



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 450 427	8 787 084
Sum inntekter		8 450 427	8 787 084
Kostnader			
Lønnskostnad		308 070	308 070
Annen driftskostnad		4 960 492	5 532 104
Sum kostnader		5 268 562	5 840 174
Driftsresultat		3 181 865	2 946 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 324	4 473
Sum finansinntekter		7 324	4 473
Annen finanskostnad		1 645 281	874 783
Sum finanskostnader		1 645 281	874 783
Netto finans		-1 637 957	-870 311
Resultat før skattekostnad		1 543 908	2 076 599
Årsresultat		1 543 908	2 076 599
Totalresultat		1 543 908	2 076 599
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 543 908	2 076 599
Sum overføringer og disponeringer		1 543 908	2 076 599



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		1	1
Sum varige driftsmidler		32 631 541	32 631 541
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		830	808
Sum finansielle anleggsmidler		830	808
Sum anleggsmidler		32 632 371	32 632 349
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 357	10 637
Andre fordringer		60 072	10 267
Sum fordringer		70 429	20 904
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		641 747	1 265 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 747	1 265 620
Sum omløpsmidler		712 176	1 286 524
SUM EIENDELER		33 344 547	33 918 873



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		7 265 469	8 809 377
Sum opptjent egenkapital		-7 265 469	-8 809 377
Sum egenkapital		-7 249 769	-8 793 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 052 755	39 181 295
Øvrig langsiktig gjeld		2 771 100	2 771 100
Sum annen langsiktig gjeld		39 823 855	41 952 395
Sum langsiktig gjeld		39 823 855	41 952 395
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		164 588	152 405
Leverandørgjeld		470 241	480 644
Annen kortsiktig gjeld		135 632	127 105
Sum kortsiktig gjeld		770 461	760 154
Sum gjeld		40 594 316	42 712 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 344 547	33 918 873



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499079

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 450 427	8 787 084
Sum inntekter		8 450 427	8 787 084
Kostnader			
Lønnskostnad		308 070	308 070
Annen driftskostnad		4 960 492	5 532 104
Sum kostnader		5 268 562	5 840 174
Driftsresultat		3 181 865	2 946 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 324	4 473
Sum finansinntekter		7 324	4 473
Annen finanskostnad		1 645 281	874 783
Sum finanskostnader		1 645 281	874 783
Netto finans		-1 637 957	-870 311
Resultat før skattekostnad		1 543 908	2 076 599
Årsresultat		1 543 908	2 076 599
Totalresultat		1 543 908	2 076 599
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 543 908	2 076 599
Sum overføringer og disponeringer		1 543 908	2 076 599



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		1	1
Sum varige driftsmidler		32 631 541	32 631 541
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		830	808
Sum finansielle anleggsmidler		830	808
Sum anleggsmidler		32 632 371	32 632 349
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 357	10 637
Andre fordringer		60 072	10 267
Sum fordringer		70 429	20 904
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		641 747	1 265 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 747	1 265 620
Sum omløpsmidler		712 176	1 286 524
SUM EIENDELER		33 344 547	33 918 873

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	7 265 469	8 809 377
Sum opptjent egenkapital	-7 265 469	-8 809 377
Sum egenkapital	-7 249 769	-8 793 677
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 052 755	39 181 295
Øvrig langsiktig gjeld	2 771 100	2 771 100
Sum annen langsiktig gjeld	39 823 855	41 952 395
Sum langsiktig gjeld	39 823 855	41 952 395
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	164 588	152 405
Leverandørgjeld	470 241	480 644
Annen kortsiktig gjeld	135 632	127 105
Sum kortsiktig gjeld	770 461	760 154
Sum gjeld	40 594 316	42 712 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 344 547	33 918 873



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6099

Bentsebrugt. 29/31 B/L



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:

5. juni 2024 kl. 18:00, i Klubbhuset til Sagene idrettsforening. Møterom Festsalen. Adresse: Stavangergata 32, 0468 Oslo..

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 i 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 et flertall på årsmøtet 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak
8. Bedre brannsikkerhet i nr. 31
9. Balkonger i 1. etg
10. Utrede salg av næringslokalene Bjølsen Legesenter leier
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. Årsrapport - 6099.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har vært uendret siden 2020. I samme periode har det vært sterk prisstigning i samfunnet, samtidig som det legges ned mye tid fra styret i styrearbeidet. Styret foreslår derfor å øke styrehonorarer fra 270.000 til 290.000. Dette tilsvarer en økning på 7,4 % og er mindre enn den generelle prisstigningen som har vært ca 9.1 % i samme periode (kilde SSB).

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 290.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 290.000.



Sak 7

Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har store kostnader til oppvarming og et radiatoranlegg som har vært bygget om flere ganger. Siden 2021 har vi fått bistand av Enøk Energi for å forbedre driften av anlegget med mål om bedre drift og reduserte kostnader til energi. Borettslagets samlede energikostnader var i 2023 ca 1,5 millioner kroner og dette utgjorde ca 24 % av det det beboerne betalte i husleie.

Høsten 2023 søkte styret på tilskudd til Energikartlegging fra Enova. Og fikk tilkjent kartleggingsstøtte. Vinteren ble denne kartleggingen gjennomført av Enøk Energi.

Rapporten finnes som vedlegg her nederst i dette dokumentet.

Borettslaget installerte i 2003 bergvarme hvor det ble boret 10 energibrønner i bakgården. I ca 2008 ble dette anlegget imidlertid byttet ut med fjernvarme. Dagens styre kjenner ikke årsaken til dette og synes det fremstår noe merkelig at man valgte å slå av et relativt nytt og energiøkonomisk anlegg.

I 2021 fikk vi bistand av Enøk Energi til å starte opp igjen bergvarmeanlegget. Det var imidlertid kun mulig å starte 2 av 4 varmepumper vinteren 2022. Vinteren 2023 har kun 1 av 4 varmepumpene vært i drift. De resterende varmepumpene er ute av drift grunnet kompressorhavari og andre tekniske feil. Siden dette er nesten 20 år gamle maskiner er det ikke økonomisk forsvarlig å reparere de. Særlig vinteren 2022 har vi sett en positiv effekt knyttet til fyringskostnadene ved å drive varmepumpene. Litt forenklet benytter denne typen varmepumper 1 kwh energi for å produsere 3 kwh energi

Styret foreslår derfor å gjennomføre 3.1, 3.2, 4.2 og 4.3 fra rapporten. Som omfatter:

- Etablering av sirkulasjonspumpe for varmtvann i 29 A og B. Dette vil redusere ventetiden på varmtvann i dusj og vask.
- Isolering av rør og teknisk utstyr i tekniske rom i både 31 C og 29 A og B.
- Reetablering av Bergvarmeanlegget ved at det investeres i nye varmepumper i teknisk rom i 31 C og 29 A. Bergvarmeanlegget vil kun bli benyttet til radiatordelen av anlegget og dermed kun være i drift om vinteren fra ca oktober til mai.

Styret foreslår å ikke gjennomføre tiltakene knyttet til solceller og belysning da de har svakere energi lønnsomhet, enn tiltakene vi foreslår å gjennomføre. Tiltaket knyttet til oppvarming av tappevann med luft til luft varmepumper fremmes ikke som et forslag da dette er en mer kompleks løsning enn bergvarme og har svakere energiøkonomi.

I april og Mai 2024 har styret fått utarbeidet en løsningsbeskrivelse og hentet inn tilbud fra 3 leverandører. På bakgrunn av de innhentede tilbudene mener styret at prosjektet kan gjennomføres innen en ramme på 1,5 millioner kroner.

Styret foreslår å finansiere tiltakene med et låneopptak på inntil 1,5 millioner kroner som lånes opp på eksisterende lån hos Handelsbanken.

Dersom arbeidene skulle bli rimeligere enn 1,5 millioner vil styret disponere de resterende midlene til annet vedlikehold.

Den estimerte lønnsomheten i prosjektet avhenger av hvilken energipris som legges til grunn gjennom anleggets



levetid, rentenivå og årlig energibesparelse. Ettersom denne er usikker har styret satt opp 3 ulike scenarier de nærmeste årene. Merk: Dette er snitt energipris gjennom vinteren inkludert nettleie, mva og strømstøtte.

*Snitt energipris pr vinter inkludert nettleie avgifter og strømstøtte.

**For renter og avdrag er dagen rentenivå lagt til grunn og en løpetid på 35 år og dagen rentenivå på 5,8 %

***Tallene i matrisen over må leses som estimater som kan være usikkerhet knyttet til.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å ta opp lån på inntil kr. 1.500.000,- for å gjennomføre tiltak 3.1, 3.2, 4.2 og 4.3 fra energikartleggingsrapporten utarbeidet av Enøk Energi. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene. Prosjektet vil bli iverksatt omgående slik at det er klart i god tid før fyringssesongen starter i oktober 2024.

Vedlegg

2. Screenshot 2024-05-28 at 08.22.05.png

3. Rapport energikartlegging boliger Bentsebrugata 29-31.pdf

Sak 8

Bedre brannsikkerhet i nr. 31

Forslag fremmet av:

Ole Marius Manskow Løken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I nr. 31 må rømningsveiene merkes i hver etasje. I 6. etasje i nr. 31 er det gjennomgang til alle oppgangene gjennom loftsbodene. Dette er rømningsveien dersom det for eksempel brenner i 3. etasje. Da skal de i 4.-6. etasje rømme via loftsboden og ned en annen oppgang. Denne rømningsmuligheten er ikke synlig med skilting i dag.

