



DYNEKILGATA 15
BORETTSLAG



20
19

ÅRSBERETNING 2018
MED INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2019



TIL ANDELSEIERNE I DYNEKILGATA 15

Velkommen til generalforsamling tirsdag 4. juni 2019 kl. 18.00 i Dynekilgata 15.

Innkallingen inneholder dagsorden for generalforsamlingen, borettslagets årsberetning for 2018 med planer for 2019, regnskap for 2018 og budsjett for 2019.

Styret håper du leser gjennom hele innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Dynekilgata 15 Borettslag og våre felles verdier det kommende året.

Husk fremmøteblankett!

Registreringsblanketten som står på årsberetningens side 5 må fylles ut og leveres av alle som ønsker å avgi stemme på generalforsamlingen, uansett om du møter selv eller benytter fullmektig. Blanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Blanketter finner du også for utskrift på våre nettsider og ved inngangen til generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i Dynekilgata 15 borettslag:

Tid: Tirsdag 4. juni 2019 kl. 18:00

Sted: Styrerommet, Dynekilgata 15

DAGSORDEN

1. Konstituering

- Valg av møteleder.
- Godkjenning av de stemmeberettigede.
- Valg av referent til å føre protokoll og minst én andelseier som protokollvitne.
- Godkjenning av møteinnkallingen

2. Styrets årsberetning for 2018

Kort gjennomgang av borettslagets status og formål, styrets sammensetning, forretningsførsel, forsikringsaker og styrets arbeid. Detaljer om dette kan leses i årsberetning.

3. Regnskap for 2018, revisors beretning

Se detaljer for regnskap, budsjett og balanse bakerst i årsmeldingen. Revisors beretning vil bli fremlagt på generalforsamlingen og kan også leses i årsberetningen.

Forslag til vedtak:

Årsberetningen og regnskapet godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. Godtgjøring til styret

Ordinært styrehonorar for 2019 foreslås økt med 20.000,- til totalt 450.000,-. Av dette utgjør 300.000,- styrelederhonorar, som foreslås holdt uendret. Økningen på 20.000,- går i sin helhet til økt styrehonorar for de øvrige styremedlemmene og varamedlemmene.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for 2019 settes til 450.000,- fordelt på 300.000,- i styrelederhonorar og 150.000,- i honorar til fordeling etter arbeidsmengde til styrets øvrige medlemmer.

5. Ferdigstillelse av parken

Styret ønsker å slutføre det påbegynte arbeidet med oppgradering av parken i 2019, deriblant legging av brostein langs resterende lang- og kortside, gangtraséer,

brølagt område for sittegrupper, lyslegging, møblering og infrastruktur for fremtidig utvidelse av ledeanlegget.

Beregnet kostnad for prosjektet er anslått til 800.000,-. I tillegg ber styret om at det settes av kr. 100.000,- i prosjektstyringshonorar som fordeles etter arbeidsinnsats i styret.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ferdigstille parkprosjektet i 2019 til en beregnet kostnad på ca. 900.000,- inkludert et prosjektstyringshonorar på kr. 100.000,-.

6. Vedlikeholdsbudsjett

Styret vil fortsette arbeidet med større og mindre vedlikehold og generell oppgradering av bygning og fellesarealer i 2019. Budsjettpost til ordinært og løpende vedlikehold foreslås satt til 1.200.000,-. Dette skal dekke både det faste vedlikeholdet, uforutsette hendelser og mindre prosjekter som er planlagt, blant annet:

- Bytte av indre inngangsdører i hovedinngang.
- Oppussing og innredning av vaskekott for å bedre arbeidsforholdene for personalet som renholder bygningen.
- Oppussing av berederrommet.
- Oppussing av ytre sykkelbod i nordlig ende.
- Transformator for ventilasjonsanlegget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til budsjett for vedlikehold på kr. 1.200.000,- for 2019.

7. Endring i husordensregler

Styret har mottatt flere henvendelser om defekte motorsykler og sykler som oppbevares på borettslagets parkeringsplasser og i sykkelbodene. Det er svært begrenset plass for parkering av MC/moped og sykler utenfor bygningen og i sykkelbodene og disse plassene må derfor begrenses strengt til parkering av

kjøretøy i jevnlig bruk. Motorsykkelparkeringen skal heller ikke brukes til vinterlagring av kjøretøy.

De indre sykkelbodene må begrenses til bruk for sykler som er intakte og brukbare, i jevnlig bruk og som tilhører beboere i blokken.

Husordensreglene §4.2 inneholder allerede regler om oppbevaring og fjerning av sykler i boder og ellers på fellesområdet. Styret ønsker i tillegg å ta inn et eget tilsvarende punkt som gjelder motorsykler og mopeder.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes tillegges et punkt §4.10:

“Motorsykler og mopeder kan kun parkeres på egen oppmerket og skiltet plass. Parkering er kun tillatt for registrerte kjøretøy i jevnlig bruk. Vinterlagring er ikke tillatt. Feilparkerte eller defekte/ubrukte/vinterlagrede kjøretøy kan med 14 dagers varsel plassert på kjøretøyet og/eller ved kontakt med eier fjernes for eiers regning og risiko. Parkerte kjøretøy som hindrer normal ferdsel eller er til stor ulempe kan fjernes uten varsel.”

8. Regulering av felleskostnader

For å følge den normale prisutviklingen foreslår styret å øke felleskostnadene med 2,5% gjeldende fra 1. september 2019.

Forslag til vedtak:

Felleskostnadene økes med 2,5% gjeldende fra 1. september 2019.

9. Valg

Styreleder Are Solberg stiller til gjenvalg for 1 år under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning av styrehonorar.

Nestleder/styremedlem Monica Lovasz stiller til gjenvalg for 1 år. Styremedlem May Våtvik har ett år igjen av sin valgte periode fra 2018.

Styremedlemmene Hannah Hildonen og Paul Gløersen foreslås valgt som varamedlemmer for ett år.

Tidligere varamedlemmer Silje Hjørungnes og Mattias Friberg foreslås begge valgt som nye styremedlemmer for ett år.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har i samråd med styret kommet fram til følgende innstilling (alle med adresse Dynejilgata 15):

Leder:

Are Solberg	Gjenvalg	1 år
-------------	----------	------

Styremedlemmer:

Monica Lovasz	Gjenvalg	1 år
Silje Hjørungnes	Nyvalg	1 år
Mattias Friberg	Nyvalg	1 år
May Våtvik	Gjenstår	1 år

Varamedlemmer:

Hannah Hildonen	Nyvalg	1 år
Paul Gløersen	Nyvalg	1 år
Per Koren Nesheim	Gjenvalg	1 år
Paul Hansen	Gjenvalg	1 år

Delegert til OBOS' generalforsamling:

Are Solberg	Delegat
Monica Lovasz	Vara

Valgkomité:

Jorunn Holstvold	Gjenvalg	1 år
------------------	----------	------

Forslag til vedtak:

Valgkomitéens og styrets innstilling til styre og delegater for perioden 2018/2019 vedtas.

