



# Generalforsamling 2019

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5748  
Borettslaget Baglerbyen

## Til andelseierne i Borettslaget Baglerbyen

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 2 mai 2019 kl. 18:00 i Hammersborg Torg 1.**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Baglerbyen  
avholdes torsdag 2. mai 2019 kl18:00 i Hammersborg Torg 1.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

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

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret ber om at 275 000,- kr gis til godtgjørelse for styrets arbeid for perioden 2018/19

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Retningslinjer for fellesboden
- B) Glassrekkverk
- C) Oppheng av kano
- D) Nøkler til ytterdørene
- E) Oppussing av ytterdørene
- F) Retningslinjer for valgkomiteen
- G) Diverse forslag

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 15.04 2019  
Styret i Borettslaget Baglerbyen

David Alexander B Larsen /s/ Anette Western Torgersen /s/ Marius C Sagen Eikenes /s/

Muhammad Adnan Malik /s/

Oddvar Støylen /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	David Alexander B Larsen	Alnagata 18
Nestleder	Anette Western Torgersen	Alnagata 16
Styremedlem	Marius C Sagen Eikenes	Alnagata 16
Styremedlem	Muhammad Adnan Malik	Alnagata 16
Styremedlem	Oddvar Støylen	Alnagata 14
Varamedlem	Morten Fornes	Alnagata 18
Varamedlem	Aina Johansen	Alnagata 14
Varamedlem	Magne Lilloe	Alnagata 16

### Valgkomiteen

Anders Hansson	Alnagata 14
Kristiane Utheim Rygg	Alnagata 18

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Baglerbyen

Borettslaget består av 110 andelsleiligheter.

Borettslaget Baglerbyen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990469369, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Alnagata 18, 16, 14

Gårds- og bruksnummer:

244

233

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget Baglerbyen har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## STYRETS ARBEID

### Daglig drift

Det har vært avholdt 11 styremøter siden sist generalforsamling. Flere medlemmer i styret har daglig kommunikasjon via meldinger, telefon, møter osv. Den daglige driften av borettslaget er tidkrevende. Det mottas et titalls eposter hver uke fra beboere og leverandører som må besvares. I tillegg har det vært vannlekkasjer, heisstopp og innbrudd som har krevd mye tid.

Vi ber alle beboerne om å besøke borettslagets hjemmeside, på [www.baqlerbyen.net](http://www.baqlerbyen.net), for å holde seg oppdatert.

### Adventssamling og dugnad

Styret ønsker å bidra til samhold i borettslaget, og arrangerte i år julefest for beboerne. Det ble delt ut godteposer til barna og ellers ble det servert gløgg og annet snacks til beboerne. Det var et bra oppmøte og styret har fått tilbakemeldinger fra beboere på at dette var et hyggelig arrangement. I tillegg arrangeres det årlige dugnader som både er ment å være en sosial arena og en måte å forskjønne borettslaget vårt sammen.

### Økonomi

Styret følger kontinuerlig opp borettslagets økonomi og kontraktene. Styret sjekker jevnlig betingelsene for lån og disponible midler.

### Oppfølging av vaktmestertjenesten

Styret har i en lengre periode vært opptatt av å få til en velfungerende og proaktiv vaktmestertjeneste. Det har vært utfordrende å få til en så tett oppfølging som vi ønsker av de store vaktmesterselskapene. De bruker ofte forskjellige vaktmestere og underleverandører. Tidligere vaktmesterne har derfor ikke fått en så god oversikt og eierskap til borettslaget som vi ønsker.

Vi har nå inngått en kontrakt med Trond Danielsen, som er selvstendig næringsdrivende. Det innebærer at han får en mer personlig tilstedeværelse i borettslaget. Han får i tillegg til den ordinære vaktmestertjenesten også ansvaret for å følge opp deler av den daglige driften i borettslaget. Dette innebærer ansvaret for oppgaver som bestillinger og håndtering av eposter knyttet til vedlikehold, I tillegg vil han etter avtale med styret gjennomføre enklere vedlikeholdsarbeid i borettslaget og følge opp prosjekter knyttet til utbedringer og vedlikehold av borettslaget.

### Vedlikehold

OPAK har utarbeidet en 10-års plan for vedlikehold for borettslaget. Styret bruker den aktivt som utgangspunkt for fremtidige utbedringer. I år har styret gjort forarbeidet for en eventuell oppussing av inngangspartiet. Det innebærer en gjennomgang av konkrete tiltak og pris for dette. I tillegg til det planlagte, dukker det nå opp mer akutte vedlikeholdsbehov. Bygnings-massen og de tekniske anleggene er snart 10 år gamle, ting eldes og begynner å svikte. I tillegg har det vært uforutsette skader som måtte utbedres.

Styret har inngått serviceavtale med Moe Ventilasjon for oppfølging av ventilasjonsanlegget. Det innebærer årlig kontroll og rens av ventilasjonsanlegget i alle tre blokkene. For å sikre bedre levetid på ventilasjonsviftene har vi gjort utbedringer av motorhusene på taket, heriblant satt kapsler på takviftene.

## **Juridisk**

Styret har måttet håndtere flere juridiske saker gjennom året, eksempelvis flere anmeldelser av innbrudd og tyveri. Det har det vært dialog med politi og forsikringsselskap. Politiet har etter forespørsel fått oversendt videobevis fra overvåkningskameraene våre.

Videre har det dessverre vært flere krenkende uttalelser på borettslagets Facebook side, da fra beboere mot andre beboere. Styret har foretatt gjennomgang og vurderinger knyttet til dette.

Det har også vært flere tilfeller av veggdyrsaker hvor forsikringsselskap har blitt involvert.

Videre har borettslaget vært utsatt for vannlekkasjer. I vannlekkasjesakene, som blant annet omfatter lekkasjer i garasjelegget, jobbes det med å få utbedret skadene, samt avklare rette ansvarlig for å kunne fremme erstatningskrav.