Låsemuligheten bør fjernes på dørene fra trapperommene og Inn til leilighetene H3601 og H3602 i 31 D. Dette også for å bedre brannsikkerheten. I tillegg bør det drøftes om låsemuligheten på dørene inn til loftsbodene i nr. 31 også bør fjernes for å bedre rømningsveiene. Men her kommer trygghetsaspektet inn ved at loftsboden er bak låste dører. Da får man legge opp til at den som rømmer fra brann må ta med seg nøkkel og låse seg inn til loftsbodene, ut rømningsveien.

Styrets innstilling

Styret engasjerte vinteren 2023 PBT eiendomsdrift til å ha funksjonene som brannvernleder for bygget. Vi har forelagt forslaget for PBT som har gitt følgende uttalelse om saken:

Brannsikkerhetsstrategien som er utarbeidet for 31 tilsier at det er trappa som er rømningsvei, alternativ rømningsvei er balkonger ved at man da blir reddet ned av stigebil bra brannvesenet.

Rømning skal aldri gjøres ved røykfyllt rømningsvei, hverken opp eller ned.



Hvis det brenner i 3 etasje i oppgangen, så skal man holde seg i leiligheten og bli reddet ut av brannvesenet. da man aldri skal rømme gjennom områder som er fylt med røyk.

Alle leiligheter skal være egne brannceller, og da skal døren være en branndør med minimum 30 minutters brannmotstand. Med andre ord skal det være god nok tid til å rømme oppgangen i alle etasjer på godt under 30 min om det brenner inne i en leilighet såfremt døren inn til leiligheten er lukket. Om den ikke er lukket, så er mest sannsynlig oppgangen full av røyk og da skal man som sagt holde seg i leiligheten og bli reddet ut av brannvesenet.

Ved å merke alle etasjer med både pil opp og ned, vil dette fort kunne skape forvirring med hvilken vei man skal rømme. Når det i tillegg er låste dører inn til loftsbodene, så kan dette forsinke rømning om den som rømmer glemmer å ta med seg nøkkel til loftsbodene.

Da jeg ikke er «lommekjent» i 31D, så er jeg litt usikker på hvilken dør det er snakk om som kan låses. Men jeg tror det er dørene i korridoren fra de 2 leilighetene han mener. Disse dørene skal kunne låses opp fra innsiden, da det er rømningsvei for de 2 leilighetene. Disse 2 dørene er nå skiltet med etterlysende skilt.

På bakgrunn av dette så er styrets innstilling at det ikke er noe brannfaglig behov for tiltakene, og vi foreslår derfor at de ikke gjennomføres.

Men det skal legges til at vi synes det er veldig positivt at beboere følger med på og kommer med forslag knyttet til brann sikkerhet.

Forslag til vedtak

Gjennomføre endringene beskrevet i forslaget.

Sak 9

Balkonger i 1. etg

Forslag fremmet av:

Tina Kristoffersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å ta opp saken vedr balkong bygging i 1 etg i 29 A og B. Ønsker avstemning vedr det. Vi er 7 leiligheter som ikke har per i dag og ønsker derfor å høre med borettslaget om muligheten for det :)

Styrets innstilling

Under balkongprosjektet i 2018 jobbet styret for å bygge balkonger på flest mulig av leilighetene. I starten av prosjektet lå det inne et forslag om å bygge balkong på også på disse leilighetene.

Dette ble imidlertid foreslått fjernet av prosjektets arkitekt i etterkant av at vi mottok brev fra kommunen, etter at det var anmodet om forhåndskonferanse.

Etter dette brevet fikk vi følgende anbefaling av prosjektets arkitekt (epost fra 19. Oktober fra Pål Strøm):
- *Balkonger i 1. etasje, både Bentsebrugata 29 og 31*

Slik vi tolker signalene fra etaten, bør man belage seg på å fjerne disse fra prosjektet. Vi vil begrunne dette



mere utførlig i møtet på mandag

Som styret valgte å følge dette rådet fra arkitekten.

Eventuelle balkonger i 1. Etg mot bakgården vil også bli hengende svært lavt på veggen. Og det vil legges beslag på fellesarealer i bakgården som i dag brukes til sykkelparkering. I praksis ville det også gjort at nødvendig med en større ombygging av bakgården.

Styret sin innstilling er at det ikke brukes tid og penger på en ny utredning da dette har vært utredet tidligere og det fremstår som om det ikke vil være mulig å bygge balkonger på disse leilighetene jfr brev fra etaten og kommunens balkongveileder.

Kommunens balkongveileder finnes her:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134084-1444144338/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiend>

Forslag til vedtak

Forslagsstiller sitt forslag iverksettes.

Sak 10

Utrede salg av næringslokalene Bjølsen Legesenter leier

Forslag fremmet av:

Tom Andre Mygland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bjølsen Legesenter tok høsten 2023 kontakt med styret med spørsmål om det kan være mulig å kjøpe lokalene de leier av borettslaget i dag. Dette ble diskutert i styret, men det ble ikke jobbet videre med saken. Jeg mener styret bør igangsette en dialog med Bjølsen Legesenter for å kartlegge hva de kan være villig til å betale for lokalene. Og utarbeide et konkret forslag som kan legges frem for andelshaverne i en ekstraordinær generalforsamling så snart den nødvendige informasjonen foreligger.

Det er både positive og negative sider med et salg slik jeg ser det:

Negative

1. Man selger arealer hvor man i dag får leieinntekter.
2. Et salg vil ikke være mulig å reversere.

Man kan risikere å miste noe av "råderetten" man i dag har over lokalene når man går fra å eie de til å sitte i et sameie med en annen eier.

- 3.
4. Gevinsten ved et salg er slik jeg oppfatter det skattepliktig

Positive

1. Man får inntekter som borettslaget kan benytte til å betale ned gjeld. Dette vil øke verdien av den enkelte leilighetene ved at fellesgjelden reduseres. Og reduserer borettslaget sine rentekostnader.



2. Man er i posisjon til å forhandle inn at kjøper skal betale felleskostnader i samsvar med andelsbrøken som vi har utarbeidet for lokalene. Disse vil man kunne justere med faktisk prisstigning og påløpte kostnader.

3. Man vil kunne få inntekter for ca 40 m² med gang og fellesarealer som i dag ikke er utleid.

4. Som del av en avtale vil man kunne avtale at en kjøper skal bidra med sin andel i fremtidige investeringer og nødvendig vedlikehold. I dag betaler beboerne for alle disse investeringene.

Et nøkkelspørsmål er hva lokalene er verdt i dagens marked er hva Bjølsen Legesenter kan være villig til å betale for lokalene ved et eventuelt salg.

Og det vil være avgjørende for lønnsomheten i et salg å slå fast hva den solgte enheten skal betale i felleskostnader og fremtidige investeringer.

Dersom man forutsetter at at borettslaget sitter igjen med 8,5 millioner (eksempeltall) etter skatt ved et salg estimerer jeg at en leilighet på 20 m² vil kunne få sin fellesgjeld redusert med ca 39.000 kr og en leilighet på 56 m² med ca 79.000.

Det legges til at eventuelt salg må vedtas med 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret har mottatt en henvendelse fra Bjølsen legesenter som pr. i dag leier næringslokaler i 29A, første og andre etasje mot Adv. Dehlis plass. Bjølsen legesenter ønsker å kjøpe lokalene.

Salg av fellesarealer i et borettslag må slik styret oppfatter det vedtaes av generalforsamlingen. Styret ønsker utredning av konsekvenser for en slik beslutning, både økonomisk, juridiske og praktisk. En utredning vil sannsynligvis i seg selv koste penger, men gi et grunnlag for å kunne ta en riktig beslutning for fellesskapet, og belyse positive og negative sider ved et salg på en korrekt måte.

Forslag til vedtak

Igangsette et arbeid med å utrede et salg av lokalene Bjølsen Legesenter leier, som belyser positive og negative sider ved et eventuelt salg og hva markedsverdien av lokalene er. Innlede en dialog med Bjølsen Legesenter eller annen relevant interessent for å kartlegge hva de kan være villig til å kjøpe lokalene for slik at borettslaget kan ta stilling til dette i en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges i møte



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Andre Hjelseth Mygland	Bentsebrugata 31 D
Styremedlem	Anne-Lotte Hernæs	Bentsebrugata 31 D
Styremedlem	Sebastian Strand	Bentsebrugata 31 B
Styremedlem	Mathias Esmark Tollefsen	Bentsebrugata 29 B
Styremedlem	Karin Maria Zerener	Bentsebrugata 31 E
Varamedlem	Ingar Jakob Feiring	Bentsebrugata 29 B

Valgkomiteen

Ådne Loennechen Feiring Bentsebrugata 31 D

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.

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

Gårds- og bruksnummer:

222 14 15

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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Bentsebrugt. 29/31 B/L

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2023/2024 bestått av følgende styremedlemmer:

Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem: Karin Zerener

Styremedlem: Lotte Hernæs

Styremedlem: Sebastian Strand

Styremedlem: Mathias Esmark Tollefsen

Varamedlem: Ingar Jakob Feiring

Valgkomiteen: Ådne Feiring

Styreperioden 2022-2023 har vært preget av et høyt aktivitetsnivå for styret. Arbeidet med å bytte leverandører for å redusere kostnader, energikartlegging og oppfølging av næringslokaler har vært hovedaktivitetene gjennom perioden.

Det har i perioden blitt avholdt 12 styremøter hvor det har blitt ført protokoll.

Styremøtene har både blitt gjennomført digitalt og ved fysiske møter.

I tillegg har styret gjennomført møter med leietakere av næringslokaler, leverandører og en rekke befaringer gjennom året.

Næringslokaler

Styret har jobbet med generell oppfølging av leietakerne i næringslokalene gjennom styreperioden. Frisøren (Trond Geving) og Skatt (hjørnelokalet i 31 C) har valgt å si opp leiekontraktene sine i løpet av året. Styret har lyst ut 31 C lokalet via Finn.no annonser og opplevd god interesse for lokalene. Begge lokalene er blitt leid ut til nye leietakere i mai 2024. Frisørlokalet er leid ut til en ny frisør som vil starte New Look Barber Shop. Hjørnelokalet i 31 C er leid ut til Noemi Martelli som vil etablere et arbeidsfellesskap for kunst, søm og håndverk.

