

STYRETS ÅRSMELDING 2019 FOR DANVIK BORETTSLAG

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Danvik Borettslag ligger i Drammen kommune.

Organisasjonsnummer er 950603550.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Borettslaget består av 37 boliger, fordelt på 6 bygninger, og eiendommen har gårds- og bruksnummer 19/165.

2. TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt år	Ant år
Styreleder	Jan Christensen	2018	2
Styremedlem	Haakon Johansen	2018	2
Styremedlem	Geir Forbord	2018	2
Styremedlem	Kåre Magne Nielsen	2019	2
Styremedlem	Kristi Nyblin	2019	2
Varamedlem	Ida Christine Nordhøy Lippert	2019	1
Varamedlem	Ingvild Amdal Myklebust	2019	1
Varamedlem	Heidi Edvardsen	2019	1
Varamedlem	Linette Halck	2019	1
Varamedlem	Andreas Kotsadam	2019	1

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

DELEGATER TIL GENERALFORSAMLINGEN I NBBO

Delegat	Jan Christensen
Varadelegat	Haakon Johansen

VALGKOMITE:

Janne Nilsen og Lars Hjelmås.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg innværende år.

3. STYRETS ARBEID

MØTEVIRKSOMHET:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter, og behandlet og protokollert 109 saker.

I tillegg til møtene har styret hatt diverse befaringer på borettslagets områder. Siste møte før jul har tradisjonen tro vært kombinert med julebord, der også borettslagets øvrige tillitsvalgte/utvalgsmedlemmer har vært invitert.

Som forretningsfører får NBBO tilsendt protokoll fra styremøter/generalforsamling. Forretningsfører oversender styret forslag til bl.a. budsjett og regnskap.

Styret har god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av borettslaget.

Vi har også, vederlagsfritt, brukt vårt medlemskap i Huseiernes Landsforbund og Boalliansen til diverse rådgivning.

SAKER SOM HAR VÆRT - OG ER - UNDER ARBEID:

Styret har hatt åpenhet som viktig prinsipp. Det betyr bl.a. at vi er opptatt av informasjon og dialog, at henvendelser fra beboerne tas på alvor og besvares raskt, og at viktige saker som tas opp på styremøtene, gjøres kjent for andelseierne.

E-post og borettslagets interne hjemmesider (www.danvikbl.no/beboer.htm) spiller en viktig rolle i dette arbeidet. I tillegg har viktig informasjon også blitt gitt på sms og på papir. Enten gjennom oppslag ved postkassene eller ved særskilte infoskriv. Styrets oppfatning er at relevant og forståelig informasjon fremmer andelseiernes interesse og ansvar. Dette tjener både styrets arbeid og borettslaget som helhet.

I begynnelsen av styreperioden ble det lagt møteplan for hele perioden. Denne ble også gjort kjent på hjemmesidene. Forut for alle styremøter er dagsorden med saksliste og evt. vedlegg sendt ut til både styremedlemmer og varamedlemmer.

Styret har fordelt viktige arbeidsoppgaver seg imellom og slik at hvert medlem av styret har hatt sitt faste ansvarsområde.

Samarbeidet i styret, og forholdet mellom styret og andelseierne, har vært godt.

Styret er av den oppfatning at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å opprettholde den bokførte verdien på bygningssmassen.

a) Garasjer og utomhusanlegg.

Garasjeanlegget, veier og utomhusanlegg ble overlevert borettslaget i desember 2018. Gjenstående avtalte arbeider, bl.a. maling av garasjene, ble tatt i løpet av sommeren. Totalentreprenør har fått sluttoppgjør fra borettslaget.

Vinteren 2018/19 avdekket flere svakheter ved det utførte arbeidet. Dette ble tatt opp med entreprenør.

Viktigste svakheter var vanninntrengning i garasjer. Entreprenør var av den oppfatning at dette kunne løses gjennom å fjerne et asfaltbelte foran garasjene, og legge ny asfalt lavere enn tidligere. Samtidig ble asfaltprofilering ved siden av noen endegarasjer lagt om, og det ble truffet tiltak mot vannansamling på noen av veiene. For å hindre frost og oversvømmelser, er det lagt varmekabel i kumlokk i nærheten av endegarasje ved idrettsplassen. Vi bemerket også at ekstra massepåfyll gjorde leikeplassen høyere og at dette kunne resultere i at mer regnvann/smeltevann strømmet ut på nærliggende kjørevei. Ansvar for beplantning ved transformator kiosken ble også etterlyst. Entreprenør har ikke akseptert ansvar for disse forhold.