## **Bytte av vannmålere**

Flere av de gamle vannmålerne i borettslaget var blitt defekte grunnet vanlig bruksslitasje. Styret inngikk kontrakt med Techem om å bytte ut og modernisere varmtvannsmålerne i borettslaget. En fordel med de nye målerne er at de gir fortløpende avregning av varmtvannsforbruket. På denne måten kan man på en bedre måte bli bevisst forbruket sitt og ta økonomiske og miljøbevisste valg.

## **Ny kontrakt med Telenor og ferdiggjøring av overvåkningssystemet.**

Etter råd fra beboermøte sist generalforsamling inngikk styret ny treårig kontrakt med Telenor. Den nye kontrakten har en betydelig rabattert storkundepris. I tillegg betaler vi ikke for internett- og tv-tilgang på hybelleilighetene.

Styret har i tillegg fulgt opp det resterende arbeidet med å ferdiggjøre og få på plass de overvåkningssystemet i borettslaget.

## **Bytte av e-postløsning**

Den tidligere epostløsningen har vært gammeldags og lite brukervennlig. Heriblant hadde den et lite fungerende spamfilter og dårlige muligheter til å behandle e-poster på mobiltelefon eller nettbrett. Det har ført til betydelig merarbeid i behandling av e-post og som følger lengre behandlingstid.

Styret har nå gått over til en moderne og smidig saksorientert løsning (tickets) som vil lette den daglige driften av borettslaget. Som følger av dette har styret byttet e-post til [styret@baglerbyen.net](mailto:styret@baglerbyen.net)

## 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 6 646 287,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til budsjett.

Andre inntekter, kr 49 677,- består i hovedsak av leieinntekter antenneplass, ICE Comm.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 3 876 242,-.

Det er kr 1 851 000,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn hva som var avsatt i budsjettet, samt lavere kostnader garasje enn hva som var budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 37 670,- 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 9 554 321,- 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 BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 833 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Baglerbyen.

**Lån**

Borettslaget Baglerbyen har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Baglerbyen

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Baglerbyen' årsregnskap.

##### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening:

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

##### Grunnlag for konklusjonen

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

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

##### Annen informasjon

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

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

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

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

##### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

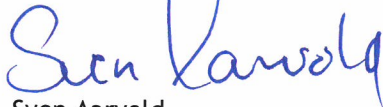
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. april 2019  
BDO AS



Sven Aarvold  
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET BAGLERBYEN**  
**ORG.NR. 990 469 369, KUNDENR. 5748**  
**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>10 157 792</b>	<b>10 145 381</b>	<b>10 157 792</b>	<b>9 554 321</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-37 670	471 754	-1 873 360	27 000
Tilbakeføring av avskrivning 16	90 332	53 805	0	0
Tillegg salgssum anl. midler 16	0	-1	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 16	0	-512 510	0	0
Innsk. øremerk. bankkto 23	-656 133	-639	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-603 471</b>	<b>12 411</b>	<b>-1 873 360</b>	<b>27 000</b>

---

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 554 321</b>	<b>10 157 792</b>	<b>8 284 432</b>	<b>9 581 321</b>
-----------------------------------	------------------	-------------------	------------------	------------------

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	10 789 361	11 133 448
Kortsiktig gjeld	-1 235 040	-975 656
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 554 321</b>	<b>10 157 792</b>

**BORETTSLAGET BAGLERBYEN**  
**ORG.NR. 990 469 369, KUNDENR. 5748**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 366 320	6 264 656	6 366 000	6 366 000
Vaskeri	10	29 650	44 500	0	40 000
Garasjer	11	200 640	200 640	201 000	201 000
Andre inntekter	3	49 677	49 079	105 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 646 287</b>	<b>6 558 876</b>	<b>6 672 000</b>	<b>6 667 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-48 222	-50 760	-56 500	-54 000
Styrehonorar	5	-342 000	-360 000	-400 000	-380 000
Avskrivninger	16	-90 332	-53 805	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 244	-12 719	-14 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-124 669	-121 453	-132 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-77 240	-107 820	-110 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-1 049 751	-470 378	-2 692 500	-833 000
Forsikringer		-215 526	-205 730	-226 000	-236 000
Kommunale avgifter	9	-767 036	-713 065	-765 000	-837 000
Vaskeri	10	-20 988	-12 679	-50 000	-40 000
Garasjer	11	-187 887	-186 566	-400 000	-100 000
Energi/fyring		-21 980	-502	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-414 991	-440 814	-454 000	-380 000
Andre driftskostnader	12	-504 376	-484 218	-427 360	-663 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 876 242</b>	<b>-3 220 509</b>	<b>-5 727 360</b>	<b>-3 702 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 770 045</b>	<b>3 338 367</b>	<b>944 640</b>	<b>2 965 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	143 169	78 865	120 000	0
Finanskostnader	14	-2 950 885	-2 945 478	-2 938 000	-2 938 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 807 716</b>	<b>-2 866 613</b>	<b>-2 818 000</b>	<b>-2 938 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-37 670</b>	<b>471 754</b>	<b>-1 873 360</b>	<b>27 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	471 754		
Fra opptjent egenkapital		-37 670	0		

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	235 115 000	235 115 000
Tomt		15 821 000	15 821 000
Andre varige driftsmidler	16	521 149	611 481
Øremerkede bankinnskudd	23	754 943	98 810
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>252 212 091</b>	<b>251 646 290</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		51 860	702
Kundefordringer		5 742	28 047
Kortsiktige fordringer	17	323 910	425 283
Energiavregning	21	509 033	323 831
Håndkasse		567	4 402
Driftskonto OBOS-banken		535 652	495 785
Driftskonto OBOS-banken II		4 923	3 334
Sparekonto OBOS-banken		2 212 591	2 830 436
Innestående i andre banker		7 145 083	7 021 627
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 789 361</b>	<b>11 133 448</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 001 452</b>	<b>262 779 738</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 110 * 5 000		550 000	550 000
Opptjent egenkapital		10 235 612	10 273 282
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 785 612</b>	<b>10 823 282</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	150 600 000	150 600 000
Borettsinnskudd	19	100 374 400	100 374 400
Annen langsiktig gjeld	20	6 400	6 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>250 980 800</b>	<b>250 980 800</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 924	51 451
Leverandørgjeld		907 733	674 788
Påløpte renter		261 384	249 418
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 235 040</b>	<b>975 656</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 001 452</b>	<b>262 779 738</b>
Pantstillelse	22	250 974 400	250 974 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2019,  
Styret i Borettslaget Baglerbyen