Oslo, 20.05.19

Styret,
Dynejilgata 15 Borettslag



FREMMØTESEDEL / FULLMAKT

(Ordinær generalforsamling 4. juni 2019, Dynejilgata 15 Borettslag)

(Alle som ønsker å stemme må levere fremmøtesedel. Kun én fullmakt pr. andelseier)

Navn (stemmeberettiget) _____

leil.nr. _____

Navn på evt. fullmektig _____

(Navn på fullmektig fylles bare ut dersom den stemmeberettigede har gitt fullmakt til annen fremmøtt)

Oslo, _____ 2019

Signatur: _____





ÅRSBERETNING FOR 2018

GENERELT OM BORETTSLAGET	8
STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2018	11
DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2019	22



GENERELT OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling 31. mai 2018 har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Styreleder	Are Johannes Solberg	2018-2019
Styremedlem	Monica S. Lovasz	2018-2019
Styremedlem	May Våtvik	2016-2020
Styremedlem	Hannah Hildonen	2018-2019
Styremedlem	Paul Gløersen	2018-2019
Varamedlem	Paul Hansen	2018-2019
Varamedlem	Mattias Henrik Friberg	2018-2019
Varamedlem	Silje Hjørungnes	2018-2019
Varamedlem	Per Koren Nesheim	2018-2019

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Are Johannes Solberg
Varadelegert	Monica S. Lovasz

Valgkomitéen

Jorunn Holstvold	2018-2019
------------------	-----------

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

GENERELT OM BORETTSLAGET

Dynekilgata 15 Borettslag består av 160 andelsleiligheter i én bygning og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948859211. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse

Dynekilgata 15, 0569 Oslo
Gårds- og bruksnummer: 226/6

Tomten er festet i 90 år fra 1966.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Dynekilgata 15 Borettslag har ingen ansatte.

Det har ikke vært registrert personskader eller ulykker i borettslaget i løpet av 2018.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

GENERELT OM STYRETS ARBEID

I perioden fra ordinær generalforsamling 31.05.18 og fram til årets generalforsamling har det vært avholdt 7 styremøter. Ordinær generalforsamling for 2018 ble avholdt med 29 stemmeberettigede andelseiere til stede samt 6 med fullmakter.

Styrets arbeid i driftsperioden 2018-2019 har vært preget av flere rehabiliteringsprosjekter som ble igangsatt gjennomført i løpet av året:

- Utskifting av varmtvannsberederne
- Utskifting av korridordørene
- Installasjon av ladeanlegg for el-bil
- Bygging av utlånshytter
- Oppgradering av utearealer ved sørlig kortende
- Utskifting av inngangsdører i kjeller og sideinnganger
- Installasjon av videoovervåkning

Utskiftingen av heisene var beregnet ferdigstilt innen august 2017, men er fortsatt ikke ferdigstilt pga. gjentatte feil hos entreprenøren. Prosjektet er ennå ikke ferdigstilt ved utsendelse av årsberetningen for 2018, men borettslaget er nå i en prosess med krav om nyinstallasjon av heisanlegget for entreprenørens regning.

Det er i tillegg gjennomført en lang rekke mindre prosjekter og endringer både av teknisk og driftsmessig art, blant annet rehabilitering av tak over inngangsparti med nytt sluk og dekke, forsterkning av postkasseanlegg, montering av infoskjermer, renovering av utslagsvasker i vaskekott, installasjon av tørkeskap i vaskeriet, m.m.

Styret har i sitt arbeid gjennom året hatt fortsatt fokus på å effektivisere og modernisere borettslaget og bygningen. Det er lagt ned mye arbeid i prosjektering av utskifting av korridordører og bygging av ladestasjoner på parkeringsplassene.

RETNINGSLINJER FOR STYRETS ARBEID

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

PARKERING

Borettslaget disponerer 15 garasjeplasser og 57 utendørs parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Det er primært åpnet for utleie til interne søkere ettersom det er interne ventelister, men det suppleres med eksterne søkere såfremt det er ledige plasser og ingen interne søkere på venteliste.

Det vil være særlig fokus på å besette de nyoppsatte ladeplassene med el-biler slik at hele anlegget tas i bruk. Eiere av el-biler som ønsker ladeplass vil bli prioritert i køen.

De som ønsker plass kan sette seg på venteliste på borettslagets nettsider eller ta kontakt direkte med styret. Den første på ventelisten kontaktes av styret så fort en plass blir meldt ledig.

NØKLER OG SKILT

Nøkkelssystemet ble erstattet med et elektronisk adgangssystem i 2016. Borettslagets forvalter selv produksjon og administrasjon av nøkkelbrikker. Brikker bestilles/kjøpes ved direkte henvendelse til styret. På samme måte meldes tap av brikker og feil eller skader på systemet.

Pris for adgangsbrikke er for 2019 kr. 100,-.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles gjennom eget bestillingsskjema på borettslagets nettsider eller ved direkte henvendelse til styret. Borettslaget dekker under normale omstendigheter kostnader til begge typer skilt.

BODER

Selskapet har 2 større boder i kjelleren som lånes ut gratis til beboere i kortere perioder i forbindelse med f.eks. oppussing og flytting. I tillegg har borettslaget én større bod i kjeller som leies ut for kr 4 200 pr år.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skade-forsikring AS med polisenummer 13523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 hjem-forsikring som dekker innbo og løsøre.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

Røykvarslere og brannslukkere som er montert i hver leilighet tilhører borettslaget og skal ikke fjernes ved flytting. Varslerne har ikke utskiftbart batteri og er beregnet å vare i ca. 10 år. Defekte varslere meldes til styret og skiftes ut av borettslagets samarbeidspartner, Trygg & Sikker AS.

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

UTLEIE AV EGEN BOLIG

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating kan lastes ned fra borettslagets nettsider eller fås ved henvendelse til OBOS.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

ENERGIMERKING

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



STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2018

LADESTASJONER FOR EL-BIL

Etter en lengre tid med planlegging og utredning ble 26 ladestasjoner for el-biler montert fra høsten 2018 og satt i drift i 2019. Det var svært god oppslutning om prosjektet på generalforsamlingen i 2018, og arbeidet ble gjennomført uten større komplikasjoner.

Hovedentreprenør for graving og fundamentering var Blaker Gårdsmiljø AS, som også tidligere har vært engasjert i andre prosjekter i borettslaget, blant annet med byggingen av søppelbrønnenanlegget.

