

Innkalling til generalforsamling 2020

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Mandallsgate 8

Tid og sted: Tirsdag 02.06.2020 kl. 18:00 - Bakgården i Mandalls gate 8

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2019

3 Årsmelding 2019

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Balkonger
- 5.2 Vedlikehold av trapper
- 5.3 Vedtekstsendring § 3-2 om kortidsutleie
- 5.4 Vedtekstsendring § 4-2 om andelseiers vedlikeholdsplikt
- 5.5 Vedtekstsendring § 7-6 om saker som skal behandles på generalforsamling
- 5.6 Vedtekstsendring § 7-6 om saker som skal behandles på generalforsamling

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.2 Valg av valgkomite

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling tirsdag 02.06.2020:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2019

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2019 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2019 ble gjennomgått.

3. Årsmelding 2019

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamling.

5. Andre saker

5.1 Balkonger

Forslagstiller: Styret

I tillegg til stipulert pris på ca. kr 116 000 vil berørte leiligheter måtte dekke kostnader i forbindelse med evt. maling over "lè-taket" over inngangen til D-leiligheten (tidl. vaktmesterbolig). Taket er ikke byggmeldt av tidligere styre og må fjernes for at seksjon 11 skal få balkong. Merkostnaden deles likt på alle leiligheter som får balkong.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette søking og bygging av balkonger i Mandalls gate 8. Dette gjelder leilighetene i andre, tredje og fjerde etage. Balkongene finansieres ved at berørte leiligheter låner opp på eksisterende lån i Handelsbanken. Andelseiere i første- og femte etage vil ikke bære utgifter knyttet til balkonger. Balkongene det søkes om vil være størst mulig innenfor hva Plan- og Bygningsetaten godkjenner.

Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Vedlikehold av trapper

Forslagstiller: Styret

Gjennomføring av nødvendig vedlikehold i trapper. Tilbud ligger vedlagt.

Styret engasjerer Tekniske Konsulentttjenester AS til nødvendig vedlikehold (tette sprekker, nye trappeneser, enkel reparasjon/vedlikehold under utgangsdører og på vegger, samt maling) av trappene. Finansieres via låneopptak på eksisterende lån i Handelsbanken."

Forslag til vedtak: Styret engasjerer Tekniske Konsulentttjenester AS til nødvendig vedlikehold (tette sprekker, nye trappenester, enkel reparasjon/vedlikehold under utgangsdører og på vegger, samt maling) av trappene. Finansieres via låneopptak på eksisterende lån i Handelsbanken.

Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.3 Vedtektsendring § 3-2 om kortidsutleie

Forslagstiller: Styret

Vedtektsendringen er foreslått for at borettslagets vedtekter skal samsvare med gjeldende lovverk, iht. nye lover/forskrifter gjeldende fra 01.01.2020.

Følgende setning tilhøyes overnevnte punkt:

"Kortidsutleie (borettslagsloven § 5-4) – Andelseier kan nå overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året"

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

Styrets innstilling: Vedtektsendringen godkjennes.

5.4 Vedtektsendring § 4-2 om andelseiers vedlikeholdsplikt

Forslagstiller: Styret

Forutsetning: at sak 5.1 om Balkonger godkjennes.

Følgende linje legges til i vedtektene:

"Andelseiere som har/får balkonger er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold av balkongene."

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godkjennes.

Styrets innstilling: Vedtektsendring godkjennes.

5.5 Vedtektsendring § 7-6 om saker som skal behandles på generalforsamling

Forslagstiller: Styret

Formål: Samsvar mellom vedtekter og gjeldende lovverk.

Punkt 2 endres fra

"godkjenning av styrets årsberetning"

til

"årsrapport fra styret kan legges frem til orientering"

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godkjennes.

Styrets innstilling: Vedtektsendring godkjennes.

5.6 Vedtektsendring § 7-6 om saker som skal behandles på generalforsamling

Forslagstiller: Styret

Formål: Endre fleksibiliteten i styresammensetningen. Erfaringsmessig er det vanskelig å få andelseiere til å stille seg disponible til vara-verv.

Punkt 4 foresås endret fra:

"valg av styremedlemmer"

Til:

"valg av styremedlemmer og eventuelt 0-2 varamedlemmer"

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godkjennes.

Styrets innstilling: Vedtektsendring godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonas Helliesen Haugen
Styremedlem, Ulrik Skadsdammen Waagaard
Styremedlem, Kristen Mathias Hyrve
Varamedlem, Tom Johannessen

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen.