David Alexander B Larsen /s/ Anette Western Torgersen /s/ Marius C Sagen Eikenes /s/

Muhammad Adnan Malik /s/

Oddvar Støylen /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 053 460
Lån Leiligheter	2 945 208
Telefon/Kabel-tv	366 960
Eiendomsskatt	692
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 366 320</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	53
Ice Communication Norge AS, leie antenneplass	47 273
Nettinnbetalinger	751
Salg av nøkler	1 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>49 677</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-53 580
Arbeidsgiveravgift styrehonorar, viderebelastet garasjeregnskap	5 358
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-48 222</b>

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	-380 000
Viderebelastet garasjeregnskap	38 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-342 000</b>

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 787, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonorar	-11 836
Viderebelastet garasjeregnskap	592
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-11 244</b>

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-6 215
Varmtvannsmålere, Techem Norge AS	-71 025
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-77 240</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-111 570
Drift/vedlikehold VVS	-20 485
Drift/vedlikehold elektro	-9 734
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-74 007
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 034
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-627 103
Kostnader dugnader	-2 517
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 049 751</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-696
Vann- og avløpsavgift	-402 920
Renovasjonsavgift	-363 420
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-767 036</b>

**NOTE: 10****VASKERIREGNSKAP****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	29 650
-----------	--------

<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>29 650</b>
-------------------------------	---------------

**KOSTNADER VASKERI**

Drift og vedlikehold	-14 216
----------------------	---------

Elektrisk energi	-6 773
------------------	--------

<b>SUM KOSTNADER VASKERI</b>	<b>-20 989</b>
------------------------------	----------------

<b>RESULTAT VASKERIREGNSKAP</b>	<b>8 661</b>
---------------------------------	--------------

**NOTE: 11****GARASJEREGNSKAP****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	200 640
---------------	---------

<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>200 640</b>
--------------------------------	----------------

**KOSTNADER GARASJER**

Andel forsikring	-9 237
------------------	--------

Drift og vedlikehold	-67 395
----------------------	---------

Andel styrehonorar med tilhørende arbeidsgiveravgift	-43 358
--	---------

Andel forretningsførerhonorar og revisjonshonorar	-7 153
---	--------

Juridisk bistand	-32 735
------------------	---------

Andel vaktmesterkostnader	-25 369
---------------------------	---------

Leietap, ledige garasjer	-2 640
--------------------------	--------

<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-187 887</b>
-------------------------------	-----------------

<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>	<b>12 753</b>
----------------------------	---------------



**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-39 395
Verktøy og redskaper	-1 648
Driftsmateriell	-478
Lyspærer og sikringer	-2 109
Vaktmestertjenester	-228 329
Renhold ved firmaer	-126 388
Snørydding	-47 801
HMS modul, Keyteq	-19 622
Trykksaker	-4 014
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 787
Andre kontorkostnader	-532
Telefon, annet	-16 352
Porto	-5 470
Bankgebyr	-4 387
Velferdskostnader	-2 065
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-504 376</b>

**NOTE: 13****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	996
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 697
Renter av øremerkede midler/garasjefond	4 574
Renter av øremerkede midler/vedlikeholdsfond	17
Renter av konto i Sandnes Sparebank	123 000
Renter av konto i Nordea	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 430
Andre renteinntekter	455
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>143 169</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 095
Andre rentekostnader	-44
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 949 746
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 950 885</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi		235 115 000
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>235 115 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.233/bnr.244

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr			
Tilgang 2007	22 188		
Avskrevet tidligere	-22 187		
			1
Vaskerianlegg			
Tilgang 2013	119 813		
Avskrevet tidligere	-84 154		
Avskrevet i år	-17 116		
			18 543
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2017	194 510		
Avskrevet tidligere	-17 760		
Avskrevet i år	-27 787		
			148 963
Garasjeanlegg			
Kostpris	100 000		
			100 000
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017	318 000		
Avskrevet tidligere	-18 929		
Avskrevet i år	-45 429		
			253 642
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>521 149</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-90 332</b>

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)		323 910
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>323 910</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,05 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2012	-150 600 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-150 600 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-150 600 000</b>

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>Handelsbanken</b>	<b>Første avdrag er 01/02-2023</b>
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023	
3, 4, 8, 9, 13, 14		1 950
18, 19, 23, 24, 28, 29		1 950
33, 34, 38, 39, 45, 46		1 950
77, 78, 82, 83, 87, 88		1 950
92, 93, 97, 98, 102, 103		1 950
107, 108		1 950
2, 5, 7, 10, 12, 15		2 800
17, 20, 22, 25, 27, 30		2 800
32, 35, 37, 42, 44, 47		2 800
49, 51, 53, 55, 57, 59		2 800
61, 63, 65, 67, 69, 71		2 800
73, 79, 80, 81, 84, 85		2 800
86, 89, 90, 91, 94, 95		2 800
96, 99, 100, 101, 104, 105		2 800
106		2 800
1, 6, 11, 16, 21, 26		3 550
31, 36, 43, 48, 50, 52		3 550
54, 56, 58, 60, 62, 64		3 550
66, 68, 70, 72, 74		3 550
110		3 650
40, 41, 75, 76, 109		4 250

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-100 374 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-100 374 400</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum vaskerikort	-6 400
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 400</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 287 747
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 287 747</b>