Valg av driftsoperatør

Under arbeidet med utredning og tilbud fra ulike operatører var styret i utgangspunktet innstilt på et samarbeid med Fortum for intallasjon og drift av ladeanlegget. Like før oppstart av prosjektet ble det imidlertid klart at Fortum ikke klarte å få til en god løsning for krafttilførsel til ladeanlegget. Den foreslåtte løsningen var at det skulle legges nye kraftkabler fra trafostasjon til byggets hovedtavle og derfra ut igjen til ladestasjonene. En slik løsning hadde blitt svært fordyrende og ville trolig krevd en større ombygging av hovedtavlen, omfattende gravearbeider over gårdsplassen, forlenget anleggstid og store tilleggskostnader.

Styret kontaktet på dette tidspunktet Movel, som var inne tidligere i prosessen med tilbud, og drøftet alternative løsninger med dem. I løpet av kort tid fikk denne operatøren avklart at det likevel kunne tas ut kraft direkte fra trafo til ladestasjonene slik det opprinnelig var skissert. Styret valgte derfor å inngå en avtale med Movel.

Arbeidet med graving og fundamentering ble påbegynt i september 2019 og sluttført på nyåret 2019. Underveis ble det klart at det fra tidligere var gravd ned svært overdimensjonerte fundamenter for de gamle motorvarmeruttakene, noe som påvirket anleggstiden og prosjektkostnaden. Styret valgte også å utvide bredden på den brosteinslagte kanten noe for å sikre grunnstabilitet og tilgjengelighet for stasjonene.

Valg av ladestasjoner

Det er etter hvert mange leverandører på markedet med gode løsninger for ladestasjoner. For det aktuelle prosjektet i Dynekilgata var det et valg mellom pris,

driftssikkerhet, kvalitet og tilpasning til åpne standarder og mulighet for ekstern drift. Valget falt til slutt på stasjoner fra Ensto, som kunne levere ladestasjoner for kommersielt bruk i krevende miljøer. Vi valgte en overflate i rustfritt stål for et varig pent utseende og holdbarhet. I tillegg ble det bestilt stasjoner med vanlig husholdningsstikk i tillegg til ladekontakt. På den måten er det også mulig å bruke apparater som støvsuger, motorvarmer og annet på ladestasjonene.

Driften i gang fra 2019

Fra nyttår 2019 kom alle ladestasjonene i full drift og det er nå 16 leietakere med el-bil og ladeavtale på plass. Vi regner med at ladeanlegget kan være fullt utnyttet med leietakere innen utgangen av 2019.

Den daglige driften av anlegget har Movel ansvar for. Leietakere med el-bil betaler som tidligere for leie av plassen direkte til borettslaget, mens bruk av ladestasjonene driftes gjennom en egen brukeravtale med Movel. Brukerne betaler en lav månedlig fastpris (for tiden kr. 59,-/mnd.), som dekker administrasjon, fakturering, appstyring, etc. I tillegg betaler brukerne for strømforbruk.

Borettslaget eier selv ladestasjonene og all infrastruktur på området, men driften er outsourcet til Movel og alle kostnader for strømforbruk betales av de som bruker anlegget.

Stasjonene som er montert følger åpne standarder for nettverksdrift og er derfor ikke låst til én operatør. Borettslaget valgte Movel som driftsoperatør fordi de gjorde en utmerket jobb med prosjektering, avtale om fremføring av kabler og hadde en gunstig brukeravtale og prising av tjenestene. Det er imidlertid ingen ting i veien for at man i fremtiden kan velge en annen driftsoperatør dersom det skulle være ønskelig. Driften av anlegget foregår over internett og kan enkelt overtas av andre ved behov.

Prioritering av el-biler

Fra ladeanlegget ble operativt har det vært en prioritet for el-biler på parkeringsanlegget. Dette innebærer at *beboere med el-bil på venteliste får prioritet når det blir ledige parkeringsplasser*. Fossile biler som står på laderekken vil bli flyttet over til ytre rekke etter hvert som det blir ledige plasser der slik at el-biler kan flyttes inn på laderekken. Dette betyr også at ingen vil bli sagt opp fra sine eksisterende avtaler på laderekken selv om de ikke har el-bil, men at de må regne med å måtte flytte over til ytre rekke på sikt. Borettslaget vil dekke administrasjonskostnad for overflytting.

13 doble ladestasjoner med totalt 26 ladeuttak ble satt i drift i 2019. Det er lagt opp til at ytterligere 20-26 ladeuttak kan monteres på motsatt side av parken.



Utgraving av motorvarmeruttakene, som viste seg å være langt større enn antatt. Legg merke til den gamle teglsteinsmuren fra den tidligere gårdsbebyggelsen på stedet.



Fundamentene er satt ned og underlaget for steinsettingen er lagt på.



Steinlegging av langsiden er i gang i september 2018.



Ladestasjonene monteres vinteren 2019.



Videoovervåkning installert vinteren 2019.

VIDEOOVERVÅKNING

Etter flere år med innbrudd i postkasser og boder ble det vinteren 2019 innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å avklare installasjon av kameraovervåkning av de mest utsatte delene av bygget. Dette kom som en hastesak etter en periode med jevnlig postkasseinnbrudd og flere tilfeller av identitetstyveri med store personlige kostnader for de rammede.

Hele postkassaneanlegget har vært åpnet og posten tømt opptil flere ganger i uken - sist i en periode på 3-4 uker rundt nyttår 2019. I 2017 ble postkassaneanlegget byttet ut pga. store skader og hørverk på det gamle anlegget i forbindelse med innbrudd. Nytt postkassaneanlegg var et tiltak i arbeidet med å redusere risikoen for posttyverier. Dessverre har det vist seg at også det nye anlegget har vært mulig å åpne. Både individuelle postkasser og hele anlegget har blitt jevnlig brutt opp og tømt. I januar 2019 fikk vi derfor montert egne sikringsbeslag til postkassene, slik at det ikke er mulig å bryte opp hele seksjoner. Det er ikke registrert nye innbrudd i postkassene etter at beslagene ble montert og videoovervåkningen ble satt i drift vinteren 2019.

Identitetstyveri

Den alvorligste konsekvensen av postinnbrudd er nå identitetstyveri, ikke tyveri av verdigjenstander fra postkassene. Styret har kjennskap til minst fem tilfeller av identitetstyveri blant beboerne etter innbrudd i

postkassene. Dette har fått store konsekvenser for dem som er rammet. I tillegg har det ved flere tilfeller blitt stjålet nøkkelbrikker som er lagt i postkassene, noe som har gitt uvedkommende tilgang til bygget og gjort det enklere å ta seg inn i fellesarealer og bodrom.

Mange beboere har uttrykt stor bekymring og utrygghet etter disse hendelsene. Styret opplevde at det var et krav blant beboerne om å gjøre ytterligere tiltak for å sikre fellesarealer og bygg.