6.1 Valg av 1 styremedlem

Ulrik Skadsdammen Waagaard er på valg.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Tom Johannessen er på valg

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	320 272	611 062
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	83 884	-118 383
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-196 822	-172 407
B. Årets endring disponible midler	-112 939	-290 790
C. Disponible midler	207 333	320 272
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	422 572	620 220
Kortsiktig gjeld	-215 239	-299 948
C. Disponible midler	207 333	320 272

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2019 Borettslaget Mandallsgate 8

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 026 660	988 740	1 019 000	1 078 000
Sum leieinntekt		1 026 660	988 740	1 019 000	1 078 000
Annen inntekt					
Tilskudd	2	11 500	0	0	0
Diverse inntekt	3	1 650	5 600	0	0
Sum annen inntekt		13 150	5 600	0	0
Sum inntekt		1 039 810	994 340	1 019 000	1 078 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	9 447	9 165	9 000	13 000
Styrehonorar	4	67 000	65 000	67 000	95 000
Driftskostnad					
Energikostnad		82 961	68 649	60 000	85 000
Kostnad eiendom/lokale	5	72 450	120 324	74 000	58 000
Kommunale avgifter/renovasjon		142 007	130 033	142 000	154 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	240	240	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	11 837	13 915	9 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	25 796	161 856	140 000	115 000
Revisjonshonorar	9	4 625	4 503	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		42 192	40 962	42 000	43 000
Andre honorar	10	17 153	38 056	25 000	5 000
Kontorkostnad		1 326	2 137	6 550	6 550
TV/bredbånd		77 688	77 688	80 000	80 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		64	0	0	0
Kontingent og gaver		2 526	1 520	950	30 950
Forsikring		171 259	139 449	156 000	156 000
Andre kostnader	11	50 114	94 951	16 500	22 000
Sum kostnad		778 684	968 447	833 000	875 500
Driftsresultat		261 126	25 893	186 000	202 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 001	20 163	0	0
Rentekostnad		195 243	164 439	158 000	201 000
Netto finansposter		177 242	144 276	158 000	201 000
Årsresultat		83 884	-118 383	28 000	1 500
Overført til/fra annen egenkapital		83 884	-118 383	0	0
SUM OVERFØRINGER		83 884	-118 383	0	0

Balanse 2019 Borettslaget Mandallsgate 8

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	17 129 700	17 129 700
Sum anleggsmidler		17 129 700	17 129 700
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		18 534	9 041
Andre kortsiktige fordringer	13	519	21 695
Forskuddsbetalte kostnader		194 882	195 903
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		208 638	393 580
Sum omløpsmidler		422 572	620 220
SUM EIENDELER		17 552 272	17 749 920

Balanse 2019 Borettslaget Mandallsgate 8

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 971 905	3 888 021
Sum opptjent egenkapital		3 971 905	3 888 021
Sum egenkapital	17	3 974 505	3 890 621
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	7 277 529	7 474 351
Borettsinnskudd		6 085 000	6 085 000
Sum langsiktig gjeld		13 362 529	13 559 351
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 730	20 481
Leverandørgjeld		183 458	164 600
Påløpne renter		10 339	21 668
Annen kortsiktig gjeld	15	3 712	93 199
Sum kortsiktig gjeld		215 239	299 948
Sum gjeld		13 577 767	13 859 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 552 272	17 749 920
Pantstillelser	16	13 362 529	13 559 351
Sted: _____	Dato: _____		

Jonas Helliesen Haugen
Styreleder

Kristen Mathias Hyrve
Styremedlem

Ulrik Skadsdammen Waagaard
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	590 088	558 996
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	77 688	77 688
3650 Innkrevde felleskostn. renter	170 460	163 464
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	188 424	188 592
Sum	1 026 660	988 740

Note 2 - Tilskudd

Inntekten gjelder bomiljøtilskudd fra Oslo Kommune.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3957 Nøkkelsalg	450	800
3990 Andre driftsinntekter	1 200	0
3999 Andre inntekter	0	4 800
Sum	1 650	5 600

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	9 447	9 165
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	67 000	65 000
Sum	76 447	74 165

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2019	2018
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	22 434	36 383
6341 Brannalarm	0	39 973
6361 Fast renhold	26 724	25 967
6362 Skadedyrutryddelse	23 293	8 034
6392 Containerleie/tømming	0	8 460
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	508
Sum	72 450	120 324

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6420 Leie av datautstyr	240	240
Sum	240	240

Beløpet gjelder domene nettside.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6525 IT utstyr	5 522	0
6540 Inventar	957	687
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 173	463
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 571	11 359
6552 Driftsmateriell	614	1 407
Sum	11 837	13 915

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2019	2018
6603 Vedlikehold elektro	0	11 717
6610 Andre vaktmestertjenester	2 358	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	20 063
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 650	40 977
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 001	0
6641 Malerarbeider	1 233	0
6643 Glassarbeid/Vindu	1 194	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	5 985	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 375	89 100
Sum	25 796	161 856

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

Note 9 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	4 625	4 503
Sum	4 625	4 503

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	583	0
6720 Juridisk honorar	3 125	37 500
6730 Teknisk honorar	9 750	0
6750 Vakthold	3 695	556
Sum	17 153	38 056

Konto 6714 gjelder viderefakturerings utført av Usbl.