**KOSTNADER**

Techem	59 182
Strømkostnader	1 737 597
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 796 780</b>
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>509 033</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 374 400
Pantelån	150 600 000
<b>TOTALT</b>	<b>250 974 400</b>

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

Bygninger	235 115 000
Tomt	15 821 000
<b>TOTALT</b>	<b>250 936 000</b>

**NOTE: 23****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Garasjefond		
Saldo 1/1	96 274	
Innskudd	651 542	
Renter i år	4 574	
Saldo 31/12		752 390
Vedlikeholdsfond	2 536	
Renter i år	17	
Saldo 31/12		2 553
<b>SUM ØREMERKEDE BANKINNSKUDD</b>		<b>754 943</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Retningslinjer for fellesboden

Forslagstiller: Jojo Bough Holst:

Dagens ordning med fellesboder, som opprinnelig var tiltenkt leiligheter med hybeltilknytning, virker ikke å være helt optimal. Fellesbodene står i stor grad ubenyttet, og styret og borettslaget har hatt mye arbeid med å fjerne hensatte gjenstander fra tidligere beboere. Videre virker dagens ordning med tilgangskontroll i 2-4 dager, for så å ikke få tilgang igjen før etter minst 3 mnd, som upraktisk for beboere.

Inspirert av ordning for sykkelbod, foreslås det en depositumløsning der beboer mot et depositum på f.eks. 2500,- får tilgang til fellesbodene. Dagens merkeordning består og alle som benytter fellesboden må oppdatere sine oblater/lapper innen utløpet av april hvert år. Depositumet utbetales igjen når beboer kan vise til at alle eiendeler er fjernet.

Dagens ordning med at styret og borettslag ikke er ansvarlig for eiendeler som oppbevares i fellesbod består også slik at beboere benytter fellesbod på eget ansvar. Hvis beboere bare «stikker av» uten å fjerne sine ting, kan depositumet benyttes til å bekoste fjerning av «gjenglemte» eiendeler.

#### **Styrets innstilling:**

Det var opprinnelig kun leiligheter med hybel som hadde bruksrett og nøkkeltilgang til fellesbodene. Bakgrunnen for dette er at hyblene ikke har en selvstendig privat bod. Ettersom fellesutgiftene blir beregnet ut ifra arealstørrelsen på leilighetene vil leiligheter med hybel betale mer av fellesutgiftene på grunn av den ekstra størrelsen.

Bodene ble stengt på grunn av at store mengder gjenstander og søppel ble henlagt i bodene. I tillegg ble det rapportert om tyveri av eiendeler. De siste årenes har det blitt gjort en stor innsats på dugnadene med å kaste og rydde opp. Styret åpnet derfor opp bodene igjen, men ønsket samtidig å sikre at det ikke i igjen ble brukt som «søppelrom».

For at dette skulle være gjennomførbart bestemte styret at bodene kun skulle brukes til langtidslagring, og at man måtte be om tilgangskode for å levere og hente gjenstander i fellesboden. Dette var ment som en midlertidig løsning fram til man fant en løsning som fungerer for leiligheter med hybeltilgang.

Styret er åpne for løsninger som kan være bedre og mer fleksible for beboerne i borettslaget. Det er samtidig viktig at vi sikrer at den opprinnelige bruksretten opprettholdes. Ut ifra dette stiller vi oss positiv til å innføre den nye ordningen som en prøveordning. Styret mener at det er hensiktsmessig å først ha dette som en ettårig prøveordning for å se hvordan løsningen fungerer i praksis og for å ha mer tid på å avklare spørsmålet tilknyttet bruksretten til fellesbodene.

## B) Glassrekkverk

Forslagstiller: Rowena Thakore-Gunther

Er det mulig å se på om vi på topp etasjer kunne bytte ut rekkverk til glass som jeg se er allerede i bruk noen steder I blokkene? Det rekkverk vi har er farlig med tanke på barn (og fulle folk som har skjedd I 18) siden de kan klatre opp og over for enkelt. Det også se mye finere ut til å friske opp blokkene for hele nabolag.

### Styrets innstilling:

Utskiftningen av selve rekkverket på balkongene og terrassene er omfattende og svært kostbart. En slik forandring av fasaden krever i tillegg godkjennelse om fasadeendring fra Oslo kommune.

Styret er på den andre siden positivt til å innhente tilbud på å installere glass som kan festes på de eksisterende rekkverkene. For å sikre fasaden opprettholder en felles utforming og estetikk og at arbeidet blir fagmessig utført ønsker man at det benyttes en felles leverandør.

Styret mener samtidig at dette må være en valgfri ordning og at tilbudet skal kunne benyttes av leilighetene både med balkong og terrasse. Kostnadene for installasjonen skal bekostes av den enkelte andelseier som benytter seg av tilbudet.

## C) Oppheng av kano

Forslagstiller: Kjersti Hemma

Andelseiere med garasje plass i kjelleren i Baglerbyen Borettslag står fritt til å montere egnede stativer for plassering av kajakk på sin egen garasje plass. Alternativt må styret sørge for tilgjengelig lagrings plass for kajaker i en av bodene i garasjen.

### Styrets innstilling:

Det henvises her til §9 i husordensreglementet.

Det må søkes styrets godkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Dette gjelder også innvendige monteringer i garasje.

Det er ut ifra dette mulig å søke styret om installasjon på montering av oppheng i garasjen. Forslaget legger opp til et frislipp av oppheng for kano og i forlengelse også andre type installasjoner. Et slikt frislipp vil føre til at det ikke er mulig å sikre at monteringen blir gjort på en sikker, forseggjort og estetisk måte. Det er allerede vannlekkasjer i garasjen, og ytterligere inngripen kan føre til at membran og fundamentet svekkes.

Det er heller ikke mulig for alle parkeringsplassene og lage oppheng. Samt at det å henge noe fra taket kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Når det kommer til lagring av kano i fellesbodene går dette under de gjengse retningslinjene for fellesbodene i borettslaget.