Blant forslagene var videoovervåkning av deler av fellesarealene det mest etterspurte. Ved ordinær generalforsamling i 2018 ble forslaget om videoovervåkning lagt fram (sak 9) og avvist med henblikk på å se an utviklingen av problemet. Da det ikke så ut til å bli noen forbedring, ble spørsmålet tatt opp igjen som egen sak på ekstraordinær generalforsamling i februar 2019. Her ble besluttet med overveldende flertall å installere videoovervåkning av inngangspartiet rundt postkassene og kjellerkorridoren ved heisene. Installasjon av overvåkningssystemet ble fullført i mars 2019.

Juridisk forankring

Et tiltak som videoovervåkning er et relativt kraftig inngrep overfor beboernes rett til privatliv og personvern og må derfor begrunnes med et reelt behov og begrenses til det som er nødvendig for å avhjelpe dette problemet. Det ble derfor også vedtatt strenge begrensninger og retningslinjer for bruk av overvåkninganlegget, blant annet:

- Videoovervåkning skal utelukkende dekke de områder som er rammet av innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk.
- Videoovervåkningen skal begrenses til de tider på døgnet da tyverier og innbrudd foregår.
- Videoopptakene skal lagres i inntil 7 dager og skal slettes automatisk etter dette.
- Det skal ikke være adgang for sanntids- eller nettverksovervåkning, f.eks. ved online-tilgang til kamera.
- Opptak kan kun leveres ut til politi eller påtalemyndighet som et ledd i etterforskning av alvorlige kriminelle handlinger.

NYE VARMTVANNSBEREDERE

Det gamle berederanlegget var nærmere 30 år gammelt og ble vedtatt skiftet ut på generalforsamlingen i 2018. Rørleggersentralen AS gjennomførte jobben i juni 2018 uten komplikasjoner eller uventede hendelser.

I forbindelse med utskiftingen ble det også besluttet å skifte ut elektrisk underfordeling i berederrommet

ettersom det har vært et gjentakende problem med varmgang og sikringsbrudd. Det ble montert nytt fordelerskap og nye sikringskurser og det har ikke vært antydning til problemer eller sikringsbrudd i tiden etter installasjonen.

Det ble også skiftet ut en del av røropplegget til og fra varmtvannsberederne og ny sirkulasjonspumpe for å få en raskere fordeling av varmtvann til de øverste etasjene. Det har kommet en del meldinger om at det har tatt lang tid å få varmtvann ut i leilighetene tidligere. Dette håper vi nå er løst, og vi har ikke mottatt slike meldinger etter installasjon av det nye anlegget.

Mulig utvidelse til bergvarme

Den største delen av kraftkostnader til drift av fellesanlegget i blokka ligger på berederanlegget. Her kan det derfor være en mulighet for fremtidige innsparinger og miljøtiltak ved å legge opp bergvarmeanlegg eller tilsvarende. Dette har også vært anbefalt av elektroentreprenøren som skiftet ut den elektriske infrastrukturen i bygget i 2014. Styret vil gjøre vurderinger rundt dette i tiden framover, sammen med andre mulige miljøtiltak og tiltak for effektivisering.



Nye varmtvannsberedere, nytt elanlegg og ny sirkulasjonspumpe montert sommeren 2018



Nye korridordører og ståldører til tekniske rom i alle etasjer.

BYTTE AV KORRIDORDØRER

Der ladeanlegget for el-biler var det store utvendige prosjektet i 2018, var utskiftningen av korridordørene det store innvendige løftet i 2018. Etter et par år med problemer med å finne en egnet entreprenør og en god løsning for materiell og byggemetode, fikk vi på plass en avtale i 2018 og igangsatt prosjektet mot slutten av året.

Brannsikring og krav til utforming

De tidligere korridordørene var ikke utformet eller klassifisert for brannsikring og kunne derfor ikke brukes som en mal for utforming og materialvalg for nye dører. I et større boligbygg er det naturlig å benytte brannklasse EI60, og dette setter en del begrensninger på utforming og metode for installasjon. Det ble derfor raskt klart at dørene ikke kunne dekke hele høyden opp til himlingen, men at det måtte bygges ned et overfelt for å dekke inn resterende høyde over de godkjente dørfeltene. Dette gjorde det imidlertid mulig å få til en god gjennomføring for fiberkabler, som fra før var lagt over karmen på dørene.

Dørløsningen som ble valgt har et mindre glassfelt enn den gamle løsningen, men til gjengjeld er det det valgt klart glass og et glassfelt som gir fullt innsyn gjennom korridoren. Lysgjennomgang og følelsen av "åpenhet" i korridoren er derfor i sum bedre med den nye løsningen.

Det ble også montert nye nødløys med lengre batteri-driftstid til erstatning for de gamle, som var delvis utrangerte og defekte.

BYGGING AV UTLÅNSBODER

På grunn av den svært begrensede plassen i kjellerbodene ble det besluttet å bygge ut to utlånsboder i sørlig bodrom. Her sto det tidligere et lagerrom som ikke lenger var i bruk. Innholdet her ble ryddet ut på dugnad i 2017, mens resten av bodrommet ble revet i 2018.

Rommet ble murt opp for sprekker og skader i betong og malt. To boder på ca. 5 m² hver ble satt opp med vegg- og dørelementer i stål. Disse har i tiden etter sommeren 2018 vært i jevnlig bruk til midlertidig lagring for beboere i forbindelse med flytting, oppussing eller andre behov. Tanken er at dette skal være et permanent og gratis tilbud til beboerne. Styret kan kontaktes for lån av bod.

Styret har også vurdert muligheten for å bygge om resten av bodanlegget til færre og større enheter tilsvarende utlånsbodene. Dette ville i så fall innebære at man enten går over til leie av bod i kjelleren, at noen leiligheter får bod og andre ikke eller at bodene tildeles etter venteliste. Årsaken til at dette har kommet opp er at et flertall av kjellerbodene ikke ser ut til å være i bruk, eller bare brukes til oppbevaring av avfall. Tanken er at det vil være mer hensiktsmessig at vi har funksjonelle boder for noen enn at vi har ubrukelige og usikre skap for alle - som uansett ikke kan brukes til oppbevaring av annet enn skrot.

På grunn av de juridiske problemstillingene en slik omlegging innebærer, har styret valgt å avvente til dette er klarlagt og et godt gjennomarbeidet opplegg kan legges fram for generalforsamlingen.



To romslige boder til gratis midlertidig utlån for beboerne ble bygget i 2018.

VASKEPLASS FOR SYKLER

Det ble planlagt å bygge opp området bak søppelbrønnene og anlegge en vaskeplass for sykler der. I forbindelse med grunnarbeidene for ladestasjonene gjorde Blaker Gårdsmiljø grave- og anleggsarbeidene for dette høsten 2018. Det ble også lagt brostein langs vinduene til vaskeriet slik at dette området ikke gror igjen.