Note 11 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	3 893	1 282
7719 Møter, div. styret	3 153	1 208
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 100	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	16 690	600
7770 Betalingskostnader	1 078	1 093
7771 Andre gebyrer	0	525
7773 Omkostninger innkreving	284	243
7790 Andre kostnader	23 916	90 000
7792 Øredifferanse	1	0
Sum	50 114	94 951

Konto 7790 gjelder felleskostnader til De nye Grønlandskvartalene Vel.

Note 12 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 129 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 129 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 129 700
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 684,4 kvm. G.nr 230, b.nr 187, og utgjør 3 083 346,- kr av byggets verdi.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	0	20 858
1570 Andre kortsiktige fordringer	519	837
Sum	519	21 695

Konto 1570 gjelder renter fra BBL Finans for 2019.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt
Låne nummer:	83977167054
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	3.05 %
Beregnet innfridd:	15.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	7 750 000
Lånesaldo 01.01:	7 474 351
Avdrag i perioden:	196 823
Lånesaldo 31.12:	7 277 528
Saldo 5 år frem i tid:	6 360 820

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83977167054	1	395 660	395 660
	1	381 453	381 453
	2	326 896	653 792
	3	317 046	951 138
	1	311 300	311 300
	3	311 047	933 141
	1	303 785	303 785
	3	255 796	767 388
	1	251 376	251 376
	1	239 694	239 694
	4	239 126	956 504
	1	234 327	234 327
	1	230 981	230 981
	3	222 330	666 990

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	3 712	3 199
2980 Andre påløpte kostnader	0	90 000
Sum	3 712	93 199

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2019

Bokført langsiktig gjeld	7 277 529
Innskuddskapital	6 085 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	13 362 529
Bokført verdi av pantsatt eiendom	17 129 700

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 6 085 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 600	0	2 600
Sum innskutt egenkapital	2 600	0	2 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 888 021	83 884	3 971 905
Sum opptjent egenkapital	3 888 021	83 884	3 971 905
Sum egenkapital	3 890 621	83 884	3 974 505

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Mandallsgate 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Mandallsgate 8

Styreleder	Jonas Helliesen Haugen (sign.)	11.03.2020
Styremedlem	Kristen Mathias Hyrve (sign.)	11.03.2020
Styremedlem	Ulrik Skadsdammen Waagaard (sign.)	11.03.2020



Til generalforsamlingen i Borettslaget Mandallsgate 8

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Mandallsgate 8s årsregnskap som viser et overskudd på kr 83 884. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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, 13. mars 2020
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2019 - Borettslaget Mandallsgate 8

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jonas Helliesen Haugen
Styremedlem, Ulrik Skadsdammen Waagaard
Styremedlem, Kristen Mathias Hyrve
Varamedlem, Marie Krum
Varamedlem, Tom Johannessen

Styret i Borettslaget Mandallsgate 8 består av ingen kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Borettslaget Mandallsgate 8 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Mandallsgate 8 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 966179309
Borettslaget Mandallsgate 8 består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Mandallsgate 8 er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 54841248. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Mandallsgate 8 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Årsmelding fra styret.

I løpet av året 2019 har styret arbeidet med følgende saker;

-Forliket med DnG Vel. Borettslaget forliket en årelang konflikt med DnG Vel og er nå fullverdige medlemmer. Dette innebærer at all drift av utearealer nå driftes av DnG Vel og ikke borettslaget. Årlig kontigent er på ca 26 000kr. Dette inkluderer snømåking, klipping av gress, planting/stell av busker/fjerning av tagging, utendørs vaktmestertjeneste, vekttertjeneste 24/7 mm. DnG Vel har i 2019 malt deler av vår fasade, fjernet ugress, installert nye vannkraner mm.

-Avholdt dugnad i mai. Vegg bak søppelskur ble malt i tillegg til pizza, øl og hyggelig samvær.

-I forbindelse med at MG8 på nytt ble medlem av DnG Vel sa vi opp vår avtale med Vaktmester Karl. Vaktmester Karl fakturerte ca 30 000/årlig. Styret arbeider med en vaktmesterløsning innendørs da dette ikke dekkes gjennom medlemskap i DnG Vel.

-Styreleder har skrevet rapport til Oslo Kommune og fått refundert 11 500kr for stell av busker i 2018.

-Styreleder har fortløpende fulgt opp diverse forsikringssaker.

-Styret har tatt en "oppdydding" mtp kjellerboder. Alle boder skal nå være merket med navn, leilighet- og andelsnummer.

-Styreleder har brukt en del ressurser på konflikt ang. utskifting av takvinduer i forbindelse med salg av andel 25. Styret har bekreftet ovenfor tidligere eier av andel 26 at styret er bundet av borettslagsloven.

-Styret har nektet ytterligere utleie av andel 22. Denne har vært leid ut i årevis i strid med borettslagsloven. Andelen ble dermed solgt.

- "Gårdsromskomiteen" i regi av DnG Vel har avholdt møter. Anne Marte Johnsen møter for Mandalls gate 8. Planlagt ferdigstilt i løpet av 2020.