Styret er som følger imot forslaget.

## **D) Nøkler til ytterdørene**

Forslagsstiller: Kjersti Hemma

Styret sørger for at andelseiere i Baglerbyen Borettslag får fysisk nøkkel til inngangsdøra, slik at de får adgang til sin egen leilighet under strømbrudd eller når elektronikken svikter, slik det skjedde i vinter. Det er uakseptabelt at vi kan risikere at vi ikke kommer inn i blokka i for eksempel en krisesituasjon.

### **Styrets innstilling:**

Borettslaget gikk vekk fra fysiske nøkler på grunn av det er en betydelig sikkerhetsrisiko da nøkler blir mistet eller stjålet. Dagens løsning med kodebrikker er i styrets mening å foretrekke da det er mulig å deaktivere brikker som blir borte.

Når det kommer til den konkrete episoden i vinter var styret i dialog med leverandøren vår Securion. Det at låssystemet ikke virket skyldes en omstart av systemet. Systemet var oppe igjen etter kort tid.

## **E) Oppussing av ytterdørene**

Forslagstiller: Styret

Oppussing og skifte av dørsystem i inngangspartiene i de tre blokkene i borettslaget ble tatt opp på sist generalforsamling. Styret har engasjert Opak til å se på mulige løsninger for inngangspartiet og har fått et prisestimat for oppdraget (Vedlegg 1).

Estimatet er basert på gjengse takster i bygge bransjen, men siden det fortsatt kun er et estimat kan kostnadene trolig bli noe høyere.

På grunn av kostnadene knyttet til oppussingen av inngangspartiet er betydelige ønsker styret at avgjørelse skal være grunnet i et vedtak fra generalforsamlingen.

### **Styrets innstilling:**

Styret har ikke tatt stilling til forslaget, og stiller seg nøytralt.



## F) Retningslinjer for valgkomiteen

Forslagstiller: Valgkomiteen

Borettslaget har ikke tydelige retningslinjer for arbeidet til valgkomiteen. Årets valgkomite har i samråd med styret utarbeidet et forslag til konkrete retningslinjer for å sikre at prosessen foregår på en ryddig og oversiktlig måte. Forslag til retningslinjer ligger vedlagt (vedlegg 2).

Det har kommet et alternativt forslag fra Elena Eriksen, se "Diverse forslag, punkt 3 fjerde avsnitt om valgkomité, og punkt 4."

## G) Diverse forslag

Forslagsstiller: Elena Eriksen

1. Obligatorisk deltakelse/plikt å delta i generalforsamling hvert år for absolutt alle andelseiere. Forslag: Føre som et punkt i vedtekter om en obligatorisk deltakelse/plikt å delta i GF hvert år. Deltakelse av bare 20-30 andelseiere av 110 andelseiere aksepteres ikke, og derfor må vedtektsfestes. For å få det til er andre muligheter er åpne for diskusjon.
2. Foreslås å ha synlig tydelig avstemning og notering av antall stemmer på generalforsamling: hvor mange er for, imot og nøytralt. Generalforsamling skal være et viktig møte som skal være viktig for alle. (Alle tidligere møter jeg har vært med på var preget av hast til å avslutte møte så fort som mulig. Dette er uansvarlig og uakseptabelt blant annet at Generalforsamling er bare en gang per år og det er viktig å ta tid det trengs for avklaring av alle saker). Det gjelder OBOS ansvarlig også.
3. Foreslås å innføre regler for valg av styret på grunn av inhabilitet. Det skal velges blant alle kjønn, alle yrker. Absolutt alle har rett og lov å delta i styrets arbeid, uavhengig kjønn og yrke.  
Leder og nestleder. Styremedlem 3 stykker fra blokk 14, 16 og 18.  
Varamedlem 3 stykker fra blokk 14, 16, 18. Fra hver blokk.  
Valgkomiteen 3 stykker fra hver blokk.  
Foreslås at styremedlemmer, varamedlemmer skal være 50 % andelseiere de som eier hybler og 50 % de som eier parkeringsplasser eller uten noe eie i tillegg.
4. Forslag: Valg komiteen skal byttes hvert år om det er mulig. Det skal være mangfold også fra alle blokker i borettslaget.
5. Det foreslås at styret gir adgang for innsyn i protokoller fra deres styremøter. Foreslås å vedtektsfeste innsyn i protokoller fra styremøter angående felles/borettslagets spørsmål. Foreslås videre at styrets forslag til saker som styret ønsker å ta opp på Generalforsamling skal tydelig komme på side 2 i innkallingen på samme måte som fra andre andelseiere dvs skriftlig.
6. A-konto beløp for strøm og varmt vann.  
Forslag: Diskutere muligheten til å betale forbruk hver måned, ikke A-konto. Det skal diskuteres om det er mer passende for andelseiere.