Området på sørenden av blokka fremstår nå som langt mer ryddig, lettstelt og oversiktlig. Søyler med vannkran og mulighet for tilkobling av spyleslange er på plass og kan brukes av beboerne til skylling av sykler. Slange til dette henger i sørlig bodrom. Husk at det ikke skal brukes rensemidler eller andre kjemikalier ved vask av sykler - kun rent vann for avspyling.

USTKIFTING AV UTGANGSDØRER

Utgangsdørene på kortsidene og kjellerinngangen ble skiftet ut sommeren 2018. De gamle dørene var feilmontert slik at hengslene lå bak pussdekke. Dørene var også svært slitne og hadde stadige problemer med at de ikke gikk i lås på grunn av at dørbladene hang skjevt i karmen.

På kjellerinngangen ble det også montert ny elektrisk døråpner som nå eies av borettslaget i stedet for NAV. Dette gjør det lettere å få ordnet feil som måtte oppstå og i tillegg kan styret selv låne ut fjernåpnere for de beboerne som trenger dette. Dette er små, håndholdte fjernkontroller som kan brukes for døråpning fra inn- eller utsiden. Beboere som trenger fjernåpner kan nå kontakte styret for rask utlevering av dette. *Det er ikke lenger nødvendig å søke NAV om dette.*

Det er planer om å skifte ut indre hovedinngangsdører til samme type i 2019. Dette er tatt med i budsjettforslaget som legges fram for generalforsamlingen.

MINDRE PROSJEKTER

I tillegg til de større prosjektene er det gjort en rekke mindre oppgraderinger, utskiftninger og endringer i 2018, blant annet:

- **Utskifting av resterende dører til bodrom til venstre for heiser.** Alle dørene til de tekniske rommene ved siden av heisene er nå skiftet ut. Årsaken til utskiftningen er blant annet innbrudd og ønske om å beskytte teknisk infrastruktur, elektriske underfordelinger og nettverksmateriell.
- **Utskifting av ståldører i kjeller fra heiskorridor til bodkorridorer.** Dørene er skiftet og veggene rundt er murt opp og malt. Resterende dører i kjelleren vil bli skiftet ut etter hvert.
- **Oppussing av elektrisk tavlerom.** Her ble det gjort en totalrenovering med fjerning av gammelt

gulvbelegg, oppmuring av skader og sprekker i murvegger, maling av vegger og gulv og omlegging av koblingsbokser for fiber.

- **Sanering av gamle utslagsvasker i vaskekott.** Det var tidligere utslagskummer i alle vaskekottene til høyre for heisene. Dette var tunge, smale støpejernskummer som jevnlig tørket ut i vannlåsen og spredte vond lukt fra avløpssystemet til korridorene. Disse kummene ble høsten 2018 fjernet og avløpstilkoblingene plugget slik at det ikke lenger er mulighet for luktlekkasje. I tre etasjer ble det montert nye, større utslagsvasker og nye blandebatterier til bruk for renholdspersonellet som vasker i blokka.
- **Skifte av takdekke over utgangspartiet.** Dette var et uforutsett prosjekt som oppsto ved juletid 2018 i forbindelse med lekkasje fra takoverbygget over hovedinngangen. Det viste seg at det var et uttett sluk og skader i dekket på taket, og alt dette ble derfor skiftet ut. Det er nå lagt nytt dekke av asfaltapp, nytt sluk og nye beslag på dette overbygget.
- **Asfaltering og brolegging langs kortsiden i nordlig ende.** Dette ble gjort i forbindelse med anleggsarbeidet for ladestasjonene og bygging av vaskeplass på sørenden.
- **Nytt tørkeskap i vaskeriet.** Det blir også vurdert å installere ytterligere ett tørkeskap ved behov og ønske om dette. Vi minner om at månedsprisen på vaskeriet er redusert til 120,-/mnd. Prinsippet er at vaskeriet skal drives på selvkost, og det kan derfor bli en ytterligere reduksjon av prisen ettersom vi har svært stabil drift og praktisk talt ingen kostnader knyttet til tekniske problemer med maskiner og utstyr.

Høyre, topp: Utgraving av plenen på sørlig kortsiden av blokka høsten 2018. Her ligger det fiberkabler for forsyning av flere sameier og borettslag i området. Det ble lagt opp rør for utendørs vannkran.

Høyre, bunn: Ferdig vaskeplass med vannsøyle og steinlegging. Styret valgte å utvide steinleggingen til å dekke hele kortsiden for å lette vedlikehold og tilgang til vinduer og ventilasjonsanlegg. Slange og spyleutstyr for bruk på vannsøylen henger i sørlig bodrom og kan fritt benyttes av beboerne til spyling av sykler..





Nye inngangsdører på
kortsiden og i kjeller.



Gangveien på nordsiden oppgradert
med steinlegging og ny asfalt.

HEISPROSJEKTET

Dessverre er det fortsatt ingen endelig avklaring på heisprosjektet, til tross for at ferdigstillelse nå nærmer seg to år på overtid. Årsaken til problemene er feil ved montering og trolig også ved måltaking og levering av materiell som ble gjort da prosjektet startet i 2017.

Høsten 2018 ble det inngått en absolutt siste avtale om forsøk på utbedring av heisene med entreprenøren, Myhre Heis AS. Styret hadde da krevd en avklaring på saken og stilt et ultimatum om oppsigelse og retting for entreprenørens regning dersom det ikke ble en løsning på problemene. Myhre Heis la da fram en plan om en større utskifting av deler, deriblant rulleføringer og en større oppretting av skinner, som skulle utføres i perioden fram mot januar 2019. Da monteringen av de nye delene skulle gjøres ble det imidlertid klart at det likevel ikke var mulig å bruke rulleføringer på denne heisen. Anlegget ble derfor tilbakelestilt til opprinnelig stand, men det ble gjort forsøk på retting av skinner og justering av dørene.

I februar og mars 2019 skulle det gjennomføres en 2 måneders testperiode for å se om driften av heisene stabiliserte seg. Etter bare 2-3 uker ble det imidlertid klart at problemene med vibrasjoner, kast, ujevn gange, ustabile dører og hyppige stans tiltok. Styret valgte da å engasjere Heiskonsulenten AS, som også kvalitetssikret

opprettingsavtalen, for en teknisk tilstandsvurdering. Styret har fått full støtte i sitt syn i denne rapporten, og det er nå derfor innledet forhandlinger om oppsigelse og krav om utskifting av hele heisanlegget for entreprenørens bekostning. Det er foreløpig uklart hvordan Myhre Heis og deres nye eier Orona forholder seg til borettslagets krav.

Hvorfor tar prosjektet så lang tid?