Styret har fortsatt prosessen med å regulere felleskostnadene for næringsleietakerne. Som ledd i dette har vi gjennomført en oppmåling av alle lokalene som ble foretatt i desember av Ber Eiendom. Styret vil fortsette arbeidet som er påstartet med å regulere felleskostnader i leieavtaler der det er kontraktsmessig adgang til det.

Reforhandling av leverandører

Styret har gjennom perioden reforhandlet en rekke av våre leverandøravtaler med mål om å redusere kostnadene og øke kvaliteten på tjenestene. I alle prosessene er det blitt hentet inn tilbud fra flere aktører, gjennomført tilbudsbeferinger og utarbeidet beslutningsgrunnlag som har blitt behandlet i styremøtene

Vaktmesteravtalen ble lyst ut til tre ulike firmaer hvor vi etter nøye vurdering valgte å inngå en avtale med Rene Bygårder AS som startet opp 1. Januar 2024. Rene Bygårder tar også over. brøytingen fra vinteren 2024/2025, fra Vaktmesterkompaniet. Gjennom våren 2024 har vi erfart at avtale med Rene Bygårder fungerer bedre enn avtalen vi hadde med ISS.

Styret har hentet inn tilbud på forsikringer fra 3 ulike selskap på tampen av 2023. Og valgte å bytte forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige med virkning fra 11. februar 2024.

Energima AS har tatt over vedlikeholdsavtalen for byggets ventilasjonsanlegg fra desember 2023. Anlegget ettersees og filtre byttes 2 ganger pr år.

Pelias AS har tatt over avtalen knyttet til skadedyrbekjempelse fra Mai 2024.

Totalt har arbeidet med å reforhandle leverandører gitt en estimert innsparing ca 400.000 kr (pris 2023 sammenlignet mot forhandlet pris med ny leverandør for 2024).



Bentsebrugt. 29/31 B/L

Brannvern og branntekniske utbedringer

Styret har hatt et ekstra fokus på brannvern gjennom året. Høsten 2023 ble det gjennomført en brannteknisk gjennomgang av PBT Eiendom hvor det ble utarbeidet en rapport som som pekte på flere avvik og forbedringspotensialer knyttet til blant annet skilting, slukkemidler og brannvarsling. Styret har deretter engasjert PBT til å utbedre disse manglene. En del av manglene er utbedret våren 2024. Styret har gjennom april og mai hentet inn tilbud på å utbedre avvikene knyttet til varsling i 1. Etg i 31A-E (Næringslokalene). Den sistnevnte utbedringen er planlagt gjennomført sommeren 2024 og har en estimert kostnad på 164.000 kr. Styret planlegger å finansiere denne kostnaden med låneopptak.

Styret har også engasjert PBT til en fast avtale som brannvernleder for bygget for å påse at vi ivaretar brannvern på en god og forskriftsmessig måte både i boligdelen og næringsdelen innen det som er gårdeier/utleier sitt ansvar.

Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg inn rømningsveier, slukkemidler og informasjonen om brannvarsling som finnes i oppgangen og på nettsidene til borettslaget:
https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Felleskostnader og endring av løpetid på lån

Gjennom styreperioden har det generelle kostnadsnivået i samfunnet økt og dette har ført til økte kostnader for borettslaget, spesielt til renter. Det har derfor vært nødvendig å øke felleskostnadene 2 ganger i løpet av perioden med følgende begrunnelse. Disse har blitt kommunisert til beboerne via SMS og nettsider.

1 - August 2023 med følgende begrunnelse

Alle leiligheter der det ble bygget balkong i 2018/2019 har linjen Balkonglån på fakturaen. Dette dekker renter og avdrag på lånet knyttet til bygging av balkongene. Dette er en egen linje på fakturaen og ikke en del av våre «generelle felleskostnader» som våre to andre lån, siden det kun er leilighetene der det ble bygget balkong som er med å betale på dette lånet.

Fra 1. August 2023 økes innkrevningen av linjen balkonglån med 36 %. Siden dette lånet ble tatt opp i 2019 har rentenivået endret seg mye. Først i form av en reduksjon frem mot 2021 og deretter en økning det siste året. Under veis har lånet ikke blitt justert korrekt i takt med disse endringene, av vår forretningsfører (Obos).

Dette har ført til at det er en differanse i historisk innkrevd beløp og faktisk påløpte renter og avdrag på dette lånet. For å utligne denne differansen og kreve inn et beløp som dekker de løpende rentekostnadene fremover så vil innkrevningen bli justert med opp med 36 % fra 1. August. NB: dette gjelder kun linjen på fakturaen som heter balkonglån.

Styret vil også påse at forretningsfører har tilstrekkelige rutiner for å varsle oss når innkrevningen av dette lånet må justeres for grunnet endring i rentenivået i tiden som kommer.

Det aktuelle lånet er et annuitetslån med flytende rente som pr dags dato er 4,44 %

Ta kontakt med styret via Vibbo dersom du skulle ha spørsmål til dette.



2 - Januar 2024 med følgende begrunnelse

Alle leiligheter der det ble bygget balkong i 2018/2019 har linjen Balkonglån på fakturaen. Dette dekker renter og avdrag på lånet knyttet til bygging av balkongene. Dette er en egen linje på fakturaen og ikke en del av våre «generelle felleskostnader» som våre to andre lån, siden det kun er leilighetene der det ble bygget balkong som er med å betale på dette lånet.

Fra 1. August 2023 økes innkrevningen av linjen balkonglån med 36 %. Siden dette lånet ble tatt opp i 2019 har rentenivået endret seg mye. Først i form av en reduksjon frem mot 2021 og deretter en økning det siste året. Under veis har lånet ikke blitt justert korrekt i takt med disse endringene, av vår forretningsfører (Obos).

Dette har ført til at det er en differanse i historisk innkrevd beløp og faktisk påløpte renter og avdrag på dette lånet. For å utligne denne differansen og kreve inn et beløp som dekker de løpende rentekostnadene fremover så vil innkrevningen bli justert med opp med 36 % fra 1. August. NB: dette gjelder kun linjen på fakturaen som heter balkonglån.

Styret vil også påse at forretningsfører har tilstrekkelige rutiner for å varsle oss når innkrevningen av dette lånet må justeres for grunnet endring i rentenivået i tiden som kommer.

Det aktuelle lånet er et annuitetslån med flytende rente som pr dags dato er 4,44 %

Ta kontakt med styret via Vibbo dersom du skulle ha spørsmål til dette.

Ved utgangen av perioden har borettslaget hatt stram likviditet. Bakgrunnen for dette er at vi har fått noe mindre leieinntekter enn budsjettert, benyttet mer på nødvendig vedlikehold og hadde et noe høyere kostnadsnivå i slutten av 2023 enn planlagt. Kominert med at vi har valgt å ikke sette opp felleskostnadene.

Styret har iverksatt flere tiltak knyttet til likviditet for å kunne holde felleskostnadene så lave som mulig gjennom April og Mai 2024.

- Løpetiden på Husbanklånet er blitt økt fra 25 til 30 år fra 1. juli.
- Løpetiden på begge lånene hos Handelsbanken vil bli økt fra 30 til 35 år i løpet av sommeren 2024.
- Styret har intensivert arbeidet med å få inn nye leietakere i næringslokalene.
- Sett på tiltak vi kan gjøre for å øke inntektene fra næringslokalene.

Styret vil fortsette arbeidet med å holde felleskostnadene så lave som mulig, men over til vi felleskostnadene måtte justeres med den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet.

Ved utgangen av styreperioden er det planlagt en økning i felleskostnadene (linje 1 på fakturaen) på 5% som etter planen vil bli iverksett i juli eller august. Styret vil komme tilbake med informasjon om dette på via nettsidene og SMS.



Energikartlegging

Borettslaget har store kostnader til oppvarming og et radiatoranlegg som har vært bygget om flere ganger. Borettslagets samlede energikostnader (strøm og fjernvarme) var i 2023 ca 1,5 millioner kroner og dette utgjorde ca 24 % av det det beboerne betalte i husleie. Styret har derfor jobbet med tiltak

Høsten 2023 søkte styret derfor om tilskudd til Energikartlegging fra Enova. Og fikk tilkjent kartleggingsstøtte. Vinteren ble denne kartleggingen gjennomført av Enøk Energi. Og styret fremmer forslag om å gjennomføre flere av tiltakene rapporten identifiserte med mål om å redusere borettslagets kostnader til energi. Rapporten ligger vedlagt til innkallingen til generalforsamlingen,

Utbedring av stakekummer for å redusere rotteaktivitet

Vinteren 2023 har det vært flere tegn på rotteaktivitet i kjelleren. Og styret har gjennom sommeren 2023 gjennomført befaringsfirmaer for å komme opp med tiltak som kan bidra til å redusere rotteaktiviteten.

Høsten 2023 engasjerte vi Lekkasjeteknikk AS for å rengjøre og utbedre stakekummene til bunnledningen i kjelleren. Erfaringen fra vinteren 2024 er at dette har redusert rotteaktiviteten.

Øvrig vedlikehold

Det har blitt byttet 2 tørketrommel i løpet av styreperioden. Vi oppfordrer alle beboere til å behandle de nye maskinene pent og følge maskinens instruksjoner for å sørge for at maskinene har lengst mulig løpetid.

Høsten 2023 har Optimal Elektro byttet varmekabelen i takrennen langs Gjøvikgata.

Våren 2024 byttet vi døren mot Maridalsveien siden den var svært rusten og en av hengslene var rustet av.