Den 22.10.19 fikk vi kommunal ferdigattest for «Riving og oppføring av garasjeanlegg».

Det er viktig å merke at garasjeprosjektet er en totalentreprise. Det er entreprenør – ikke borettslaget – som har ansvar for de løsninger som har blitt valgt. Om løsningene ikke virker, er det også entreprenørs ansvar å finne bedre løsninger. Det er vårt ansvar å gi entreprenør snarlige tilbakemeldinger.

Styret har gjentagende ganger bedt om skriftlige tilbakemeldinger fra andelseiere som ikke er fornøyd, med beskrivelse, bilder og helst: Forslag til tiltak. Etter sommeren har vi fått et fåtall muntlige tilbakemeldinger, ingen skriftlige. Vi har en treårs-frist for reklamasjoner, dvs fram til 10.12.21.

Samtidig med dette vil vi bemerke: Når ekstremvær skjer ofte uforutsette og uønskede hendelser. Viktig er da at andelseierne er ekstra årvåkne. Det kan f.eks. bety at de som har «utsatte garasjer» forebygger sånn at garasjeporten ikke fryser fast til underlaget. Dette kan eksempelvis gjøres gjennom å smøre matolje på nedre gummlist eller ved at garasjeporten ikke lukkes helt igjen.

På borettslagets hjemmesider www.danvikbl.no/26.htm finner du mye nyttig info om vårt garasjeanlegg.

b) Uteområder og vedlikehold.

Borettslagets uteområder er felleskapets eiendom. Praksisen er at områder foran og bak bolig, evt også ved siden av boligen, stelles, beplantes og vedlikeholdes av den andelseier som disponerer området.

For de områder som ikke brukes av noen, f.eks. skråningen mot 1. Strøm terrasse, brukes innleid hjelp, f.eks. boligbyggelagets eget firma, Vaktmesterservice. Styrets ønske er at 1-2 andelseiere mot godtgjøring kunne ta dette ansvaret, men det har vært vanskelig å finne interesserte.

Det er nedsatt ei særskilt «Utegruppe» som skal komme med forslag vedr. våre utearealer, se pkt 3v.

c) Brøyting og strøing.

Firma Tor Ole Sand har i en årrekke vært ansvarlig for snømåking, sandstrøing og fjerning av grus. Han er pliktoppfyllende og kommer til de tider vi ønsker. De nye veiene skal være beregnet til å tåle aktuelle maskiner. Enkelte andelseiere mener at Sand har for stor maskin, og at dette ødelegger veibanen. Styret har undersøkt evt. skifte. Vi må da regne med en pris på over det dobbelte i forhold til dagens.

Viktig at andelseierne tar ansvar for å legge «brukt» grus tilbake i strøkassene for bruk til neste sesong, og at sandkassene er fylt opp før «strøsesongen».

d) Parkering og sykling.

Ulovlig parkering er fortsatt kilde til irritasjon. Det gjelder spesielt på borettslagets interne kjøreveier, noe som hindrer fremkommelighet for andre. Evt. håndverkere må parkere slik at gjennomgangstrafikk ikke hindres.

Husk: Bare av- og pålessing på borettslagets interne veier, ingen hensetning av biler på borettslagets egne parkeringsplasser eller på garasjeområdet – bruk egen garasje! Se ellers våre husregler.

Flere andelseiere frykter også at sykling i høy fart inne på vårt område, råsykling, kan resultere i både personskader og materielle skader. Styret ønsker ikke forbud, men mener at all trafikk inne på borettslagets område må være i gangfart. Dette gjelder både for bilister og syklist.

e) Sjøpeltømming.

Våre avfallscontainere, Molok Domino, fungerer bra. Containerne tømmes med spesialbil, etter fastsatt plan. Mat- og restavfall tømmes eksempelvis annenhver uke, like ukenumre, henholdsvis på onsdager og torsdager.

Til matavfall brukes særskilte brune søppelposer som styret legger ut i hvit postkasse ved kjellernedgang ved nr 86.

Det er viktig at alle tar ansvar for å fjerne snø/is fra hele toppen av containerne og mellom lokkene da dette ellers vil gjøre tømning vanskelig/umulig. Feiekost henger ved enden av garasjerekka.

f) Skadedyr.

