned. Kan gjøre skade på folk. (Inkludert i takarbeid 2020)
- Stor loddrett sprekk i fasaden 3. og 4.etasje på gatesiden, flere småsprekker. Tagging på fasaden. (Inkludert i takarbeid 2020)
- Nytt låssystem portroms dør og ytterdører A og B-oppgang. Eventuelt nye dørpumper. Vurderes innen få år, avhengig av økonomi. (Nytt låssystem: pris ca.50 000,-)
- Flere vinterhagevinduer er vanskelig å åpne. Påvirkning av snø og fukt har ødelagt skyvemekanismene. Kan utbedres vha enkle og billige løsninger, dersom noen har tid og lyst til å ta oppgaven.
- Skade på to vinterhagetak. Kun det ytre lag. Det regner ikke igjennom. Utbedres på sikt. Styret har hatt firma på anbudsrunde. Stort og dyrt arbeid.
- Rydding og tilrettelegging i kjelleren: fjerning av søppel, ny sikringsskapoversikt, montere krok på dør inn til «vedbod», montere oppheng for utstyr mm på styrets lagerrom. Rydde i styrepapirene. Dette kan utbedres på dugnad med lave kostnader.
- Trappeoppgangene: Behov for å friske opp maling på dører og trappetrinns fronter. Maling er kjøpt inn. Vi trenger frivillige til å utføre dugnaden (bør skje utenom selve vårdugnaden). Lime på plass løse gulvlistor.
- Ødelagte gulvfliser i trappegang, under postkassene, oppgang A. Utbedres på sikt.
- Skikkelige navnelapper på ringeklokkene, postkassene og kjeller-/loftsboder.
- Fremdeles fuktige områder på vegger i kjelleren (ved trappenedgang B).
- Fukt på bærebjelkene under inngangspartiet i portrommet (utbedres på sikt).
- Risting i bygget grunnet trafikken i Kjøllberggata. Kan medføre skader på bygget. Kommunen fraskriver seg ansvar.
- Problem med snøskred fra vinterhagetak. Det er kun flaks at ikke flere har blitt skadet. Fjerning av snø er seksjonseiers ansvar. Styret ønsker at eierne av vinterhagetak etablerer fungerende snøfjerningsrutiner.
- Oppgradering av kjelleren: ønske om snekkerbenk og grovvaskeplass.
- Bunnledningene er fra gårdens oppføring. Bør byttes ut på sikt.

## **Større vedlikeholdsprosjekt - 2020:**

For innværende år – 2019 - foreslår styret at det ikke utføres store vedlikeholdsprosjekter (et «hvileår»), kun fortløpende saker. Men at vi i 2020 bytter ut siste halvdel av taket (ut mot gata, herunder nye varmekabler. På samme tid, når vi allerede har stillas oppe, foreslås det å pusse opp fasaden (ytre og indre gård). Se agendapunkt.

## **Annet:**

Vannlekkasje 1 fra bad 3.etasje oppgang A. Dårlig festet vask ramlet ned. Skade på tre leiligheter. Bad 2.etasje ferdig etter skaden, og tre dager gammelt, da nye vannlekkasjer inntraff (januar 2019). Lekkasje 2, fra 3.etasje, grunnet utett membran. Lekkasje 3, fra 4.etasje. Bad under renovering. Ikke stengt stoppekraner skikkelig og rør ikke plugget.



Skader i 3. og 2 etasje. Vifter montert for tørking. Skade 1 og 3 gjør forsikringsselskapet forsøk på regress.

Vannlekkasje 4 fra hybel 1. etasje B-oppgang. Gipsplater fjernet fra tak i kjelleren. Ikke utbedret.

Vannlekkasje 5 fra januar 2019 fra hybel 1. etasje, venstre, A-oppgang. Utett membran, tett sluk.

Seksjonseiere er pliktig å ha forskriftsmessige bad med membran og sluker. Grunnet flere vannlekkasjer de siste årene, som skyldes tette sluker og brist i badmembran, ber vi om at alle seksjonseierne sjekker badene sine og foretar de nødvendige utbedringer. Lekkasje av denne grunn dekkes ikke av forsikringen, og seksjonseier kan også bli pålagt å dekke følgeskadene. Sluk er en felleskostnad. Styret vil lage en plan for hvordan dekke utbedring av sluk i løpet av året. Det anbefales å gjøre rent sluk på bad og takterrasse ca. en gang i måneden.

Sameiet har fremdeles problem med at søppel settes umerket i kjelleren og i portrommet, og kildesorteringen er delvis mangelfull. Vi minner om at kommunens miljøstasjon er åpen hele året. Tøyen på tirsdager, onsdager på Galgeberg. Begge steder kl. 1600-1730. I tillegg er det permanent miljøstasjon på Kampen.

Problem med stjeling av sykler i gården. Portromsdør og ytterdør står ofte åpen uten tilsyn: det er et «velkommen inn» for innbruddstyver. Vi ber om at alle er nøye med å holde dørene lukket, og ikke slipper inn uvedkommende.

Sameiet har naturlig lufting fra bad. Det presiseres at vifter ikke er tillatt montert. Det vil skape undertrykk i de andre leilighetene.

Styret anbefaler seksjonseieren å montere komfyrvakt for å forebygge brann.

Styreleder Marius Reppe flyttet i januar. Styret har siden den tid bestått av kun to medlemmer: Line Ørnes Søndergaard/styremedlem og Merete Gunderssen/fungerende styreleder.

Styret kjenner per nå ikke andre tiltak som må iverksettes på kort eller lang sikt.

For øvrig kjenner ikke styret til forhold som kan ha betydning for vurderingen av sameiets resultat og stilling.

Tøyen 3.mars 2019

Line Ørnes Søndergaard (styremedlem)  
styreleder)

Merete K Gunderssen (fung