Et næringskjøp har ikke de samme juridiske vilkårene ved feil og mangler som forbrukerkjøp. Det er ingen automatisk rett til heving eller omlevering, og man er avhengig av å forhandle seg til en løsning. Dette betyr imidlertid ikke at man som næringskunde, som borettslaget er i denne saken, er rettsløs. Problemet er snarere at det ofte blir en langvarig og tung juridisk prosess med mindre man kommer til enighet om en felles løsning.

Styret har engasjert advokat gjennom OBOS som har bistått i dette prosjektet det siste året. Vi understreker også at det ikke er feil i prosjektledelse eller bestilling som er årsak til problemene, men utelukkende forhold hos entreprenøren.

Styret vil informere nærmere om forhandlingene og den videre utviklingen i prosjektet på generalforsamlingen. Nærmere opplysninger om saken kan også fås ved direkte henvendelse til styret.



DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2019

PARKPROSJEKTET

Ferdigstillelse av parken og infrastruktur for ladestasjoner på ytre rekke er styrets planlagte hovedprosjekt for 2019. Forutsetningen er naturligvis generalforsamlingens godkjenning av prosjektet, men styret mener at det er nødvendig å få slutført arbeidet for at parken skal kunne bli en funksjonell og tiltalende del av borettslaget og nærmiljøet.

Våren 2019 ble det sendt ut en spørreundersøkelse til beboerne om de planlagte arbeidene med parken. Ønsket var å få beboernes meninger om prosjektet slik at styret lettere kunne tilrettelegge og sammenholde planene med beboernes egne ønsker.

Hovedsaklig ønsker beboerne en enkel oppgradering med grunnleggende fasiliteter som sittegrupper og muligheter for grilling. En mindre andel er interessert i å engasjere seg aktivt i stell og vedlikehold av beplantning, noe som vi regner med kan øke på når parken er ferdigstilt.

Park kun for beboerne eller hele området?

Det er delte meninger om parkens funksjon som eksklusivt område for borettslagets egne beboere kontra et samlingspunkt for beboere i hele området. Det virker ganske klart at borettslaget ikke kan drifte og bekoste en park som er tilrettelagt for alle som ønsker å bruke den. Samtidig er det få som ønsker å lukke parken fullstendig, og dette vil også bli svært kostbart og dermed i strid med flertallets ønske om en rimelig og enkel oppgradering. Styret vil derfor legge opp til en enkel, funksjonell og åpen løsning som i tilfelle behov kan oppraderes på et senere tidspunkt med gjerder eller andre installasjoner hvis det viser seg nødvendig. Hovedvekten i prosjektet vil ligge på brolegging av ytterkantene, gangtraséene og området for sittegruppen, samt lyslegging av ytterkanter og gangtraséer.

Praktisk gjennomføring

Det er planlagt å legge brostein langs ytre langside tilsvarende det som er lagt langs de nye ladestasjonene på ytre rekke. Samtidig er det naturlig at det legges fundamenter og infrastruktur for ladestasjoner også på ytre rekke, men styret vil ikke foreslå at det monteres ladestasjoner på denne rekken i år.

Langs sørlig kortsiden er det tenkt å legge brostein i en smalere stripe tilsvarende det som er lagt langs nordlig ende. I tillegg ønsker styret å sette opp et lavt palisadegjerde langs denne kortsiden for å beskytte parken mot tilfeldig gjennomgangstrafikk og danne et

mer konkret skille mellom offentlig vei og borettslagets område.

Trær som står i parken i dag vil ikke bli berørt av planene, men det er mulig at treet som står inntil trafostasjonen i særlig ende av parken vil bli fjernet på sikt. Dette har etter hvert vokst seg inn i fundamentet til trafoen og det er i tilfelle Hafslund som må avgjøre om treet må fjernes.

Inne på parkområdet foreslås det anlagt 2-3 gangtraséer som strekker seg i buer mellom langsidene. Det har allerede etablert seg "gangsoner" på gresset gjennom parken, og det er naturlig å videreføre disse naturlige "stiene" med brolegging. Dette vil dele inn parken og gresset i 3-4 soner slik at det blir lettere å supplere med beplantning, ulike aktiviteter og "innredning" av parken i ettertid. Med en slik tilnærming kan man forholde seg til mindre soner av parken, eventuelt med hver sin tematikk eller uttrykk, uten at hele parken må tas med i betraktning.

Årsaken til at det ikke angis nøyaktig antall traséer eller hvor disse vil gå er at det kan bli avvik når gravingen starter og man får oversikt over røtter og andre hindringer i grunnen.

Det er også ønskelig å få lagt inn lyssetting av gangtraséer og ytterkanter slik at parken ikke mørklegges på kveld og natt. Dette vil gjøre det lettere å holde oversikt over hva som foregår i parken og også lettere å betjene ladestasjoner og parkering på kveld og natt.

Kostnad og finansiering

Totalkostnad for graving og anleggsarbeid for ytterkanter, traséer og sone for sittegruppe ligger anslagsvis på 4-500.000,-. I tillegg kommer kostnader for lysopplegg, fundamenter for lys, kabling for nye ladestasjoner, noe beplantning og uforutsette utfordringer. Totalt anslås prosjektet å komme opp mot 800.000,-.

Det er søkt om tilskudd til oppgraderingen fra OBOS, men det er ikke avklart om dette vil bli gitt eller hvor stort det evt. vil bli. Vi må derfor ta utgangspunkt i at borettslaget selv står for hele kostnaden.

Resultatene av spørreundersøkelsen som ble sendt ut til beboerne våren 2019. Hovedtendensen er et ønske om en enkel og økonomisk oppgradering, primært med henblikk på beboerne i borettslaget. Det bør installeres benker og bord for sosialt samvær og mange ønsker muligheter for grilling. Nye ladestasjoner bør vente.

Spørreskjema for oppgradering av parken: Resultater

Totalt har det innkommet 46 svar. Prosentandelene er beregnet som *andel av antall svars skjemaer* som er sendt inn. På noen spørsmål er det flere mulige alternativer, og der vil de sammenlagte andelene overstige 100%.

1 Tilgang til parken

Utforming og muligheter for økonomisk støtte til utbygging kan påvirkes av hvem som har tilgang til parken. Hvem mener du skal ha tilgang til å bruke parken?

- ☐ Alle som ønsker det 28.3%
- ☐ Alle beboerne i området 26.1%
- ☐ Kun beboere i Dynekilgata 15 43.5%

2 Utforming av parken

Det er flere muligheter for utbygging og "innredning" av parken. Styret jobber med en plan for "soneinndeling" med gangtraséer på tvers på 2-3 steder gjennom parken slik at den deles opp i flere soner. Hvilket alternativ for utforming mener du er best?