Borettslaget har i flere år hatt avtale med ABC skadedyrteknikk, som nå er overtatt av Anticimex. De sjekker borettslagets 10 metallblanke åtestasjoner (plassert ved endeveggene på de fleste av borettslagets husrekker), og legger ut – om nødvendig - gift (åte) mot rotter og mus 4 ganger i året.

Viktig at barn holdes unna åtestasjonene, og at matavfall, fuglemat, søppel etc. ikke legges på bakken.

Kontroll i oktober i fjor, avdekket at mye åte var spist opp av brunsnegler.

Motgift mot giftstoffet Bromadiolen, som brukes i åretsatsjonene, er vitamin K1.

g) Leikeplassen.

Nytt utstyr er innkjøpt til leikeplassen og delvis montert. Andelseiere med mindreårige barn har dannet ei «småbarns-foreldre-gruppe» som har tatt på seg ansvar for montering av utstyr, vedlikehold etc.

h) Dugnader.

Borettslaget hadde en vår- og en høstdugnad i 2019 med god deltagelse. De som deltok, skrev sitt navn opp på deltagerlista. De som ønsket, fikk før jul en konfekteske som påskjønnelse.

Ved god organisering kan dugnad spare borettslaget for store summer, samt eventuelt bistå de som ønsker hjelp til vedlikehold av bolig, garasje og uteområde.

i) Pipe, tak og takrenner.

Nye buede takhatter er skiftet på alle piper som tidligere hadde flate takhatter. Noen flate pipehatter hadde løsnet. Dette kunne få alvorlige konsekvenser. Samtidig er lekkasjer i takrenner og nedløp blitt utbedret.

Rensing av takrenner kan eventuelt tas som en fast årlig dugnadsoppgave.

j) Kjelleren.

Borettslagets kjeller, som 4 boliger hviler på, er i lite bruk. En grunn er faren for muggdannelse. Styret har ansvar for vedlikehold av kjelleren, og har bedt Teknisk Utvalg komme med forslag til gode løsninger.

De som i dag ønsker å lagre ting i kjelleren, må på forhånd ta dette opp med styret.

k) Strøm og elbiler.

Strøm til utelys, kjeller og garasjer dekkes av borettslaget. I 2019 kostet fellesstrømmen oss ca 17.000 kroner. I forbindelse med nye garasjer og opplegg til elbil-ladning, har nettet nå fått større kapasitet: 80 KW.

Evt elbiler må kun lades med godkjente ladere. De som bruker borettslagets strøm til å lade elbil, må melde ifra til styret. Styret tar sikte på årlig å avregne dette strømforbruket og sånn at bruker selv betaler strømkostnadene.

Tre andelseiere la inn muligheter for elbil-ladning i forbindelse med nye garasjer. Styret er ikke kjent med at noen andelseiere bruker strøm fra borettslaget til å lade elbil.

Borettslagets kostnader i forbindelse med elbilopplegget ble beregnet til 370.000 kroner. Kommunen har, etter søknad, refundert ca 93.000 kroner av dette beløpet.

l) Beboerfest.

I likhet med tidligere år, ble det også i år arrangert en lavterskel-beboerfest uka etter Elvefestivalen, på fredag 30.8, på idrettsplassen. Ca 7 husstander var representert, det var god stemning med sang og musikk.

Etter styrets mening er beboerfesten et bra tiltak for å bli kjent med hverandre, og beklager at ikke flere deltok.

Styret ønsker at varamedlemmene i felleskap skal arrangere beboerfesten, noe som dessverre ikke fungerte denne gang.

m) Forsikrings-skader.

En andelseier har hatt lekkasje på toalettrom, og en annen på kjøkken. Begge har selv betalt egenandelen på kr 6.000.

Vi har også fått melding om lekkasje i utekran. Siden denne lekkasjen har kostet under 6.000 kroner å utbedre, og er etter stoppekran, er reparasjonen her i sin helhet blitt dekket av andelseier.

n) Skifte av forsikringsselskap.

Ved årsskiftet 2019/20 opphørte vår forsikringsavtale med Gjensidige. Vi har nå gått tilbake til vårt gamle selskap If/Storebrand, som tilbyr rimeligere premie og bredere dekning. Vi får også gratis inspeksjon av boligenes tilstand, «Boligsjekken», hvert 4. år.