Diverse

Det har etter henvendelse fra beboere blitt innført vaskelister for vaskeriene i 29 A og B. Etter en lignende modell som man har i vaskeriet i 31 E. Vaskelisten ble lagt ut i starten av mai. Vi ber alle beboere om å følge reglene som er fastsatt og komme med innspill til styret om man har forslag til forbedringer av rutinene.

Andelshavers vedlikeholdsplikt

Vi minner om at andelshaver plikter å vedlikeholde sin leilighet i samsvar med bestemmelsene i andelshavers vedlikeholdsplikt i vedtektene våre: https://bentsebrugata.no/?page_id=174
Vi har også informasjon om dette på denne nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=701
Vi minner spesielt om å rense sluket i dusjen jevnlig. Det er også viktig at man vasker av de utvendige listene på vinduene en gang pr år, spesielt på de vestvendte vinduene. Dette forlenger levetiden på malingen.



Dugnad

Det har blitt gjennomført dugnad høsten 2023 og våren 2024 med bra oppmøte. Vi minner om at alle andelshavere som møter opp på dugnaden får 500 kr refundert på husleien.

Under dugnadene er det blitt ryddet, kostet, kastet rot og skrot og fjernet sykler. Vi har et begrenset antall sykkelparkeringer i våre fellesarealer og oppfordrer beboere til å oppbevare eventuelle ekstrasykler i egen bod.

Vi oppfordrer beboere som har forslag til enkle forbedringer/oppgraderinger etc som kan gjennomføres på en dugnad om å ta kontakt med styret om dette.

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 Vaktmester, noe borettslaget må betale for. Vi minner om endringene som ble gjort i ordensreglene i fjor knyttet til hensetting av avfall i bakgården.

Punkt 3 i husordensreglene

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. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.

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.

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.

Dersom du har spørsmål til styret oppfordrer vi deg først og fremst til å ta kontakt ved å sende en melding via Vibbo. Da ser styret automatisk hvilken leilighet spørsmålet gjelder, noe som gjør det enklere å gi et fornuftig svar.

Det finnes også en seksjon med vanlige spørsmål og svar vi ofte får fra nyinnflyttede:
https://bentsebrugata.no/?page_id=1775



Bentsebrugt. 29/31 B/L

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. Bomiljøtjenesten besøker oss også en gang pr døgn for en inspeksjon

Det siste året har vi hatt flere tilfeller av tagging på vår fasade. 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

Styrehonoraret har vært uendret siden 2020. I samme periode har det vært sterk prisstigning i samfunnet, samtidig som det legges ned mye tid fra styret i styrearbeidet. Styret foreslår derfor å øke styrehonorarer fra 270.000 til 290.000. Dette tilsvarer en økning på 7,4 % og er mindre enn den generelle prisstigningen som har vært ca 9.1 % i samme periode (kilde SSB).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Innkrevde felleskostnader økes for 2024.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentsebrugt. 29/31 B/L.

Lån

Bentsebrugt. 29/31 B/L har to lån i Handelsbanken og ett lån i 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 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader og økte leieinntekter, linje Balkong i felleskostnadene økes med 11 % fra 1. januar 2024.

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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 0X6BL-SL825-1N11G-NC2VC-EUGCG-DSOGB



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		526 369	840 293	526 369	-58 285
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 543 908	2 076 599	2 420 000	1 883 983
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0	1	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	2	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 128 540	-2 390 517	-2 291 000	-2 088 000
Innsk. øremerk. bankkto		-22	-7	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-584 654	-313 922	129 000	-204 017
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-58 285	526 370	655 369	-262 302
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		712 176	1 286 524		
Kortsiktig gjeld		-770 461	-760 154		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-58 285	526 370		



Bentsebrugt, 29/31 B/L

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 426 286	8 754 311	8 388 000	8 988 983
Andre inntekter	3	24 141	32 773	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 450 427	8 787 084	8 388 000	8 988 983
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 070	-38 070	-38 000	-38 000
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-270 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-18 236	-17 368	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-281 815	-270 938	-282 000	-297 000
Konsulenthonorar	7	-30 043	-23 228	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-472 993	-897 704	-505 000	-350 000
Forsikringer		-544 652	-494 396	-533 000	-599 000
Kommunale avgifter	9	-1 021 149	-850 465	-959 000	-1 102 000
Energi/fyring	10	-1 515 645	-1 389 675	-1 100 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-327 558	-640 173	-328 000	-328 000
Andre driftskostnader	11	-748 403	-948 158	-749 000	-799 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 268 562	-5 840 174	-4 822 000	-5 241 000
DRIFTSRESULTAT		3 181 865	2 946 910	3 566 000	3 747 983
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 324	4 473	0	0
Finanskostnader	13	-1 645 281	-874 783	-1 146 000	-1 864 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 637 957	-870 311	-1 146 000	-1 864 000
ÅRSRESULTAT		1 543 908	2 076 599	2 420 000	1 883 983
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 543 908	2 076 599		



Bentsebrugt, 29/31 B/L

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 466 237	32 466 237
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Øremerkede bankinnskudd	21	830	808
SUM ANLEGGSMIDLER		32 632 371	32 632 349
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 262	10 267
Kundefordringer		10 357	10 637
Forskuddsbetalte kostnader		35 810	0
Driftskonto OBOS-banken		641 634	1 265 510
Sparekonto OBOS-banken		113	110
SUM OMLØPSMIDLER		712 176	1 286 524
SUM EIENDELER		33 344 547	33 918 873
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 100		15 700	15 700
Udekket tap	16	-7 265 469	-8 809 377
SUM EGENKAPITAL		-7 249 769	-8 793 677
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 052 755	39 181 295
Borettsinnskudd	18	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	19	215 100	215 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 823 855	41 952 395
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		135 632	127 105
Leverandørgjeld		470 241	480 644
Påløpte renter		39 871	22 463
Påløpte avdrag		124 717	129 942
SUM KORTSIKTIG GJELD		770 461	760 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 344 547	33 918 873
Pantstillelse	20	59 555 000	60 445 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

23 av 50

Årsrapport - 6099.pdf



Oslo, 04.04.2024

Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Tom Andre Hjelseth Mygland/s/

Karin Maria Zerener /s/

Anne-lotte Hernæs/s/

Mathias Esmark Tollefsen/s/

Sebastian Strand

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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



Bentsebrugt, 29/31 B/L

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 376 248
Forretningslokale	2 061 008
Bad	1 761 144
Balkong	837 254
Bredbånd	327 816
Dugnad	56 020
Lagerlokale	27 900
Felleskostnader næringsseksjon	22 444
Eiendomsskatt	11 852
Bod	600
Deltagelse dugnad	-56 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 426 286

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	5 153
KPI	18 988
SUM ANDRE INNTEKTER	24 141

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 070
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 070

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 270 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 024, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 236.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 730
SUM KONSULENTHONORAR	-30 043



Bentsebrugt. 29/31 B/L

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 365
Drift/vedlikehold VVS	-113 024
Drift/vedlikehold elektro	-40 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 100
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-79 839
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 881
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 404
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 405
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 800
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 987
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-472 993

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-60 995
Vann- og avløpsavgift	-506 856
Renovasjonsavgift	-453 298
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 021 149

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-485 695
Fjernvarme	-1 029 950
SUM ENERGI / FYRING	-1 515 645



Bentsebrugt, 29/31 B/L

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 664
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 712
Vaktmestertjenester	-251 946
Vakthold	-90 604
Renhold ved firmaer	-204 600
Snørydding	-139 182
Andre fremmede tjenester	-7 051
Trykksaker	-236
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 024
Andre kontorkostnader	-2 671
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-4 770
Velferdskostnader	-804
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-748 403

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 077
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 222
SUM FINANSINTEKTER	7 324

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-697 211
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-631 836
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-316 234
SUM FINANSKOSTNADER	-1 645 281

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.



Bentsebrugt. 29/31 B/L

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2014	45 072	
Avskrevet tidligere	-45 071	
		1
Fyringsanlegg		
Tilgang 2001	221 149	
Avgang 2022	-1	
Avskrevet tidligere	-221 148	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

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 GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,54 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2018	-16 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 992 160	
Nedbetalt i år	321 651	
		-14 436 189

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,54 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2021	-13 755 000	
Nedbetalt tidligere	382 590	
Nedbetalt i år	289 858	
		-13 082 552

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2004	-27 120 000	
Nedbetalt tidligere	16 068 955	
Nedbetalt i år	1 517 031	
		-9 534 014

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-37 052 755
------------------------------------	--	--------------------



Bentsebrugt. 29/31 B/L

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

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 485 000
Pantelån	37 052 755
Påløpte avdrag	124 717
TOTALT	39 662 472

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 466 237
Tomt	165 303
TOTALT	32 631 540

NOTE: 21

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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

NOTE: 22

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Innkrevde felleskostnader økes for 2024.



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.· 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.