7. Forslag: Vedtektsfeste obligatorisk deltakelse/plikt å delta i dugnad og andre nødvendig opprydding. Refererer også til mitt forslag om godtgjørelse for deltagelse på dugnad tilsendt til styret i 2018 med tanke på å få folk må ta ansvar og bli formidlet til at «mamma jobber ikke her» eller/og «slaveriet er ulovlig i Norge».
8. Foreslås å vedtektsfeste spørsmål om inspeksjon av alle blokker 14, 16 og 18 en gang per måned minst. Foreslås å fremme en konkurranse for beste orden og miljø i blokk. Varamedlem kan få denne oppgaven i hver blokk.
9. Foreslås å diskutere og føre i vedtekter som et punkt at andelseiere som leier ut hybler skal være ansvarlige for sine leietakere. Det skal ikke lagres noe som tilhører til leietakere i felles boder eller fellesareal.
10. Foreslås å se på muligheten for eventuell outsourcing av borettslagstyring til ekstern bedrift.
11. Vedtekter foreslås å gjennomgå og gjøre rettelser, forandringer med hensyn til forslag fra andelseiere. Innkalle ekstra møte i forbindelse med det (for eksempel i september 2019).
12. Foreslås en opprettelse av en gruppe på Facebook kun for andelseiere i borettslag, hvor skal diskuteres saker angående drift, mangler, fellesarealer, ros og ris til styrets arbeid. Det skal bidra til mer kjennskap og felleskap, raskere løsninger når det er flere som er berørt, få mindre henvendelser til styret via e-post. Via felles sider skal alle bekrefte deltakelse i Generalforsamling og dugnad.
13. Utleie av parkeringsplasser i garasjeanlegg (gjelder parkeringsplass eiere).  
Forslag: Mulighet til utleie av garasjeplasser til eksterne leietakere på lik linje med utleie av hybler, hvor eksterne leietakere av hybler får lov å disponere parkering i garasjeanlegg.
14. Forslag: Disponering av felles boder i garasjeanlegg med uakseptable disponeringsregler over 3 måneder og tilgang til vår felles areal for leietakere opphører. Det foreslås at de som disponerer felles boder får adgang på lik måte som til felles sykkelbod i garasjeanlegg. Forslag: Styret redegjør på GF hvem som er ansvarlig for vedlikehold av felles boder.
15. Foreslås å undersøke hvor mange andelseiere ønsker å disponere sykkelbod i garasjeanlegg. Foreslås å slutte med forsøpling av det samme sykkelbod. Forslag: søppel og alt skrått kastes på mulig kort tid. Angående dette fikk styret en mail fra meg i 2018.
16. Foreslås å undersøke hvor mange andelseiere ønsker å disponere sykkelbod på uteplassen. Forslag: Forsøpling/lagring av ubrukte sykler i det samme anlegg opphører. Det foreslås å flytte på feste for parkering av sykler for å få mer plass.
17. Foreslås diskusjon angående søppelbod: bruk, sortering, forsøpling, forlate gjenstander som kommer ikke inn i kontainer. Foreslås at styret informerer alle andelseiere om riktig bruk av søppelbod.
18. Det foreslås at styret gjør nærmere forklaring til GF angående koder som opprettes i borettslaget, hvem som har rett til det, og hvem som har kontroll over det. Resultater av kontroll skal rapporteres til andelseiere på Generalforsamling. Det foreslås å legge som et punkt i vedtekter/ordensregler.
19. Forslag: Forby utleie av hybler til air bnb og andre kortvarig utleie. Det foreslås å føre det som et punkt i vedtekter.

20. Forslag: Diskutere utseende for uteareal rundt tre blokker (planter og busker) og andre eventuelle tiltak (for eksempel, en meget bratt bakke mellom blokk 16 og 18).  
Forslag: Diskutere mulighet til å rette opp bakke og gjøre det mindre bratt.

### **Styrets innstilling:**

For at en sak skal kunne behandles i generalforsamlingen må det formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over

Dette for å forhindre forslag som er for uklare eller ikke gjennomførbare i praksis.  
Dette har styret informert om i SMS og på borettslagets hjemmesider.

**Forslag 6, 10, 11, 15, 16, 17, 18 og 20 er etter styrets oppfatning ikke konkrete forslag til vedtak. De kan som følger ikke stemmes over. Forslag 6 er ikke gjennomførbart av praktiske årsaker.**

**Forslag 1, 2, 3, 5 og 19 er av en slik art at de ikke lovlig kan vedtas av generalforsamlingen.**

Vedrørende forslag 1-3: Borettslagsloven har regler for hvordan en generalforsamling skal skje i kapittel 7, og for valg av styre i kapittel 8. Disse reglene kan ikke vedtas endret av generalforsamlingen.

§ 7-2 sier at andelseiere har rett, men ikke plikt til å delta på generalforsamlingen. Det er bare styreleder og forretningsfører som har plikt til å delta.

§ 8-2 sier at alle kan stille sitt kandidatur som styremedlem på generalforsamlingen. Så er det helt opp til generalforsamlingen å bestemme sammensetningen av styret.

Vedrørende forslag 5: Andelseiere har allerede innsyn i protokoller, med de begrensninger som settes av regler om personopplysninger og andre opplysninger som er omfattet av styrets taushetsplikt. For boligaksjeselskaper følger dette av aksjeloven § 5-15. For borettslag er det i juridisk teori antatt at andelseier ikke har krav på å få gjennomlese protokollene, men at en andelseier kan kreve utskrift av den delen av protokollen som gjelder en bestemt sak. Styrets diskusjoner, vurderinger og hvem som har stemt hva i en sak er ikke offentlig. Det er heller ikke saker vedrørende andre andelseiere.

Vedrørende forslag 19: Airbnb er tillatt i borettslag. Kommunaldepartementet har bekreftet dette i en tolkningsuttalelse som man finner på regjeringen.no.

**Forslag 7, 8, 12 og 18 gjelder styrets daglige drift og er ikke forslag som det er hensiktsmessig å stemme over.**

Styrets myndighet er negativt avgrenset, i borettslagsloven §§ 8-8 og 8-9. Dvs at de oppgavene som ikke i lov eller vedtekter er lagt til generalforsamlingen, faller inn under styrets myndighet. Styret har ifølge borettslagsloven både rett og plikt til å treffe alle avgjørelser som ikke gjennom lov eller vedtekter krever samtykke fra generalforsamlingen.

Hvilke vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen er opplistet i § 8-9.

Kommentar til forslag 7: Det er styret som har ansvar for at fellesarealene blir vedlikeholdt.

Andelseiere i borettslag har ikke arbeidsplikt. Styret kan beslutte at det skal brukes av borettslagets driftsmidler betales godtgjørelse til de som stiller opp.

**Forslag 4:** Forslag behandles som et alternativ til forslag F) Retningslinjer for valgkomiteen.

Styret påpeker samtidig at borettslagslovens prinsipp gjelder også for valg av valgkomite; enhver som ønsker det kan stille som kandidat til valgkomiteen.