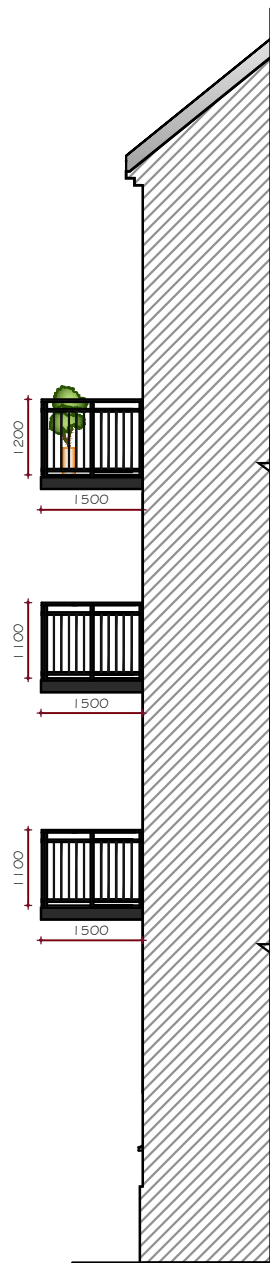
-Styreleder har deltatt på regnskapskurs.

-Styreleder har samarbeidet med Sameiet Mandalls gate 2-6 samt DnG Vel og sammen lykkes vi i at bingo-lokalet ved siden av ble fratatt sin tillatelse fra Lotteritilsynet.

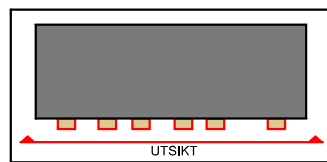
Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2020



MOT BAKGÅRD



SNITT A-A



UTSIKT

PROSJEKT :		
MANDALLS GATE 8 (18 balkonger)		
DATO: 17/3/2020	TEGNET AV: I.D.	MÅLESTOKK:
STØRRELSE: A3	TEGNING NR.: 1	



Verkseier Furulunds vei 5, 0668 Oslo
TLF.: 21 42 03 30
E-POST: post@balkingbygg.no



Tilbud balkonger, Mandallsgate 8.



Vedlegg 1: Om balkongene

Vedlegg 2: Bilder

Vedlegg 3: Kontrollrutiner fra kvalitetssikringssystemet

Vedlegg 4: Referanser

Vedlegg 5: Om balkongdørene.

Vedlegg 6: Skatte- og Forsikringsattest

BRL Mandallsgate 8
v/Jonas H.Haugen
Mandallsgate 8
0190 Oslo

Verkseier Furulundsvei 5
0668 Oslo
Telefon: 21 42 03 30
Foretaksnr: 967 454 451
Bank: 9650.26.98025

E-post: post@balkongbygg.no
Web: balkongbygg.no

Dato: 17.03.2020

Balkongprosjekt – Mandallsgate 8.

Vi viser til hyggelig befarung, og har gleden av å fremlegge følgende tilbud.

Priser	Antall	Pris eks. mva	Pris inkl. mva
Balkonger, ca 250 cm bredde x 150 cm dybde	18	1 629 000	2 036 250
Balkongdør, ferdig innsatt med lister og foringer inkludert	18		
Komplett søkearbeid	1	40 000	50 000
Total pris		1 669 000	2 086 250

Om tilbudet:

Gebyrer som går direkte fra PBE til byggherre (kommunens søknadsgebyrer), er ikke medtatt i tilbudet. Eventuell flytting av elektriske installasjoner, radiator o.l., er ikke medtatt. Kostnaden til søkearbeidet er fast uavhengig av antall balkonger. Hvis det skal monteres balkong i 2 etasje over den gamle vaktmesterleiligheten, må overbygget fjernes. Dette er ikke prissatt.

Balkongdører leveres fra Norgesvindu AS. Prisen er basert på at det monteres lister og foringer innvendig, ved montering uten innvendige lister gjelder egne priser.

Balkonger og rekkverk i aluminium, sortlakkert med vertikale spiler.

Arbeidsbrakke med toalett er inkludert. Vi vil benytte lifter til arbeidet.

Tilbudet gjelder i 90 dager, dvs at kontrakt signeres innen 90 dager.

Borettslaget/sameiet må sørge for:

Sørge for nødvendig strømuttak til våre maskiner. (normalt 16 amper).
Sørge for tilgang til vann for vask av fasader.

Fremdrift.

Bygget står på Byantikvarens Gule liste. Plan og bygg vil fremlegge søknaden for Byantikvar.

Vår arkitekt håndterer hele søknadsprosessen på vegne av sameiet/borettslaget, og er spesialist på denne type saker. Fra kontrakt inngås skal vi gjennom følgende:

- prosjektering
- utarbeidelse av komplette tegninger
- nabovarsling
- eventuell søknad om dispensasjon fra nabogrense
- utarbeidelse av komplett søknad med avfallsplan
- saksbehandlingen hos Plan og Bygg
- søke ferdigattest hos Plan og Bygg

Om AS Balkongbygg.