- ☐ Soneinndeling med 3 gangtraséer og 4 soner 21.7%
- ☐ Soneinndeling med 2 gangtraséer og 3 soner 56.5%
- ☐ Ingen soneinndeling - hele parken bør være en sammenhengende sone. 17.4%

3 Bruk av ressurser på parken

Utbygging og ferdigstilling av parken har økonomiske kostnader, men det er også muligheter for støttetiltak avhengig av hvilken form og funksjon parken får. I hvilken grad mener du borettslaget bør prioritere parken:

- ☐ I liten grad. Parken er ikke viktig for borettslaget. 2.2%
- ☐ Parken bør settes i enkel stand med økonomi som viktigste rettesnor. 52.2%
- ☐ Parken bør bygges ut som et tydelig samlingspunkt for beboere og folk i området, særlig med tanke på økonomiske støtteordninger. 37.0%
- ☐ Parken bør ha høy prioritet og borettslaget må bruke de midlene som trengs for å gjøre den attraktiv og nyttig uavhengig av mulige støtteordninger. 13.0%

4 Beboernes deltagelse

Dersom det skal installeres vekstkasser eller soner med beplantning, forutsetter det at beboerne selv tar på seg ansvaret med å holde dette ved like. I hvilken grad kunne du tenke deg å delta i slikt arbeid?

- ☐ Ikke interessert 50.0%
- ☐ Kan bidra sporadisk etter forespørsel 37.0%
- ☐ Kan delta aktivt og regelmessig i egen gruppe 17.4%
- ☐ Kan påta meg lederansvar i egen gruppe 4.3%

5 Videre utbygging av ladeplasser

På sikt vil det være aktuelt å bygge ut ladeplasser også på den ytre parkeringsrekken. Styret planlegger å legge opp infrastruktur for denne rekken allerede i år, men spørsmålet om installasjon av ladestasjoner er åpent. Vi regner imidlertid med at ladeplassene på indre rekke vil være fullsatt i løpet av året og at det derfor kan være venteliste på nye plasser i løpet av året. Mener du det bør installeres ladestasjoner også på ytre rekke i år?

- ☐ Nei, ytre rekke bør ikke ha ladestasjoner 6.5%
- ☐ Nei, installasjon på ytre rekke bør vente til senere 47.8%
- ☐ Ja, ladestasjoner bør installeres på ytre rekke i år 39.1%

6 Bruk av parken

Uavhengig av soneinndeling og tilgang til parken er det flere muligheter for bruk. Noen alternativer forutsetter spesielle installasjoner eller innsats fra beboerne og kan derfor påvirke kostnad og forpliktelser. Hvilke alternativer for bruk ser du for deg at du kunne ha glede av?

- ☐ Område med benker og bord for sosialt samvær 82.6%
- ☐ Installasjon og fasiliteter for grilling 43.5%
- ☐ Vekstkasser eller lignende for hagebruk/dyrking 43.5%
- ☐ Treningsapparater 21.7%
- ☐ Blomsterbed, beplantningssoner eller lignende som ivaretas av beboerne. 37.0%





ØVRIGE PROSJEKTER

Det er også lagt opp til flere andre større og mindre prosjekter i 2019. Disse inngår i det totale vedlikeholdsbudsjettet og må ses som en del av det løpende vedlikeholdet i bygget:

- **Oppussing av vaskekott for renholdspersonalet.** Bodene til høyre for heisene er nå delvis sanert for utslagskummer. De resterende tre bodene som er i bruk har fått nye utslagskummer, men trenger en generell oppussing og innredning slik at arbeidet for renholdspersonalet blir lettere.
- **Utskifting av indre hovedinngangsdører.** Dørene er skadet av flere innbrudd og er montert feil slik at karmene ligger delvis bak murveggene. Nye dører vil bli montert litt lenger ut slik at elektrisk infrastruktur kan sikres og bygges inn.
- **Ombygging av ventilasjon i vaskeriet.** Nye ventiler til tørketrommel og friskluft med ny inndekking på utsiden.
- **Renovering av berederrommet.** Etter at nye beredere og elektrisk infrastruktur er montert vil berederrommet få en oppgradering med oppmuring av skader, sparkling og maling av vegger, gulv og tak.
- **Pussing av mur ved kjellerinngang.** Gammel elektrisk infrastruktur er fjernet og lagt inn, mens brikkelerer er montert inn i muren. Den hvite teglsteinsveggen renses, pusses og males for å matche resten av bygget.

Styret jobber med flere spennende prosjekter som vil presenteres i løpet av året som kommer. Vi tar også gjerne imot forslag fra beboerne om tiltak som kan bedre bomiljøet, ivareta bygningen og fellesområdene og øke verdien på leilighetene.

Mulig løsning for traséer gjennom parken.

Her har det gjennom årene etablert seg gangsoner over gresset der folk krysser over for å spare tid. I stedet for å stenge av parken kan det bygges steinlagte traséer som ivaretar det naturlig etablerte gangmønsteret samtidig som gresset spares og parken får et løft. Nøyaktig plassering av traséene avhenger av underlaget - blant annet røtter fra de mange trærne på området.

Traséene er tegnet inn i grått og strekker seg mellom langsiden i buer. Det er tenkt at disse steinlegges og at det plasseres lys langs traséene slik at også parken forøvrig blir belyst på kveld og natt

REGNSKAP

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018	27
KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2019	27
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET	28
DISPONIBLE MIDLER	28
RESULTATREGNSKAP	29
BALANSE	30
NOTER	31
REVISJONSBERETNING	37

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 5 543 950. Andre inntekter er spesifisert i note 3 og består i hovedsak av utleie av basestasjon til Telia.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 8 250 798. Dette er kr 3 404 798 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak

- Etterfakturering av avløpsprosjektet (Proline Norge AS).
- Installasjon av ladestasjoner og fundamentering/infrastruktur for dette.
- Utskifting av korridordører.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. **-2 972 867** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr. **358 372** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2019

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 820 000 til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I forslag til budsjett for Oslo Kommune for 2019 ble det lagt til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettet med kr 165 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget.

Lån

Dynekilgata 15 Borettslag har ett lån i OBOS-banken. Lånet har månedlige avdrag og en rente p.t. på 2,3 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingenter

Forretningsførerhonoraret for 2019 er på kr 213 000. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019. Driften for 2019 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten en overføring av lånerammen. Styret ønsker imidlertid å gjennomføre enkelte vedlikeholdsprosjekter i 2019 som gjør det naturlig å øke felleskostnadene med en mindre indeksregulering. Denne foreslås satt til 2,5% (se dagsorden for ordinær generalforsamling).