Ved evt. skade som andelseier mener bør dekkes av vår boligforsikring, tas i første omgang kontakt med styret.

Om behov for øyeblikkelig bistand kan kontakt tas direkte med If sin døgnbemannede vakttelefon 21492400.

Byggtek skal ikke lenger involveres ved evt. forsikringsskader.

o) GET.

Styret undertegnet sommeren 2017 ny avtale med GET, gjeldende i 5 år. Vårt medlemskap i Boalliansen, gjorde denne avtalen bedre enn tidligere: Lavere pris, større hastighet, gratis trådløst modem, opptaksmulighet og ubegrenset "sky"-lagring.

Det har tidvis vært klager på dårlige TV-signaler, flimring etc. Andelseierne som har problemer med mottaging etc må selv ta dette direkte opp med GET, bruk gjerne tlf 21 54 54 54.

p) Maling av boligene.

Boligene bør males i år eller neste år. Tidligere har den enkelte andelseier selv vært ansvarlig for maling, men fått husvask, male-redskaper og maling gratis av borettslaget. Noen andelseiere har malt selv, andre har leid hjelp.

Det har spart borettslaget for store summer.

Det er nå ønske om at malingen i hovedsak tas av et profesjonelt malerfirma. Styret har i den anledning innhentet uforpliktende tilbud fra 3 firmaer: Malermestrene Støa og Buer, samt Polskbygg. Tilbudene varierer mellom 40.000 og 70.000 pr. bolig, noe som antageligvis betyr låneopptak og husleieøkning. Noe egeninnsats, f.eks. at den enkelte selv tar ansvar for egen balkong, vil gjøre prislappen noe lavere.

Uansett hvilken løsning som velges: Før husvask/malararbeidet kan ta til, må trær, hekker etc klippes, og evt. råtne bord skiftes. Styret vil komme nærmere tilbake til dette.

Fellesutgiftene kan endres med en måneds forhåndsvarsel.

q) Brannsikring og branntilsyn/feiling.

Røykvarslere og brannslukkingsapparat anbefales skiftet hvert 10. år. Det er, ifølge lovverket, borettslagets plikt å sørge for dette fordi borettslaget er «formell» huseier. Mot slutten av 2019 fikk alle nye brannslukkingsapparat. Alle fikk også tilbud om nye røykvarslere, men de andelseiere som nylig hadde skiftet for egne penger, eller de som er tilknyttet alarmtjeneste, ønsket ikke utskifting. Disse andelseierne må selv gi beskjed til borettslaget ved endringer. De nye røykvarslerne skal ha en batterilevetid på 10 år. Brannslukkingsapparatet skal ha service etter 5 år, dette organiseres av borettslaget. I mellomtiden er det viktig at andelseierne selv regelmessig tester både brannslukkingsapparat og røykvarslere. Både brannslukkingsapparat og utskiftede røykvarslere er borettslagets eiendom og skal følge boligen ved salg.

Det er ellers verdt å merke at tilsyn og feiling fra brannvesenet, fra 2018, ikke lenger er en del av fellesutgiftene. Brannvesenet forholder seg nå til hver enkelt andelseier. Det betyr bl.a. at varsel om feiling/tilsyn blir gitt direkte til den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier er også selv ansvarlig for at stige er tilgjengelig (finnes ved enden av de fleste husrekker), samt for å betale regning fra brannvesenet.

Tilsyns/feiefrekvens avhenger av bruksmønster.

Brannvesenet kan også sjekke røykvarslere/brannslukkingsapparat når tilsyn.

r) Bygningsmessige endringer.

Flere andelseiere har søkt om større eller mindre bygningsmessige endringer. Styret har hatt som praksis å be om nabouttalelse før vedtak er blitt fattet. Det understrekes at søknad skal innleveres før arbeidet tar til og at arbeidet må skje etter retningslinjer fastsatt av styret. Andelseier må selv undersøke om endringen også krever kommunal godkjenning.

Fremtidig vedlikehold, reparasjoner etc som følge av bygningsmessige endringer, er ikke borettslagets ansvar og må dekkes av den enkelte andelseier.

s) Søknader fra beboere.