**Forslag 9:** Andelseiere som leier ut hybel har allerede ansvar for at borettslagets regler blir fulgt av leietaker. Dette står i borettslagsloven § 5-8 (1)

Spørsmålet om leietakeres adgang til fellesboder knyttes til Jojo Bough Holst sitt forslag.

**Forslag 13:** «Mulighet til utleie av garasjeplasser til eksterne leietakere på lik linje med utleie av hybler, hvor eksterne leietakere av hybler får lov å disponere parkering i garasjeanlegg.»

Styrets innstilling: Av sikkerhetsmessige hensyn ønsker vi ikke eksterne leiere av garasjeplass.

**Forslag 14:** Forslag om bruk av fellesboder knyttes til forslag A) fremmet av Jojo Bough Holst.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som nestleder for 2 år foreslås:**

Caroline W. Torgersen                      Alnagata 18

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Oddvar Støylen                              Alnagata 14

Adnan Malik                                   Alnagata 16

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

David Alexander B Larsen                Alnagata 18

Marius C Sagen Eikenes                 Alnagata 16

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Morten Fornes                               Alnagata 18

Aina Johansen                              Alnagata 14

Kjetil Stea Eid                                Alnagata 18

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kristiane Utheim Rygg                    Alnagata 18

Anders Hansson                              Alnagata 14

I valgkomiteen for Borettslaget Baglerbyen

Anders Hansson  
Kristiane Utheim Rygg

## Annen informasjon om borettslaget

Se borettslagets hjemmeside på [www.baglerbyen.net](http://www.baglerbyen.net) for informasjon om borettslaget. Borettslagets e-postadresse er: [styret@baglerbyen.net](mailto:styret@baglerbyen.net)

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Garasje plasser

Det er 76 garasjeplasser tilknyttet borettslaget. For de andelseierne som har kjøpt disposisjonsrett til garasjeplass, skal den fortrinnsvis selges sammen med boligen. For øvrig kan garasjeplass kun selges eller leies til beboere i borettslaget.

## Nøkler/nøkkelbrikker/postkasseskilt

Se borettslagets hjemmeside på [www.baglerbyen.net](http://www.baglerbyen.net) - menyvalg under *Bestillinger*

## Vaskeri

Borettslaget har et elektronisk betalingssystem for vaskerikontoene. For informasjon om vaskeriene, se våre hjemmesider [www.baglerbyen.net/vaskeri](http://www.baglerbyen.net/vaskeri)

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650112. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

## Brannsikringsutstyr

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

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2016	Malt fasader
2017- 2018	Bytte av ventilasjonsviftene
2017- 2018	Bytte av varmtvannsmålerne



**Vedlegg 1: Rapport fra OPAK**

NOTAT

135302 Alnagata 14-18

Oslo, 20.02.2019.  
Revidert 26.02.2019.**Notat vedrørende kostnader for utbedring av inngangspartier og bytte av dører.****Opplysninger**

Oppdragsgiver opplyser følgende:

Det er problemer med at dører ikke går igjen på vinterstid. Det pakker seg is og snø ved terskelen som forhindrer dørbildet fra å lukke døren. I tillegg oppleves det trekk fra dørene og i konstruksjonsoverganger i inngangspartiene. Oppdragsgiver ønsker kostnadsberegning for hva det vil koste å utbedre forholdene, samt bytte dører og vinduer ved inngangspartiet.

Dører inn til korridorer er 1,0 meter brede. Det er tatt utsparinger i betongvegger til 1,2 meters dører, men 20cm av utsparingen er lukket med gips. Borettslaget ønsker nå å bytte dørene til bredere dører.

**Inngangspartiene**

Det er 3 inngangspartier tilhørende Borettslaget Baglerbyen.

Oversiktsbilde av inngangspartiet





**135302 Alnagata 14-18**

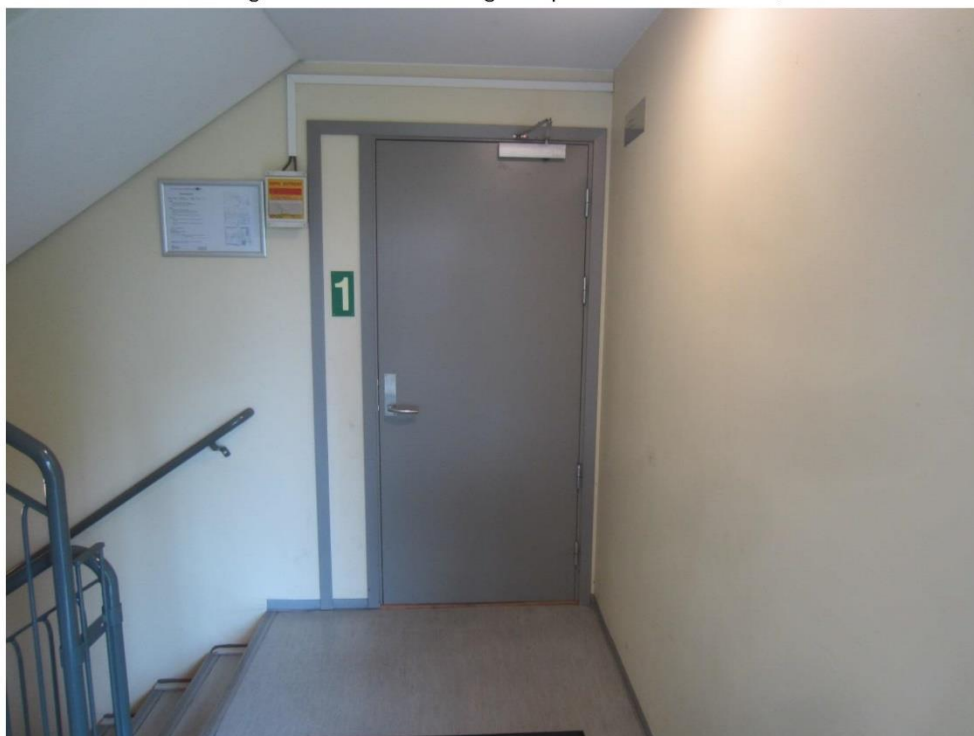
På vinterstid er det problemer med å få lukket dørene da det kommer snø og is mellom terskel og dørblad. På befaringen ble det vurdert å benytte varmekabel for å få et snø og isfritt areal utenfor inngangspartiet.