Bentsebrugt. 29/31 B/L

2019	
	<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. <p>· <i>Byggearbeidene i balkongprosjektet ble ferdigstilt våren 2019.</i></p>
2018	<p>Lydisolert taket i næringslokalet under 31D (Tiffanys Bjølsen) i forbindelse med at lokalet ble leid ut til ny leietaker.</p>
2017	<p>Branntekniske utbedringer på loft og i kjeller. Omfattet bytte blant annet loftsører og brantetting en rekke steder.</p>
2016	<p>Byggteknisk gjennomgang av bygget som forberedelse til Balkongprosjektet.</p>
2015	<p>Kontroll av brannsikkerhet: Ny optisk røykvarsler (batterilevetid ca 10 år) og sjekk/ oppdatering av brannslukningsapparat i alle leiligheter.</p>
2014	<p>Alle oppganger er sparklet og malt, samt nytt gulv i 29.</p>
2013	<p>Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene i borettslaget med nødvendig oppgradering</p>
2012	<p>Oppgradering av callinganlegg og installering av port inn til bakgården</p>
2011/2009/2007/2008	<p>Nytt tak Rehabilitering av det største næringslokalet</p> <p>Lovpålagt overgang fra felles til individuell måling av strøm</p> <p>Overgang til fjernvarme fra Hafslund</p>



Bentsebrugt. 29/31 B/L

	Utskifting av alle brannslukningsapparater Oppgradering av bakgård
2005/2002/2003/1999/2000	Nye branndører i fellesarealene Fellesmåling av strøm innført Skiftet oljetank, overgang til varmepumpeanlegg 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 1993/1994 1987 1983 1981 1939	Nye entredører til leilighetene (B30) Kabel-TV innlagt - Janco (senere kjøpt opp av UPC) Oppgradering av elektrisk anlegg Utskifting av vinduer i hele borettslaget Fasaderehabilitering Solgt til borettslaget av Oslo kommune Bygningene oppført



Vedlegg 2 til sak 7. Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak

Energipris kr pr kwh	0.8	1	1.5	2
Estimert årlig energibesparelse (kwh)	310000	310000	310000	310000
Årlig besparelse kr	248000	310000	465000	620000
Årlig drift og vedlikehold kr	25000	25000	25000	25000
Årlig renter og avdrag låneramme 1,5 millioner**	100932	100932	100932	100932
Årlig resultat kr	122068	184068	339068	494068

*Snitt energipris pr vinter inkludert nettleie avgifter og strømslette.

**For renter og avdrag er dagen rentenivå lagt til grunn og en løpetid på 35 år og dagen rentenivå på 5,8 %

***Tallene i matrisen over må leses som estimater som kan være usikkerhet knyttet til.



**RAPPORT FRA ENERGIKARTLEGGING
AV
BORETTSLAGET BENTSEBRUGATA 29-31**



Enøk Engineering AS

Februar 2024 – revidert april 2024

Hans M Møller

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108

Vedlegg 3

Side 50 Rapport energikartlegging boliger Bentsebrugata 29-31.pdf



SAMMENDRAG

Det er utført en energikartlegging av boligdelen av bygningen Bentsebrugata 29-31. Kartleggingens formål har vært å identifisere mulige, lønnsomme enøktiltak samt potensialet for produksjon av lokal fornybar energi, herunder fra varmepumper og solceller. Kartleggingen har også omfattet en estimering av næringslokalenes andel av energiforbruket.

Følgende tiltaksområder er kartlagt:

- Reetablering av bergvarmeanlegget for produksjon av varme til oppvarming
- Installasjon av luft/vann-varmepumper for produksjon av varmtvann
- Etablering av varmtvannssirkulasjon (VVC) i B29
- Isolering av rør og ventiler
- Utskiftning av lyskilder og behovsstyring av lys
- Montasje av solcellepanel på taket
- Etterisolering av fasader
- Etterisolering av etasjeskille mot kaldtloft
- Varmeproblemer i utsatte leiligheter

Data om bygningskropp og tekniske anlegg er lagt inn i simuleringsprogrammet *Simien* som er benyttet til beregning av årsforbruk og tiltaksbesparelser. Beregningene er utført som *normerte beregninger* iht Norsk Standard 3031:2014. Beregnet, samlet energibehov før tiltak – levert energi – iht NS 3031:2014 er 1 360 000 kWh/år. Næringslokalenes andel av energi til oppvarming, ventilasjon og varmtvann er ca 19 %.

Tiltakene med størst sparepotensial er knyttet til varmepumper. Det er ikke funnet lønnsomme bygningstiltak.

I tabellen under er anbefalte tiltak satt opp i prioritert rekkefølge. I prioriteringen er også komfort vektlagt. Tiltakenes innbyrdes påvirkning er ikke tatt med i beregningene.

Tilbakebetalingstiden vises for flere energipriser og ved en kalkulasjonsrente på 5 %. Energiprisen er inklusive kraft, nettleie og avgifter. Der det ikke er angitt noen tilbakebetalingstid, er verdien «uendelig».

Prio	Tiltak	Investering kr	Besparelse/ elproduksjon kWh/år	Tilbakebetalingstid i år ved energipris (øre/kWh)				
				80	100	150	200	300
1	Varmt vannsirkulasjon VVC	50 000	10 000	7,7	5,9	3,7	2,7	1,8
2	Rør- og utstyrsisolering fyrhus	40 000	10 000	5,9	4,6	2,9	2,2	1,4
3	Varmepumper oppvarming	1 350 000	290 000	8,1	6,0	3,7	2,7	1,7
4	Varmepumper varmtvann	1 050 000	149 000	15,4	10,7	6,1	4,3	2,7
5	Lys	326 000	11 400			27,2	18,0	11,0
6	Solceller	1 480 000	77 750			20,6	13,2	7,8

Øvrige tiltak som er beskrevet:

- Isolering av ventiler og rørgreninger på varmtvannsledninger i B31
- Isolering av uisolerte stigeledninger i varmeanlegget i næringslokaler
- Belysning i kjeller og loft

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



Innhold

0. INNLEDNING	4
0.1 ENERGIKARTLEGGINGENS FORMÅL OG OMFANG	4
0.2 TILGJENGELIG DATAGRUNNLAG OG INFORMASJON.....	4
0.3 ENERGIPRISER	4
0.4 FORUTSETNINGER	4
1. ENERGIFORBRUK	4
1.1 ENERGILEVERING OG -MÅLING FOR BOLIG OG NÆRING	4
1.2 BEREGNET LEVERT ENERGI	5
1.3 BEREGNET VARMELEVERING TIL VARME, VENTILASJON OG VARMTVANN	5
1.4 MÅLT FJERNVARMEFORBRUK.....	5
2. BYGNING	5
2.1 YTTERVEGGER	5
2.2 VINDUER	6
2.3 HOVEDINNGANGSDØRER.....	6
2.4 ETASJESKILLER	6
3. VARMEANLEGG	6
3.1 VARMEPRODUKSJON	6
3.2 VARMEDISTRIBUSJON - RADIATORANLEGG	7
3.3 VARMEPRODUKSJON BERGVARMEANLEGG.....	9
4. VARMTVANNSANLEGG	9
4.1 VARMTVANNSPRODUKSJON	9
4.2 VARMTVANNSDISTRIBUSJON I B29	10
4.3 VARMTVANNSDISTRIBUSJON I B31	10
4.4 VARMTVANNSPRODUKSJON VHA VARMEPUMPER.....	11
5. VENTILASJON	11
6. LYS	11
6.1 BELYSNING I KORRIDORER OG TRAPPEOPPGANGER	12
6.2 BELYSNING I KJELLER OG PÅ LOFT	12
7. SOLCELLER	12

Vedlegg



0. INNLEDNING

0.1 Energikartleggingens formål og omfang

Energikartleggingens formål har vært å identifisere mulige, lønnsomme enøktiltak i boligdelen av bygningen Bentsebrugata 29-31. Kartleggingen har omfattet bygningskroppen og tekniske anlegg, samt potensialet for lokal, fornybar energi. En estimering av næringslokalenes andel av energiforbruket har også inngått i kartleggingen.

0.2 Tilgjengelig datagrunnlag og informasjon

Styret har fremskaffet fellesforbruk av strøm og fjernvarme, bygningstegninger, arealfordeling næringslokaler, informasjon om byggeår og om tidspunkt for vindusutskiftninger.

0.3 Energipriser

Enova anbefaler at lønnsomhetsberegninger gjøres for alle tiltak med flere scenarioer for årlig gjennomsnittlig energipris inkl nettleie og avgifter, f.eks 80, 100 og 150 øre/kWh. En energipris på eksempelvis 100 øre/kWh inkl mva tilsvarer en kraftpris på ca 45 øre/kWh ekskl mva. Det er også tatt med beregninger for energipriser på 200 og 300 øre/kWh.

Det er ikke tatt hensyn til at kraftprisene varierer over året. Dette innebærer at reell lønnsomhet er høyere enn beregnet for tiltak på varmeanlegg og lavere enn beregnet for solenergi. Da varmtvannsforbruket er ganske stabilt over året, gir bruk av gjennomsnittlig energipris et riktig bilde av lønnsomheten for tiltak på varmtvannsanlegget.

0.4 Forutsetninger

Alle beløp er *inklusive* mva. hvis ikke annet er oppgitt, og investeringer er angitt som kostnadsestimater. Lønnsomhetsberegninger, uttrykt som tilbakebetalingstid, er utført med 5 % kalkulasjonsrente.

Programmet Simien er benyttet i beregningene av bygningenes energibehov og ved tiltaksberegninger. U-verdier (W/m^2K) - *varmegjennomgangstallet* - for vegger, tak, vinduer mm er fastsatt dels ut fra beregninger og dels ut fra gjeldende forskrifter fra byggeåret og år for rehabilitering/utskiftning. Energibehov og -besparelser er uttrykt som *levert energi*, dvs innkjøpt strøm og fjernvarme. Beregninger av energiforbruk og tiltak er blitt utført som dynamiske, *normerte beregninger* iht Norsk Standard NS 3031:2014. Det innebærer at beregnede verdier som regel vil avvike fra faktisk forbruk.

1. ENERGIFORBRUK

1.1 Energilevering og -måling for bolig og næring

Fjernvarmen dekker oppvarmingen av både boliger og næringslokaler i B29 og B31, samt varmtvann til B29. Varmtvann til B31 produseres i elektriske beredere.