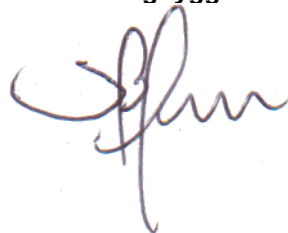
AS Balkongbygg er en bedrift som produserer og monterer balkonger og rekkverk i Oslo og omegn. Vi holder til på Alnabru med administrasjon og produksjon i Verkseier Furulundsvei 5.

Balkongproduksjonen startet vi opp med i 2004, men har drevet med balkongmontering siden 1998.

Vi tar hånd om balkongprosjektet fra begynnelse til slutt. Våre balkonger er i aluminium og vedlikeholdsfrie.

Vi håper dette er tilfredsstillende, og ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen
AS Balkongbygg



Ingvar Graffer
Tlf 93 03 08 25

CE 0435 / 17



AS Balkongbygg Verkseier Furulunds vei 5, 0668 Oslo

Nett: <http://balkongbygg.no/> Tlf. 21420330

0435-CPR-0094

NS-EN 1090-1:2009 + A1:2011

Komponenter for stål- og aluminiumkonstruksjoner

Vedlegg 1: Om balkongene

Om balkongene våre

Våre balkonger er «kortreiste», da de produseres på vårt verksted på Alnabru i Oslo. Dette gjør at vi er fleksible hvis det må gjøres eventuelle justeringer eller tilpasninger.

Balkongene og rekkverk er normalt i pulverlakkert aluminium. Opphengssystemet består av varmgalvanisert stål.

Som standard legges 28 x 120 mm impregnerte terrassebord. Normalt legges disse uten skjøter. Dette gjelder ikke brannbalkonger som overstiger 5 meter. Terrassebordene er i utgangspunktet vedlikeholdsfrie, men kan oljes/beises hvis man ønsker å beholde en varmere farge, da de gråner etter noen tid. Andre typer terrassebord, for eksempel Møre Royal, Kebony eller «beach-plank», kan leveres på forespørsel.

Nest innerste samt nest ytterste bord festes med unbrakoskruer, som gjør at det er lettere å åpne for inspeksjon, og/eller fjerne eventuelle blader, bøss og lignende fra den integrerte vannrennen.

Balkongene har vannavrenningssystem som gjør at alt vann blir ledet ned i den integrerte vannrennen og videre til nedløpsrør eller utkast. Beslag i overgang vegg/balkong monteres i slisse og forsegles med polyuretanfugemasse.

Himlingen, det vil si balkongens underside, består av hvitlakkerte plater. Annen farge etter ønske.

Rekkverk produsert i pulverlakkert aluminium med stående spiler. Disse kan alternativt leveres i henhold til andre ønsker (glass/plater etc.), men på Byantikvarens Gule liste som omfatter indre by godkjennes normalt kun spilerekkeverk.

Bilder neste side fra produksjonen vår på Alnabru.

Vi har stort verksted på Alnabru i Oslo.



Montering av balkongene

Mens mange bruker stillas ved montering av balkonger så bruker vi normalt lift, minikran eller kranbil til dette. Dette er mulig på grunn av balkongenes lave egenvekt.

Dette gir kortere monteringstid hos kunden, og kunden slipper å ha stillas stående i byggeperioden, noe de fleste oppfatter som positivt.

Selv om balkongene er i aluminium, så er all innfesting i galvanisert stål. Balkonginnfestingen gjøres både med innstøp med ekspanderende betong ved selve balkongrammen, og 3 x 16 mm galvaniserte gjengestag i mur, limt med kjemisk anker gjennom stål-hup på hver side. Stål og gjengestag står ca. 300 mm inn i veggen. Det benyttes normalt sett ikke skråstag med mindre spesielle forhold med bygget tilsier det.

Alle oppheng og innfestinger er beregnet av prosjekterende statiker og godkjent av kontrollerende statiker, i samsvar med Byggesaksforskriftens (SAK10) krav til uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet.

Bilde av balkongprosjekt på Sinsen i Oslo, brannbalkonger



Vedlegg 2: Bilder



Vedlegg 3: Kvalitetssikringssystem

Kontrollplan for balkonger

Oppdragsgiver :	Prosjekt:				Prosjektleder:	
	Godkjent av:		Godkjent dato:	Startdato:		
Anlegg:	Bygningsdel/Posisjon:		Tegningnr:	Sluttdato:		
Utførelse	Referanse		Kontrollpunkt	Beskrevet i	Dokumentasjon	Kontrollnivå
Opphengssystem	Tegninger		Materialspesifikasjon Dimensjonskontroll	NS 3420 Beskrivelse	Sjekklister	1,2
Innfesting	Tegninger Beskrivelse		Uttrekkspørve Dimensjonskontroll	Uttrekkspørveskjema	Sjekklister Prøveresultater	1,2
Balkonger Beslag	Tegninger Beskrivelse		Materialspesifikasjon Dimensjonskontroll	NS 3420 Beskrivelse	Sjekklister	1,2
			Kontrollnivå 1 Egenkontroll	Kontrollnivå 2 prosjektleder/ bas/ oppdragsgiver	Kontrollnivå 3 Kontrollerende PRO	Kontrollnivå 4 Byggherren