Ved benyttelse av varmekabler må smeltevann ledes bort, og dette er problematisk foran inngangspartiene, da det ikke er noen naturlige avrenningspunkter i nærheten. Ved å legge varmekabel på et lite areal foran inngangspartiene vil det i tillegg oppstå en is-svull i overgangen hvor varmekablene avsluttes.

Etter OPAKs vurdering vil det være mest hensiktsmessig å løse problemet ved snømåking. De gangene i året det snør vil det da være viktig å sørge for tilstrekkelig snømåking av gangbaner inn til dørene, for å i størst mulig grad hindre at snø legger seg mellom terskel og dørblad.

**Dører inn til korridorer og til garasjeanlegg**

Borettslaget ønsker å bytte til bredere dører inn til korridorer. Dørene som er montert i dag er 1,0 meter brede, men dørbredden ønskes å utvides til 1,2 meter. Det er laget utsparring i betongen til 1,2 meters dører og det vil derfor være en relativt enkel operasjon å montere nye, bredere dører. Oppdragsgiver opplyser at det er totalt 7 dører det er snakk om. I tillegg er det et ønske om å bytte til dørautomatikk på de 7 dørene, samt på 5 ståldører inn til garasjen. Dørene som benyttes i forbindelse med utskiftingen må inneha samme egenskaper som eksisterende dører.



Feltet til venstre for døren er kledd med gips og er enkelt å rive. Utsparingen blir da tilstrekkelig stor til å plassere en dør som er 1,2 meter bred.

135302 Alnagata 14-18

## Kostnader

### Inngangspartier

**Rigg og drift-** Rigg og drift på plassen.

**Demontere dørpumpe-** Demontere dørpumpe på dør.

**Demontere dør, sidefelt og vindu-** demontere beslag, gerikter, utforinger, etc. og fjerne dør vindu.

**Montere dør, sidefelt og vindu-** Dører og vinduer monteres og tettes i henhold til Sintef/byggforsks forhåndsprosjekterte løsninger.

**Strøm-** Legge opp strøm til dørautomatikk

**Montere dørautomatikk-** Montere dørautomatikk.

**Avfallshåndtering-** Kjøre bort gamle dører og vinduer, samt annet avfall i forbindelse med jobben.

**Diverse-** Legges til 10% av totalsummen for diverse/uforutsett.

Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Sum ekskl. mva.
<b>Rigg og drift</b>	1	RS	kr 10 000	kr 10 000
<b>Demontere dørpumpe</b>	1	stk	kr 3 500	kr 3 500
<b>Demontere dør, sidefelt og vindu</b>	3	stk	kr 2 500	kr 7 500
<b>Montere dør, sidefelt og vindu</b>	3	stk	kr 21 000	kr 63 000
<b>Strøm</b>	1	stk	kr 3 000	kr 3 000
<b>Montere dørautomatikk</b>	1	stk	kr 32 000	kr 32 000
<b>Avfallshåndtering</b>	1	RS	kr 15 000	kr 15 000
<b>Diverse</b>	1	RS	kr 13 000	kr 13 000
				kr -
Sum ekskl. mva				kr 147 000
<b>Sum avrundet inkl. mva.</b>				<b>kr 184 000</b>

### Dører

**Rigg og drift-** Rigg og drift på plassen.

**Demontere dørpumpe** Demontere dørpumpe.

**Demontere dører til korridorer-** Demontere gerikter, utforinger og dører inn til korridorer.

**Utvide døråpning korridorer-** Utvide åpninger ved å fjerne gips på siden av døråpningen.

**Montere nye dører-** Montere nye dører med utforinger og gerikter.

**Strøm-** Legge opp strøm til dørautomatikk

**Montere dørautomatikk-** Montere dørautomatikk på dører, både ståldører og dører til korridorer.

**Avfallshåndtering-** kjøre bort gamle dører og kjøre bort avfall.

**Diverse-** Legges til 10% av totalsummen for diverse/uforutsett.



NOTAT

135302 Alnagata 14-18

Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Sum ekskl. mva.
Rigg og drift	1	RS	kr 10 000	kr 10 000
Demontere dørpumpe	12	stk	kr 750	kr 9 000
Demontere dører til korridorer	7	stk	kr 2 000	kr 14 000
Utvide døråpning korridorer	7	stk	kr 2 500	kr 17 500
Montere nye dører korridorer	7	stk	kr 17 000	kr 119 000
Strøm	12	stk	kr 3 000	kr 36 000
Montere dørautomatikk	12	stk	kr 32 000	kr 384 000
Acfallshåndtering	1	RS	kr 15 000	kr 15 000
Diverse	1	RS	kr 60 000	kr 60 000
Sum ekskl. mva				kr 664 500
Sum avrundet inkl. mva.				kr 831 000

### Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider og Norsk prisbok.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.

for **OPAK AS**

*Bjørn-Erik Andersen*

Bjørn-Erik Andersen  
Spesialrådgiver

Distribusjon: Borettslaget Baglerbyen v/David Larsen

Egenkontroll  
26.02.2019 BEA

Sidemannskontroll  
Dato Initialer

Overordnet kontroll  
26.02.2019 JJ

## Vedlegg 2: Retningslinjer for valgkomiteen

### Retningslinjer for valgkomiteen i Baglerbyen Borettslag

1. Medlemmer av valgkomiteen kan ikke innstille seg selv som kandidat til styret.
2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
4. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
5. Valgkomiteens arbeid skal bli igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.
6. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
7. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Baglerbyen borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen.
8. Valgkomitéen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.
9. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
10. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
11. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.