Hvert næringslokale har egen strømmåler, mens strøm over borettslagets fellesmålere dekker forbruk til pumper, varmtvannsberedere og ventilasjonsanleggene for boligene og for omtrent halvparten av næringslokalene, herunder legesenterets nye ventilasjonsanlegg. I brillebutikken, restauranten og pizzalokalet går forbruket til ventilasjon/avtrekk over egne målere.

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



1.2 Beregnet levert energi

Simuleringen av bygningen gir *beregnet* totalt levert energi til boligdelen på 1 358 000 kWh. Dette omfatter fjernvarme og strøm til direkte bruk i leilighetene og til fellesanleggene for lys, pumper, ventilasjon, varme og varmtvann. Av dette utgjør fjernvarmen 964 250 kWh.

Næring: Tilsvarende beregnet levert energi til næringslokalene er 353 000 kWh (21 % av totalt). Fjernvarmen utgjør 17 % av totalt beregnet fjernvarmeforbruk.

1.3 Beregnet varmelevering til varme, ventilasjon og varmtvann

Beregnet levert energi til oppvarming, ventilasjon og varmtvann i boligdelen er 1 234 000 kWh. Av dette utgjør varmtvannet 274 000 kWh.

Næring: Andelen beregnet levert energi til oppvarming, varmtvann og ventilasjon i næringslokalene er 19 % av totalt beregnet forbruk.

1.4 Målt fjernvarmeforbruk

Det reelle fjernvarmeforbruket til oppvarming og varmtvann for både bolig og næring er ca 850 000 kWh. Andelen til varmtvann i B29 er estimert til ca 130 000 kWh, basert på sommerforbruket av fjernvarme (11 000 kWh/mnd). Hvis man antar at varmtvannsforbruket i B31 er like stort som i B29, får man et totalt varmtvannsforbruk på 260 000 kWh og et totalt forbruk til oppvarming og varmtvann på 980 000 kWh.

Den maksimalt målte fjernvarmeeffekten i januar 2024 var 377 kW, målt som det høyeste timeforbruket (kWh/h) i en enkeltime. Varmtvannseffekten i B29 utgjorde omlag 90 kWh/h i den samme timen. Det indikerer et maksimalt effektbehov til oppvarming på ca 290 kW.

2. Bygning

Bygningen ble oppført i 1939. Oppvarmet bruksareal (BRA) i boligdelen er målt/beregnet til 5485 m². Den eneste kjente energirelaterte oppgraderingen er utskiftning av vinduer og innsetting av balkongdører ifm balkongprosjektet i 2018.

Næring: Oppvarmet bruksareal (BRA) i næringslokalene er målt/beregnet til 1053 m², som er 16 % av totalt areal. Lokalene til legesenteret er nylig oppgradert, og vegger og vinduer er oppgitt til å følge dagens byggeforskrift.

2.1 Yttervegger

Det er antatt at ytterveggene består av 1,5 stens teglvegg med innvendig puss og utvendig en blanding av fasader med murpuss og synlig teglsten. Termografibilder (vedlegg 1) viser ingen tydelige kuldebroer fra skillevegger eller etasjeskiller/gulv. Vurdert U-verdi er 0,8 W/m²K.

Næring: Termografibilder viser at betongveggene under næringslokalenes vinduer har lav isolasjonsgrad (vedlegg 2).

Vurdert tiltak:

Utvendig etterisolering med 10 cm murplater og puss vil gi en U-verdi på ca 0,3 W/m²K, med en beregnet normert besparelse på 97 000 kWh/år. Tiltaket har en høy kostnad og anses ikke

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



aktuelt å utføre så kort tid etter balkongprosjektet. Innvendig utlekting og isolering er et alternativ. 10 cm mineralull og gips vil gi en U-verdi på ca 0,35 W/m²K. Tiltaket, som vil måtte utføres individuelt av den enkelte beboer, kan bli omfattende og kostbart pga radiatorer, rørgjennomføringer og innredning.

2.2 Vinduer

Alle vinduene ble skiftet ut i 2018 ifm balkongprosjektet. U-verdien til de nye vinduene og balkongdørene er angitt til maksimum 1,1 W/m²K (minstekravet i TEK17 er 1,2 W/m²K).

Næring: Butikklokalenes (B31 A-C) store fasadevinduer mot gaten har ett-lags glass med svært dårlig isolasjonsevne (U-verdi 4-5 W/m²K). Det samme gjelder brillebutikkens nedre del av fasadevinduene, mens øvre del har to-lags glass. Også restauranten fasadevinduer har to-lags glass, av varierende alder. Vinduene i legesenteret og i lokalene i etasjen over (kiropraktor m.fl) er nye og har lav U-verdi (<1,2 W/m²K).

2.3 Hovedinngangsdører

Dørene i inngangspartiene ble også skiftet i 2018, det samme gjelder vinduene i oppgangene. En lav U-verdi er mindre viktig her, men det gir totalt sett en større varmemotstand og mindre varmetap gjennom leilighetenes entrédører.

2.4 Etasjeskiller

Etasjeskillene mellom boligetasjene består trolig av plasstøpt betong med et oppforet tregulv (parkett e.l.). Dekkene har høy U-verdi, men det har ingen betydning for bygningens energiforbruk totalt sett.

Dekket mellom øverste etasje og kaldloftet har et tregulv på loftet, trolig med et tynt lag isolasjon mellom betongen og tregulvet (U-verdi 0,8 W/m²K). Etterisolering av et slikt dekke kan gi betydelig energibesparelse, men da en stor del av loftsarealet er innredet og brukt til boder, vil kostnadene bli høye, bl.a til logistikk med håndtering og mellomlagring av eiendeler. All innredning må rives og fjernes, gulvet må isoleres med tung, trykkfast isolasjon, det må legges et nytt gulv, og til slutt må loftet innredes på nytt med gjerder og dører. Beregnet energibesparelse er 98 000 kWh/år.

3. Varmeanlegg

3.1 Varmeproduksjon

Varme til oppvarming av hele blokken – både bolig og næring - produseres i fjernvarmesentralen i fyrhuset i B29. Foruten fjernvarmesentralens varmeveksler og reguleringsventil inngår det utstyr som pumper, ventiler, ekspansjonsanlegg, filteranlegg mm. I 2005 ble det etablert bergvarmeanlegg i både fyrhuset og i varmesentralen i B31. Varmepumpene produserte varme til oppvarming og varmtvann med oljekjeler som spisslast inntil fjernvarmen ble installert i 2009.

Sentral temperaturstyring

Den sentrale styringen av temperaturen ut i radiatoranlegget er utekompensert, dvs en utføler sørger for at fjernvarmeregulatoren styrer ut høyere turtemperatur jo kaldere det er ute.

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



Vannbehandling

For å ha et godt fungerende varmeanlegg er det viktig å ha god vannkvalitet, et fungerende ekspansjonsanlegg, og utstyr for fjerning av luft og smuss. Trykkholdingen i varmeanlegget besørger av et kompressormatet ekspansjonsanlegg av nyere dato, og dette anlegget har bidratt til å minimere problemene med luft i radiatorene i øverste etasje. Det er installert et Elysator-anlegg (med offeranode) for pH-justering som korrosjonssikring, samt et delstrøms patronfilter for fjerning av partikler og slam fra vannkretsen, men disse to enhetene er ikke blitt vedlikeholdt. Det er ikke installert utstyr for luftfjerning.

Pga tidligere hyppig vannpåfylling og tilknyttet høy korrosjonsrisiko, ble det tatt en vannprøve, men den ble ikke sendt inn til kjemisk analyse da den visuelt så helt ren ut. Det antas at Elysator-anlegget og patronfilteret har vært effektive med å redusere korrosjonsraten og å fjerne dannet magnetitt. Det vil allikevel kunne være en god del sedimentert magnetitt i anlegget, bl.a i radiatorene.

Aktuelle tiltak:

- Etablere rutiner for service av Elysator-anlegget og for utskiftning av filterpatronen
- Vurdere installasjon av vakuumbaggasser for fjerning av luft i anlegget. Pga byggets høyde vil en mikrobleutskiller ha liten effekt.

Isolering - varmetap

Det er et ganske stort varmetap fra uisolert utstyr (pumper, ventiler mm) i fyrhuset. Det er også brukt sort cellegummi på noen varmerør, men dette er kondens-/kuldeisolasjon som over tid blir sprø og mister isolasjonsevnen hvis den brukes ved høy temperatur.

Romtemperaturen i fyrhuset er lav grunnet utilsiktet tilførsel av kaldluft fra det gamle friskluftinntaket til oljebrennerne, og dette bidrar til økt varmetap.

Aktuelt tiltak:

Varmetapet bør reduseres ved å montere demonterbare isolasjonsputer på utstyrskomponenter som pumper, ventiler, filtre, flenser mm. Cellegummien på varmerør bør skiftes ut med mineralullskåler, og lufttilførselen til oljebrennerne bør tettes igjen.

- Kostnadsestimat: kr 40 000,-
- Estimert energibesparelse: 10 000 kWh/år

Estimert energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	8 000	10 000	15 000	20 000	30 000
Tilbakebetalingstid uten støtte	5,9	4,6	2,9	2,2	1,4

3.2 Varmedistribusjon - radiatoranlegg

Varmen distribueres fra fyrhuset til boliger og leiligheter i to hovedvarmekurser til hhv B29 og B31 ved hjelp av to felles hovedsirkulasjonspumper. Vannet ledes gjennom stigerør fra kjellerne og opp gjennom etasjene via rørvagninger til radiatorene.

Pumper

Kun den ene av de to hovedsirkulasjonspumper til radiatoranlegget er i drift av gangen, mens den andre er reserve. Pumpene er av nyere dato, men de har konstant turtall og sørger for en konstant sirkulerende mengde, uavhengig av forbruket. Ved solinnstråling vil

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



termostatventilene på solfasaden redusere/stenge volumstrømmen, og vannmengden vil øke i radiatorene på skyggesiden. Den økte mengden gir økt strømningshastighet og fare for ventilstøy.