Vi har i perioden bl.a. fått søknader om

- Oppsetting av separate uteboder for andelseierne i 42, 44, 46 og 48 som kompensasjon for de andelseiere som ikke har fått bredere garasjer. Bodene var ønsket plassert utafor langsgående garasjevegg, ved stikkveien mellom 40 og 42.

Styret tok kontakt med Trebo og innhentet kostnadsoverslag. Den totale prislappen ville bli over 200.000 kroner. Dette er over det dobbelte av hva styret kan avgjøre på egen hånd, jfr vedtektenes punkt 8-3(2)6. De aktuelle andelseiere ble bedt om eventuelt å fremme sak på generalforsamlingen.

- Søknad om utviding av inngangsparti ble – på bestemte vilkår - godkjent for tre nye andelseiere. Etterpå søkte disse også kommunen, jfr kommunens regelverk. Kommunen svarte positivt, men hver enkelt måtte betale et behandlingsgebyr på ca 6.000 kroner. Etter klage, der også styret var involvert, ble dette gebyret nedsatt med en tredjedel.

- Søknad om tak over hoveddør. Andelseiere som har utvidet sitt inngangsparti og flyttet hoveddør, opplever at døra nå er blitt dårligere beskyttet mot vær og vind. Noen ønsker å sette opp et lite ekstratak over hoveddør. Dette er utsatt i påvente av nærmere opplysninger.

- Søknad om leegger, plattinger og utvendige redskapsboder. Søknader innvilget.

- Søknader om å bytte vinduer/ytterdører. Andelseiere som har søkt om å få bytte mot selv å bekoste utgiftene, har fått disse innvilget. Det ble satt krav om at vinduene/dørene ikke skiller seg ut fra nåværende, og at fremtidig vedlikehold er andelseiers ansvar.

- En søker med endeleilighet har fått tillatelse til å sette opp varmepumpe.

- Andelseier som opplevde at loftsvifta ikke virket, fikk innvilget installasjon av ny. Ved nærmere undersøkelse viste det seg at loftsvifta var OK, men at det var feil på reguleringsbryter. Å reparere/skifte bryter er andelseiers ansvar.

- I tillegg kan nevnes at råtne fasadebord er skiftet, samt at noen verandaer har fått nye fasadebord. Materialer og snekkerarbeid er delvis dekket av borettslaget, og delvis ved egenandel pga bedret standard. Den enkelte andelseier maler selv de utskiftede områder, og får om ønskelig maling av borettslaget.

t) Teknisk Utvalg.

Nytt Teknisk utvalg ble oppnevnt på styremøtet i februar 2018. Oppnevnt ble: Kristi Nyblin, Geir Enersen, Einar Fossberg og Jo Aaserud. I 2019 har utvalget hatt et møte der det bl.a. ble tatt opp vedlikeholdsplan og maling av

boligene. I mars 2019 tok Jo Aaserud over som leder etter Kristi Nyblin.

Styret ønsker at Teknisk utvalg lager forslag til vedlikeholdsplan for de kommende 10 år, og at denne er klar i forkant av generalforsamlingen.

u) Vedtektsgruppa.

Styret mener at borettslagets vedtekter bedre bør klargjøre hvilket vedlikehold som er borettslagets ansvar og hvilket som er den enkelte andelseiers ansvar. Etter styrets mening er dette viktig både for vedlikeholdsplanlegging og for et mest mulig bærekraftig borettslag. Styret er av den prinsipielle oppfatning at løpende, normalt vedlikehold, samt kostnader som er mer individuelt betinget, skal være den enkelte andelseiers ansvar.

På styremøtet i juni nedsatte styret ei arbeidsgruppe med følgende medlemmer: Gro Enersen, Wenche Fossberg og Jan Christensen. Gruppa fikk i mandat å foreslå evt. endringer i paragraf 5 i vedtektene, hvem som har ansvar for vedlikehold. Vedtektsgruppa la fram forslag for styret i desember. Dette er gjort kjent via epost og hjemmesider med håp om størst mulig engasjement også fra øvrige andelseiere.

Forslaget fra vedtektsgruppa/styret vil bli lagt fram på generalforsamlinga 2020.

v) Utegruppa.