Oppdragsgiver:	Prosjekt:	
Byggeplass:	Balkongnummer:	Tegningsnr:

Kontrollmoment	Anmerkning
Oppmåling for oppheng	
Oppmåling posisjon dører	
Oppmåling posisjon balkonger	
Er dimensjoner som spesifisert?	
Uttreksprøve for innfesting	
Utført som spesifisert?	
Opphengssystem	
Utført som spesifisert?	
Balkonger	
Montert som spesifisert?	
Avrenningssystem og nedløp	
Utført som spesifisert?	
Beslag og fugging mot vegg, listing	
Utført som spesifisert?	
Dører	
Montert som spesifisert?	
Montering av lister og foringer, akrylfugging	
Utført som spesifisert?	
Skillevegg/skjermbvegg	
Montert som spesifisert?	
Opprydding og vask av fasade	
Utført?	
Andre avvik eller mangler?	

Kontroll av oppheng, balkonger og utførelse

Sluttkontroll utførelse

Oppdragsgiver:	Prosjekt:	
Byggeplass:	Balkongnummer:	Tegningsnr:

Kontrollmoment	Anmerkning
Er løpende egenkontroll utført?	
Er nedenstående punkter og forhold sjekket og funnet i orden?	
Mål og dimensjoner	
Innfesting for oppheng	
Montering oppheng	
Montering balkonger	
Beslag og fugging	
Avrenning og nedløp	
Dører (innvendig/utvendig)	
Skillevegg/skjermvegg	
Galvanisering	
Lakk	
Rengjøring	

Jeg har funnet utførelsen i orden og i henhold til spesifikasjon

Attestert:	Dato:
------------	-------

Ytelsessertifikat 0435-CPR-0094

I samsvar med forordning (EU) nr 305/2011 av Europaparlamentet og Rådet av 9. mars 2011 (Byggevarerforordning), gjelder dette sertifikatet for følgende byggevarer:

Komponenter for stål- og aluminiumkonstruksjoner

i henhold til EN-1090-2:2008 +A1:2011 og EN-1090-3:2008 for utførelsesklasse EXC2 med CE merking metode 1, 2a, 3a

bringes i omsetning under navnet eller varemerke

AS Balkongbygg

og produsert i produksjonsanlegg i Verkseier Furulunds vei 5, 0668

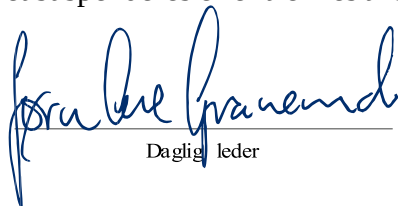
Oslo.

Dette sertifikatet attesterer alle bestemmelser om vurdering og verifisering av konstant ytelse beskrevet i Annex ZA i standarden

EN 1090-1:2009+A1:2011

Utførelsen er fastsatt i henhold til system 2+ for i dette sertifikatet og byggevarens ytelse er vurdert til å være konstant.

Dette sertifikatet ble første gang utstedt 06.11.2017 og vil være gyldig så lenge verken harmonisert standard, byggevaren, systemet for vurdering og verifisering av ytelse eller produksjonsforholdene i anlegget endres betydelig, med mindre det suspenderes eller trekkes tilbake av det tekniske kontrollorgan.



Daglig leder



Vedlegg 4: Referanser

Referanser

Nedenstående personer var vår kontaktperson under gjennomføringen av et avsluttet prosjekt og har gitt oss tillatelse til å bli brukt som referanse, og kan i den anledning kontaktes per telefon.

Dælenenggata 28	Jonas Sundet	Tlf. 900 88 855
Hammergata 9	Even Thorstensen	Tlf. 404 16 575
Jens Bjelkes gate 35	Terje Kortner	Tlf. 911 54 813
Magnus Bergs gate 6	Håvard Haukeland	Tlf. 926 21 580
Olaf Schous vei 13/27	Sigbjørn Andersen	Tlf. 911 66 488
Sannergata 10	Johnny Løining	Tlf. 906 65 396
Sunnmørgata 1	Ane Vaaland Hellum	Tlf. 928 56 282
Ullevålsveien 49	Magne Vestad	Tlf. 995 46 321

Vedlegg 5: Om balkongdørene

Dørene våre leveres av Norgesvindu Svenningdal AS. Dette er balkongdører som fungerer i storm og stille. En enkel vridebevegelse med dørhåndtaket gjør at dørbremsen holder dørbladet fast i en hvilken som helst åpningsstilling.

Utadslående balkongdør.

Døren åpnes ved å vri dørhåndtaket oppover. Det er tre lukkepunkt på låssiden.

Med den motsatte vridebevegelsen på dørhåndtaket aktiviseres dørbremsen på toppen av dørbladet. Ved å vri dørhåndtaket nedover kan dørbladet holdes fast i hvilken som helst åpningsstilling, fra en liten luftestilling til maksimal åpning som er 90 grader.