Vurdert tiltak: Hvis det oppstår problemer med ventilstøy, bør den ene av de to hovedpumpene for varmeanlegget skiftes ut til en frekvensregulert pumpe som vil sørge for å holde konstant trykk i anlegget, uavhengig av radiatorenes termostatregulering. En frekvensregulert pumpe vil være mer energieffektiv. Kostnadsestimat: kr 75 000,-.

Innregulering

På hver avgrensning fra hovedrørene i kjellerne er det montert en stengeventil og en innreguleringsventil. Riktig innstilte innreguleringsventiler sørger for at alle stigeleddene får riktig vannmengde, dvs at anlegget er (hydraulisk) balansert. Det er ikke kjent om anlegget er innregulert. I så fall skal det finnes en innreguleringsprotokoll med angivelse av samtlige ventilinnstillinger.

Isolering

Røranlegget er brukbart isolert i kjelleren, men stenge- og innreguleringsventilene på avgrensningene til stigeledningene er uisolerte, hvilket er ganske vanlig. Stigeledningene opp gjennom etasjene er også uisolerte, hvilket også er vanlig, men disse rørene avgir da kontinuerlig, uregulert varme selv om termostatventilene stenger pga solinnstråling. Et par steder er det små strekk med uisolerte rør, f.eks i legesenteret.

Aktuelle tiltak:

- Montere demonterbare puter på stenge- og strupeventiler
- Isolere stigeledninger som er over en viss dimensjon og som f.eks går gjennom næringslokaler

Radiatorer

Et par toppleiligheter har problemer med for lav romtemperatur. Mange radiatorer ble skiftet ut ifm balkongprosjektet, trolig til en mindre radiator. Alle de nye radiatorene har samme størrelse og har moderne termostatventiler som er ømfintlige for smuss/partikler i vannet. For lite varme kan skyldes flere forhold: For liten gjennomstrømning grunnet smuss, manglende innregulering eller luft i radiatoren pga feil med ekspansjonsanlegget/trykkholdingen, eller radiatoren kan være underdimensjonert.

Termografibilder av radiatorene i toppleilighetene med varmeproblemer viser at de har en jevn og fin varmefordeling. Effektbehovet i disse leilighetene er større enn i øvrige toppleiligheter da disse leilighetene også har en ekstra yttervegg. Dette indikerer at radiatoren kan være underdimensjonert.

Næring: Det er en blanding av radiatorer med manuelle ventilratt og termostatventiler. I kiropraktorklokalet er det en defekt radiatorventil som står permanent åpen, og temperaturregulering skjer ved vinduslufting. I butikklokalene står varmen stort sett på fullt. I brillebutikken er det komfortproblemer både sommer og vinter. Restauranten mangler 2 radiatorer i hjørnet mot 31C.

Aktuelle tiltak:

- Skifte til større radiator i leiligheter med varmeproblemer
- Skifte ut manuelle radiatorventiler med termostatventiler (næring)

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



3.3 Varmeproduksjon bergvarmeanlegg

Hvert av bergvarmeanleggene i B29 og B31 består av to varmpumper á 26 kW og tilknyttet brønnpark med total brønnbybde på 1000 meter (5 brønner á 200 m). Varmepumpene som produserte varme til både oppvarming og varmtvann, er fremdeles tilkoblet varmeanlegget. Varmepumpene ble startet opp igjen i februar 2022, men pga defekt utstyr er det pt kun én av de fire varmpumpene som er i drift. Etter oppstarten av varmpumpene i februar 2022 gikk fjernvarmeforbruket markant ned, men forbruket økte igjen utover høsten samme år etter hvert som tre av varmpumpene stoppet. I diagrammet i vedlegg 2 går dette tydelig frem. (NB! Forbruket er ikke klimakorrigert)

Ut fra varmpumpenes samlede effekt og bygningens varmebehov vurderes brønnparkene til å være kraftig underdimensjonert.

Aktuelt tiltak:

De gamle varmpumpene skiftes ut med nye på maksimalt 40-45 kW hver. Det mest fornuftige vil da være at varmpumpen kun produserer varme til oppvarming, og at det etableres en annen løsning for varmtvannet. Varmepumpenes dekningsgrad vil være rundt 60 % av reelt oppvarmingsbehov på ca 720 000 kWh for både bolig og næring, med en årlig varmfaktor (SCOP) på 3,1. Varmepumpene vil måtte begrense effektleveransen utover i fyringssesongen hvis kuldebærertemperaturen til/fra brønnparken blir for lav.

- Kostnadsestimat: kr 1 350 000,-
- Beregnet energibesparelse: 290 000 kWh/år
- Årlig driftskostnad: kr 25 000,-/år

Årlig driftskostnad dekker service, overvåking og energioppfølging.

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	207 000	265 000	410 000	555 000	845 000
Tilbakebetalingstid uten støtte	8,1	6,0	3,7	2,7	1,7

4. Varmtvannsanlegg

4.1 Varmtvannsproduksjon

Varmt tappevann til B29 produseres ved hjelp av fjernvarme i en egen varmeveksler i fyrhuset, mens varmtvannet til B31 produseres i 4 stk 400 liters beredere med hver 14 kW elkolber i varmesentralen i B31. Varmtvannsrørene i kjelleren er brukbart isolert, men samtlige rørvagninger og stengekraner er uisolerte.

Tapene knyttet til produksjon og forbruk av varmt tappevann er som regel ganske store. Varmetap i beredere og røranlegg og tap knyttet til uttapping ved venting på varmtvann gir ofte en total «systemvirkningsgrad» på kun 50-60 %. Dvs at det må tilføres opptil 2 kWh strøm/varme for hver kWh varmtvann som brukes i dusj eller vask.

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



4.2 Varmtvannsdistribusjon i B29

Anlegget har ikke varmtvannssirkulasjon (VVC) slik at det er lang vente-/uttappingstid på varmtvannet, særlig i de øverste leilighetene som er lengst unna fyrhuset. Det har også vært tilfeller med overslag i blandebatterier, og dette har medført ekstra stort varmtvannsforbruk.

Aktuelt tiltak:

Det installeres en VVC-kurs i kjelleren, som sørger for kortere ventetid på varmtvannet, og dette vil bidra til lavere varmtvannsforbruk. Et VVC-anlegg består av et tynt rør som tilkobles varmtvannsrøret lengst mulig ut i røranlegget og som føres tilbake til fyrhuset. En VVC-pumpe sirkulerer en liten mengde varmtvann og sørger dermed for at det alltid er varmtvann tilgjengelig i hele kjellerstrekket. Røravgreninger og stengekraner bør samtidig isoleres med demonterbare puter eller mineralullskåler for å minimere varmetapene og avkjølingen av varmtvannet.

Tiltaket er primært et komforttiltak da varmtvannskomforten vil forbedres, særlig for leilighetene som ligger lengst unna fyrhuset. Energibesparelsen er i hovedsak knyttet til redusert varmtvannsforbruk ved at det tappes ut mindre mengder kaldt/lunkent vann som tidligere har vært oppvarmet til 65-70 °C. Nettobesparelsen blir lavere grunnet økt varmetap fra varmtvanns- og VVC-ledningene og strømforbruket til VVC-pumpen.

- Kostnadsestimat: kr 50 000,-
- Beregnet energibesparelse: 10 000 kWh/år

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	8 000	10 000	15 000	20 000	30 000
Tilbakebetalingstid uten støtte	7,7	5,9	3,7	2,7	1,8

Da nye kaldt- og varmtvannsledninger er ført opp i sjaktene sammen med avløp og ventilasjon, er det trolig teknisk mulig å føre et VVC-rør opp til de øverste leilighetene i hver stamme. Dette vil gi en mye bedre varmtvannskomfort, en større besparelse, men også en mye høyere investering.

Et alternativ til et VVC-anlegg er å montere elkabler (tracing) på varmtvannsrørene under isolasjonen. Da sparer man pumpeenergi og varmetapet i VVC-ledningen, men hele røranlegget bør isoleres på nytt. En slik løsning finnes i B31.

4.3 Varmtvannsdistribusjon i B31

I B31 er varmtvannsrørene i kjelleren påmontert en selvregulerende varmekabel under isolasjonen, og denne sørger for kortere ventetid på varmtvannet, som gir vannbesparelse og økt varmtvannskomfort.

Aktuelt tiltak:

Røravgreninger og stengekraner bør isoleres med demonterbare puter eller mineralullskåler for å redusere strømforbruket til elkablene.

- Kostnadsestimat: kr 20 000,-
- Estimert energibesparelse: 5 000 kWh/år

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



4.4 Varmtvannsproduksjon vha varmepumper

Pga begrenset brønndybde er det ikke kapasitet til å produsere varmtvann i bergvarmeanlegget i vinterhalvåret. Alternativet er da å installere luft/vann-varmepumper.

Varmepumper for varmtvannsproduksjon vil med «vanlige» kuldemedium forvarme varmtvannet til ca 55 grader, og vil lade opp et sett med lagertanker/beredere. Ettervarmingen til ca 65 grader vil skje i elektriske spissberedere (B31) og vha fjernvarme (B29).

Aktuelt tiltak:

Det installeres en luft/vann-varmepumpe tilknyttet hvert anlegg i B29 og B31. I B31 kan man benytte eksisterende beredere som forvarme- og lagertanker, mens i B29 må det installeres lagertanker. Varmepumpenes utedel plasseres i støyisolerte små «bygg». Det er mulig at det går an å plassere utedelen i et kjellerrom og føre luft ut og inn, men det vil fordyre installasjonen.

- Kostnadsestimat: kr 1 050 000,-
- Beregnet energibesparelse: 149 000 kWh/år
- Årlig driftskostnad: kr 20 000,-/år

Årlig driftskostnad dekker service, overvåking og energioppfølging.