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2019.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

		REGNSKAP 2018	REGNSKAP 2017	BUDSJETT 2018	BUDSJETT 2019
NOTE					
DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01		521 671	2 627 121	521 671	358 371
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		-2 972 867	-6 791 432	321 000	286 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	3 250 000	5 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	16	-440 433	-314 018	-388 000	-421 000
ÅRETS ENDRING I DISP. MIDLER		-163 300	-2 105 405	-67 000	-135 000
DISP. MIDLER PR. 31.12		358 372	521 671	454 671	223 371
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER					
Omløpsmidler		2 392 459	1 545 261		
Kortsiktig gjeld		-2 034 087	-1 023 590		
DISP. MIDLER PR. 31.12		358 372	521 671		

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	REGNSKAP 2018	REGNSKAP 2017	BUDSJETT 2018	BUDSJETT 2019
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostn.	2	5 492 944	5 425 178	5 434 000	5 657 000
Andre inntekter	3	51 006	50 359	0	51 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 543 950	5 475 537	5 434 000	5 708 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-60 630	-93 160	-61 000	-61 000
Styrehonorar	5	-430 000	-430 000	-430 000	-430 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-20 125	-10 000	-1 000
Andre honorarer		0	-244 302	0	0
Forretningsførerhonorar		-208 170	-202 800	-205 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-59 302	-2 345	-10 000	-100 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-5 135 610	-8 915 966	-1 910 000	-2 000 000
Forsikringer		-159 105	-145 100	-147 000	-165 000
Festeavgift		-125 840	-125 840	-126 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-593 766	-555 596	-590 000	-649 000
Parkeringsplasser		0	0	0	0
Energi / fyring		-441 505	-338 259	-350 000	-360 000
Kabel-/fiber-/TV-anlegg		-705 547	-670 550	-670 000	-710 000
Andre driftskostnader	10	-292 323	-281 837	-305 000	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 250 798	-12 057 881	-4 846 000	-5 167 000
DRIFTSRESULTAT		-2 706 848	-6 582 344	588 000	541 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	11	2 848	9 048	0	0
Finanskostnader	12	-268 867	-218 137	-267 000	-255 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-209 089	-209 089	-267 000	-255 000
ÅRSRESULTAT		-2 972 867	-6 791 432	321 000	286 000
Overføringer:					
Udekket tap		-2 972 867	6 791 432		

BALANSE

	NOTE	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 528 595	2 528 595
SUM ANLEGGSMIDLER		2 528 595	2 528 595
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	14	725 277	792 668
Driftskonto OBOS-Banken		815 299	15 821
Skattetrekkskonto OBOS-Banken		0	80 054
Sparekonto OBOS-Banken		851 883	656 718
SUM OMLØPSMIDLER		2 392 459	1 545 261
SUM EIENDELER		4 921 054	4 073 856
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital, 160 x 100	13	16 000	16 000
Udekket tap	15	-13 623 120	-10 650 253
SUM EGENKAPITAL		-13 607 120	-10 634 253
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 736 086	11 926 519
Borettsinnskudd	17	1 758 000	1 758 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 494 086	13 684 519
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 012 430	807 401
Skyldige offentlige avgifter	18	19 800	134 301
Påløpte renter		1 857	21 979
Påløpte avdrag		0	13 281
Annen kortsiktig gjeld		0	46 629
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 034 087	1 023 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 921 054	4 073 856
Pantstillelse	19	18 058 000	18 058 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.06.2019

Styret i Dynekilgata 15 Borettslag



Are Johannes Solberg



Monica S. Lovasz



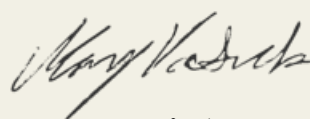
Paul Gløersen

Paul Gløersen



Hannah Hildonen

Hannah Hildonen



May Våtvik

May Våtvik

NOTER

NOTE 1

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

Skattetrekkkonto

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	5 016 538
Parkeringsleie	229 100
Garasjeleie	106 500
Parkeringsleie med MVA (eksterne leietakere)	79 200
Boder	2 800
Vaskeri	58 680
Leie tidligere år	926
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER (FØR REDUKSJONER)	5 493 744
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkeringsleie	-800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 492 944

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER	
Leie basestasjon, Telia	49 756
Inntektsført	900
Diverse	-900
Innbetalt	350
Vaskekort	900
SUM ANDRE INNTEKTER	51 006

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-60 630
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 630

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

NOTE 5

Styrehonorar

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 430 000.

NOTE 6

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR	
OBOS, tilleggstjenester	-2 700
Juridisk bistand	-56 602
SUM KONSULENTHONORAR	-59 302

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Hovedentreprenør Proline Norge AS, rørfornyng	-531 625
Hovedentreprenør Blaker Gårdsmiljø AS, ladestasjoner (fundamentering)	-747 811
Hovedentreprenør Rørleggersentralen AS, berederrom (nye beredere)	-464 112
Refusjoner	30 900
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD	-1 712 648
Drift/vedlikehold bygninger	-2 594 518
Drift/vedlikehold VVS	-177 042
Drift/vedlikehold elektrisk anlegg	-350 522
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 750
Drift/vedlikehold heisanlegg (utskifting ved Myhre Heis)	-43 626
Drift/vedlikehold fellesvaskeri	-2 132
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-170 635
Egenandeler forsikring	-20 000
Kostnader for dugnader	-2 830
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 135 610

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

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-378 036
Renovasjonsavgift	-215 730
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-593 766

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTANDER	
Container for beboere	-43 283
Verktøy og redskaper	-5 354
Driftsmateriell	-3 023
Renhold ved eksterne firmaer (Rene Trapper AS)	-148 320
Snørydding og gressklipping (Vaktmesterkompaniet AS)	-64 859
Kontor- og datarekvisita	-429
Trykksaker	-8 710
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-8 436
Telefon, annet	-3 113
Porto	-2 472
Bank- og kortgebyr	-2 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-292 323

NOTE 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-Banken	966
Renter av sparekonto i OBOS-Banken	1 882
SUM FINANSINNTEKTER	2 848

NOTE 12

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-Banken	-268 854
Renter på leverandørgjeld	-13
SUM FINANSKOSTNADER	-268 867

NOTE 13

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	2 258 595
SUM BYGNINGER	-2 258 595

- Gnr. 226, Bnr. 6
- Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1966.
- Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Get bredbånd/TV/telefoni (blir kostnadsført i 2019)	725 277
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	725 277

NOTE 15

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 16

Pante- og gjeldsbrevlån

OBOS-BANKEN	
Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,30%. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2016	-7 259 165
Økning i 2017	-5 000 000
Økning i år	-3 250 000
Nedbetalt tidligere	332 646
Nedbetalt i år	440 433
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 736 086

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig	- 1 758 000
SUM BORETTINNSKUDD	-1 758 000

NOTE 18

SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig MVA	-19 800
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 800

NOTE 19

PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	14 736 086
TOTALT	16 494 086

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

Bygninger	2 528 595
TOTALT	2 528 595

Til generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dynekilgata 15 Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. mai 2019
PricewaterhouseCoopers AS



Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

**20
19**