Dørbremsen er også en åpningsbegrenser som gjør at døren ikke kan slå helt bak på veggen. Døren har tradisjonelle løftehengsler. Norgesdøren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt (Byggforsk) og tilfredsstiller de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll (NDVK) stiller.

Innvendig leveres og monteres hvitmalte foringer og lister. Vi prøver å montere så like lister som de eksisterende. Selve trinnet leveres i lakkert eik.

Malings- eller pussarbeider som går utover monterte lister, er ikke medtatt.



Vedlegg 6: Skatteattest og ansvarsforsikring.



Skatteetaten



Oslo kemnerkontor

U.off. offl. § 13, sktbl. § 3-2

AS Balkongbygg
Verkseier Furulunds vei 5
0668 OSLO

Attest for skatt og merverdiavgift

Attesten er produsert på bakgrunn av registrerte opplysninger i skatte- og avgiftssystemene per 03.04.2019. For spørsmål om merverdiavgift kontakt Skatteetaten. For spørsmål om øvrige skatte- og avgiftskrav kontakt skatteoppkrever.

Gjelder:

Organisasjonsnummer 967 454 451

Følgende forfalte ikke betalte restanser er registrert på ovennevnte foretak/person per dags dato:

Forskuddsskatt og restskatt inkl trygdeavgift	0
Forskuddsskatt og restskatt foretak	0
Forskuddstrekk (som arbeidsgiver, inkl. trygdeavgift)	0
Utleggstrekk (som arbeidsgiver)	0
Arbeidsgiveravgift (som arbeidsgiver)	0
Ansvarskrav (skatt)	0
Renter og gebyr (skatt)	0
Merverdiavgift (som avgiftspliktig)	0
Ansvarskrav (Mva)	0
Renter og gebyr mv. (Mva)	0

Ved offentlige anskaffelser skal attesten ikke være eldre enn 6 måneder.



Forsikringsbekreftelse Prosjektforsikring

Forsikringstaker

AS Balkongbygg
Verkseier Furulunds vei 5
0668 OSLO

Kundenummer

2984046

Forsikret virksomhet

43.390 Annen ferdiggjøring av bygninger

Forsikringsperiode

11.04.19 – 15.03.20

Tingforsikring

Dekningen er i samsvar med krav til tingforsikring i Norske standarder (NS) med tilleggssprotokoll av 10. januar 1995. Tiltakshaver (byggherre) er i denne sammenheng medforsikret.

Forsikringssum: Inntil 20 MNOK.

Forsikringssted: Hvor som helst i Norge

Ansvarsforsikring

Dekningen er i samsvar med kravene til ansvarsforsikring i henhold til Norsk Standard (NS) Forsikringssummen er minst 150 G.

Forsikringen dekker også hovedentreprenørs ansvar for skade voldt av underentreprenør i henhold til Norsk Standard.

Om ikke annet er avtalt unntar forsikringen bl.a. maskingravings- og sprengningsarbeider og utendørs høytrykksspyling, sandblåsing og sprøytemaling.

Utstedt av: SpareBank 1 Skadeforsikring

Forsikringsbekreftelsen er utstedt som en bekreftelse og dokumentasjon på at kunden har en forsikringsavtale som angitt ovenfor, og at denne er i kraft på dagens dato.

Mottakere av denne bekreftelsen vil ikke bli varslet dersom forsikringen blir sagt opp i forsikringstiden.

Hvis annet ikke er nevnt, gjelder forsikringsavtalen med de begrensninger og unntak som fremgår av SpareBank 1 Skadeforsikring sine vilkår i forhold til den type forsikring som angitt ovenfor.

Forsikringsavtalen er underlagt norsk jurisdiksjon og vernetting.

Med vennlig hilsen



Frode Hernes
Spesialrådgiver
For SpareBank 1 Skadeforsikring



FORSIKRINGSATTEST



Lovbestemt yrkesskadeforsikring og Kollektiv ulykkesforsikring

Forsikringstaker

Bedriftens navn: AS Balkongbygg	
Postadresse: Verkseier Furulunds vei 5	
Postnummer: 0668	Poststed: OSLO

Forsikringsavtale

Forsikringsnummer: 19054066
Avtaleperiode: 11.04.19 – 15.03.20

Vi bekrefter herved at ansatte ved ovennevnte bedrift er forsikret gjennom SpareBank 1 Skadeforsikring, i avtaleperioden, med følgende dekninger:

Forsikringsdekning:	Forsikringssum:
Yrkesskadeforsikring I henhold til Lov av 16. juni 1989 nr. 65	I henhold til Justisdepartementets Forskrift 1990.12.21 nr 1027 om standardisert erstatning etter lov om yrkesskadeforsikring.

Forsikringssommene reguleres i samsvar med folketrygdens grunnbeløp (G) til enhver tid.
For øvrig vises det til gjeldende forsikringsavtale med tilhørende forsikringsvilkår.