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	99 200	129 000	203 500	278 000	427 000
Tilbakebetalingstid uten støtte	15,4	10,7	6,1	4,3	2,7

5. Ventilasjon

Alle leilighetene har mekanisk avtrekk vha vifter montert på loftet og avkast over tak. Det er ingen varmegjenvinning av ventilasjonsluften da det ikke er balansert ventilasjon med tilluftskanaler. Tilluften trekkes inn gjennom veggventiler. Det vil være svært kostbart og teknisk vanskelig å montere gjenvinnerbatterier i avkastkanalene og føre tur/retur vannledninger med forvarmet vann til fyrhuset i B29 og til varmesentralen i B31 for deretter å utnytte varmen i varmepumper for varmtvannsproduksjon.

Næring: Næringslokalene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, totalt fem ventilasjonsaggregater. De to aggregatene som betjener legesenteret og brillebutikken, har roterende varmegjenvinner (virkningsgrad ca 80 %). Restaurantens aggregat har kryssveksler (virkningsgrad 50-60 %), mens de to aggregatene som betjener resten av næringslokalene har væskekoplet varmegjenvinner (virkningsgrad 40-50 %). Pizzarestauranten har i tillegg en avtrekksvifte med avkast over tak.

6. Lys

Belysningen i fellesarealene består av en blanding av LED-pærer, sparepærer, lysrør og kompaktlysør med ulik effekt/alder. All belysning styres manuelt av/på, utenom utelysene som styres av fotoceller. Under diverse befaringer har lysene alltid stått på i leilighetskorridorer og oppganger, mens de i hovedsak har vært avslått i kjeller og på loft, med noen unntak. De gamle T8-lysrørene på 36 W er gått ut av produksjon.

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



6.1 Belysning i korridorer og trappeoppganger

Belysningen i korridorer og trappeoppganger består av takmonterte plafond-armaturer med 16 og 18 W kompaktlysrør. Det er lysbrytere i hver ende av korridorene (29 A-B) og i bunnen av trappene. Man må regne med at disse kompaktlysrørene vil gå ut av produksjon.

Aktuelt tiltak:

Utskiftning av totalt ca 85 plafond-armaturer med 11 W LED-armaturer som har innebygd bevegelsesføler (PIR-sensor). Armaturene i en korridor eller oppgang kan f.eks programmeres som én gruppe som tennes samtidig. Levetiden på dagens lysrør er ca 12 000 timer, slik at de må skiftes etter ca 1,5 år, mens LED-belysningen har en levetid på 50 000 timer. Brenntiden vil reduseres fra 24 timer til estimert 2 timer pr døgn. Utover energibesparelsen gir det sparte kostnader til innkjøp og utskiftning.

- Kostnadsestimat: kr 326 000,-
- Beregnet energibesparelse: 11 400 kWh/år
- Besparelse utskiftning: kr 5100,-/år (ikke medtatt spart arbeidstid)

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	14 220	16 500	22 200	27 900	39 300
Tilbakebetalingstid uten støtte			27,2	18,0	11,0

6.2 Belysning i kjeller og på loft

Belysningen i kjeller- og loftsarealene består av noen gamle 36 W T8-lysstoffrør og et stort antall lyspærer hvorav ca 2/3 er 8 W «sparepærer» (kompaktlysrør) og 1/3 er 4,6 W LED-pærer.

Vurdert tiltak:

Både effekt og brenntid til eksisterende lyspærer er for lav til at det er lønnsomt å skifte ut til LED med integrert lysstyring. Det er heller ikke lønnsomt å skifte ut manuelle lysbrytere til tidsbrytere som kan innstilles til ønsket lystid (f.eks 5 minutter) da antallet lysbrytere er ganske stort og bryterne er kostbare (ca kr 3500,-/stk). T8-lysrørene bør snart skiftes ut med LED-armaturer (32 W, 100 000 timer). Kostnaden er ca kr 2500,-/stk. De kan også leveres med integrert PIR-sensor. 8 W sparepærer skiftes fortløpende ut med LED-pærer når de må skiftes.

7. Solceller

De tre takflatene som vender mot gaten, egner seg bra for montasje av solcellepanel, gitt at takkonstruksjonen er dimensjonert for den ekstra lasten. Totalt kan det monteres ca 440 m² solcellepanel. Årlig beregnet solkraftproduksjon er 77 750 kWh. Månedsoversikt over solkraftproduksjonen er vist i vedlegg 4. All solkraften kan benyttes internt da det er energibehov til varmtvann og viftedrift også om sommeren.

- Kostnadsestimat: kr 1 480 000,-
- Beregnet strømproduksjon: 77 750 kWh/år

Beregnet strømproduksjon gir følgende lønnsomhet:

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	62 200	77 750	116 625	155 500	233 250
Tilbakebetalingstid uten støtte			20,6	13,2	7,8

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108

Vedlegg 3

46 av 50 Rapport energikartlegging boliger Bentsebrugata 29-31.pdf



Vedlegg 1 Termografibilde av fasade mot gaten

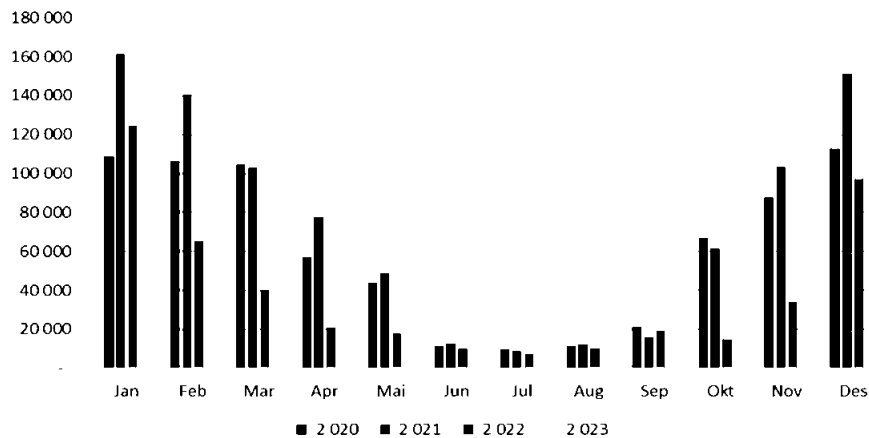


Vedlegg 2 Termografibilde av butikkfasade



Vedlegg 3 Fjernvarmeforbruk 2020-2023

Fjernvarmeforbruk B29-31
2020-2023



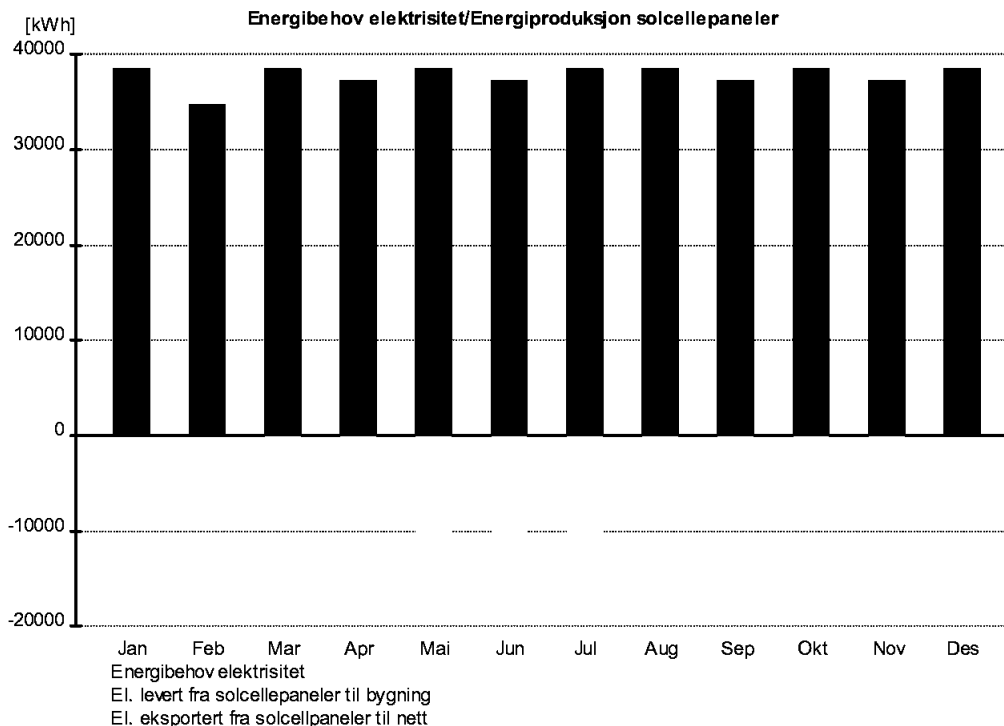
Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108

Vedlegg 3

47 av 50 Rapport energikartlegging boliger Bentsebrugata 29-31.pdf



Vedlegg 4 Månedsoversikt over solkraftproduksjon



Panel	Energiproduksjon solceller [kWh]												Totalt
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	
Produsert Solceller B29 areal 0	0	0	2920	4745	5409	6520	6001	5115	3216	1730	831	0	36489
Produsert Solceller B31A-C areal 0	0	0	1955	2653	3670	4344	3962	3477	2216	956	394	0	23628
Produsert Solceller B31D-E Areal 0	0	0	802	1162	1726	2080	1877	1561	949	365	133	0	10655
Sum produsert	0	0	5677	8560	10805	12944	11841	10153	6381	3051	1358	0	70771
Levert til bygning	0	0	5677	8560	10804	12933	11838	10152	6381	3051	1358	0	70755
Eksportert til nett	0	0	0	0	1	11	3	0	0	0	0	0	16

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.