Etter arbeidet med garasjer og veier, har styret ønsket å oppgradere våre uteområder for å gjøre de mer innbydende. Et aktuelt område er skråningen mot 1. Strøm terrasse. Vi ønsket å nedsette ei arbeidsgruppe, som – overfor styret - skulle komme med forslag til konkrete tiltak samt kostnadsoverslag. Etter forutgående annonsering etter interesserte på hjemmesidene, ble følgende gruppe satt ned på styremøtet i desember: Haakon Johansen (leder), Shana Johansen, Alexandra Forbord og Kaare Nilsen. Innspill til gruppa er ønskelig.

Det er ikke satt noen bestemt tidsfrist for gruppas arbeide.

w) Forretningsførsel.

Boalliansen, der vi er medlem - ikke minst fordi vi har fått billigere tjenester på flere områder - har kommet med tilbud om å ta over forretningsførsel for vårt borettslag. Et evt. skifte vil bety en annen internettløsning og noen innsparinger, men gamle bilag vil gå tapt. Styret er godt fornøyd med NBBO som forretningsfører, og gjør ingen endringer.

x) Representasjon.

Styrets nestleder Haakon Johansen representerte borettslaget på Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO) sin generalforsamling i juni.

4. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styret som skal sørge for at forskriften ivaretas. Det er ikke rapportert avvik i 2019.

- Styret har i perioden hatt inspeksjoner på bo-området.
- Styret har skiftet brannslukningsapparat hos alle andelseiere, samt røykvarslere hos de som ikke hadde egne, likeverdige løsninger.
- Styret har engasjert firma til snøbrøyting og strøing.
- Styret har egen HMS-ansvarlig.
- Styret har utarbeidet liste for HMS-egenkontroll.

5. FORSIKRING

BYGNINGSFORSIKRING:

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, bygningssjekk, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier.

Egenandelen ved skader vil også i 2020 være kr 6.000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Ved skader der det kan være aktuelt å benytte borettslagets forsikring, må andelseier straks ta kontakt med styret, eventuelt direkte med If på døgnåpen tlf 21492400 dersom det er behov for øyeblikkelig bistand og kontakt ikke oppnås med styret.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling av felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen til borettslaget er 10 % av totalt tap.

6. BOLIGOMSETNING OG JURIDISKE ANDELSEIERE

I 2019 er det skrevet en kontrakt om overdragelse av én bolig i borettslaget.

Salgssummen ekskl. fellesgjeld var kr 4.375.000,-

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut fra omsetningspriser på tilsvarende boliger. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2019 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

7. BRANNFØREBYGGENDE TILTAK

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe 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.

Alle andelseiere fikk skiftet brannslukningsapparat i 2019. Alle fikk også tilbud om å skifte røykvarslere. Se pkt 4.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av

NBBO, og borettslagets revisor har vært BDO AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. BORETTSLAGETS ØKONOMI

RESULTAT 2019:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Resultatregnskapet inneholder borettslagets årlige inntekter fra andelseierne, og driftskostnader inkludert vedlikehold, og renter på borettslagets fellesgjeld.

I **balansen** bokføres det som borettslaget eier på den ene siden, og hvordan dette er finansiert.

Bokført verdi på tomt, bygningsmasse og kapital på bankkonti på den ene siden, og oversikt over egenkapital (sum av «Årets resultat» over hele borettslaget levetid) og status på langsiktig og kortsiktig gjeld ved nyttår på den andre siden.

Styret bekrefter at borettslagets **årsresultat** ble et overskudd på kr 899.439,-

Avdrag på borettslagets fellesgjeld ble nedbetalt med kr 402.285,-

Disponible midler pr. 31.12.2019 var kr 1.272.435,-

Informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note «Langsiktig gjeld og pantstillelser», samt under «Disponible midler» i regnskapet.

Det vises ellers til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2019.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2020 er behandlet og vedtatt av styret.

Nivået på inntekten, dvs den månedlige summen eierne innbetaler til boligselskapet, er satt slik at styret kan drifte boligselskapet til det beste for eierne med de faste driftsavtaler som boligselskapet har.

Dette inkluderer også midler slik at borettslaget kan utføre både planlagt og noe uforutsatt vedlikehold, samt dekke renter og avdrag på fellesgjelden.

BORETTSLAGETS INNSKUDD- OG LÅNEVILKÅR:

Innskudd driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten.

Den nominelle flytende rente på borettslagets lån var i februar 2020 på 2,75 % p.a. (halvårlige belastninger)

For styret i Danvik borettslag

Drammen 29.2.2020



Jan Christensen, styreleder