Med vennlig hilsen
SpareBank 1 Skadeforsikring



SpareBank 1 Skadeforsikring AS
Postboksregulert NO 015 051 232
© eidskap i SpareBank 1 Gruppen

Hammenborggata 2
Postboks 775 Sentrum
0105 Oslo

Hervordteller englands kode: 0000
Administrasjon: 21 02 00 00
www.sparebank1.no/forsikring

TEKNIKO

TEKNISKE KONSULENTTJENESTER AS

TEKNIKK TJENESTER jern - metall - treverk

Tilbudet gjelder	Malearbeider trapper + inngipsing av kjellerrom
Ordrenummer	2020/14
Tilbuds dato	06.02.20
Tilbud gyldig tom	06.03.20
Virksomhet (oppdragsgiver)	Org nr 966 179 309 Borettslaget Mandallsgate 8
Kontaktperson	Jonas Haugen
Telefon	95026391
E postadresse	styretmg8@gmail.com
Referanse opdr.	
Adresse oppdrag	
Kontaktperson	
Telefon	
Tilbud Ansvarlig Tekniko	Erik Hjernstad
Telefon	90797455
E postadresse	info@tekniko.no
Priser	Merverdiavgift kommer i tillegg til alle priser
Leveringsbetingelser	Norsk industri alminnelige leveringsbetingelser NLM17
Generelle dokumenter knyttet til leveranse	www.tekniko.no Se under dokumenter



TEKNISKE KONSULENTTJENESTER TEKNIKK

TILBUDSSPESIFIKASJON

Heil!

Viser til hyggelig befaring idag, og har gleden av å oversende tilbud på befarte arbeider.

Oppdrag 1. Maling av trapper i tre oppganger, totalt 300 trinn.

Arbeidet omfatter.

- Malingvask av trappetrinn
- Sparkling og reparasjon av trinn, og kant for trappenese
- Grunningsbehandling av trappetrinn
- Montering av manglende trappeneser
- Maling av trappetrinn med to strøk gulvmaling, i farge grå- om ikke annet spesifiseres av oppdragsgiver.

Tørketiden på malingen er rundt 24 timer ved en temperatur på rundt 17-20 grader (tiden før malingen kan gås på). Herdetiden anbefales rundt 14 dager (tiden før malingen tåler slag og støt) For å oppnå optimal temperatur kan man bruke varmevifter, eller vente til det blir varmere utendørs.

Gjennomføring av arbeidene med to personer.

2 dager med malingvask, sparkling/reparasjonsarbeider,grunning.

1-2 dager med malerarbeider trappetrinn halvveis

Opphold for tørking av maling

1-2 dager med malerarbeider trappetrinn andre halvpart

Opphold for tørking

Ny runde med maling.

For å gjennomføre arbeidene på en rasjonell måte, er vi avhengige av at oppdragsgiver gjør nødvendige tiltak for å ikke smusse ned trappene under gjennomføringen. Eventuelle tilleggsarbeider knyttet til dette, eller arbeider med oppvarming av oppgangene er ikke medtatt. Oppdragsgiver må videre sørge for at alle med tilgang til oppgangene er kjent med arbeidene, og hensyntar dette under arbeidsperioden.

TEKNISKE KONSULENTTJENESTER TEKNIKK

TILBUDSSPESIFIKASJON



Bildet viser omfanget av hva vi har medtatt i arbeidene.

Pris for malearbeider kr 88400 -.

Pris for arbeider med montering av trappeneser i stål for de trinn hvor disse mangler.

Arbeidene utføres etter medgått tid og materialer. (timepris kr 650).

Andre uforutsettheter og ventetid i forbindelse med arbeidene i tilbudet tillegg faktureres med kr 650 pr time.

TEKNISKE KONSULENTTJENESTER TEKNIKK

TILBUDSSPESIFIKASJON

Oppdrag 2

Lage en vegg til område under to trapper.



Vi setter opp et rammeverk i tre, dette kles med et dobbelt lag med gips, det settes inn en lufteventil i topp, og flater mot vegg og tak silikoneres.

Pris kr 7500 -.

Om vi tildeles begge oppdragene, kan vi overflatebehandle veggene i oppdrag to kostnadsfritt (samme farge som trapper) eventuelt kan vi gi et prisavslag på kr 3000 på oppdrag to.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET MANDALLSGATE 8

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2006 med tillegg 06.05.09.

Endringer i gult foreslåes vedtatt på generalforsamling 26.05.2020

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Mandallsgate 8. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 26 andeler, pålydende kr 100,- Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven 68 eller husstandsfelleskapsloven 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Korttidsutleie (borettslagsloven § 5-4) – Andelseier kan nå overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemning hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere som har/får balkonger er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold av balkongene.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier, selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne Lit fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for Øvrig borettslagsloven 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av

eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 . og borettslagsloven §5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 4 virkedager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse, saker behandles:

- konstituering
- årsrapport fra styret kan legges frem til orientering
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer og eventuelt 0-2 varamedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7. 10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7. 11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse 1 .

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring — dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også uansett om skaden

oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.