



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 215 247
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 439 945	3 003 168
Sum inntekter		3 439 945	3 003 168
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		3 131 991	5 494 130
Sum kostnader		3 223 271	5 585 410
Driftsresultat		216 674	-2 582 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 463	91 668
Sum finansinntekter		2 463	91 668
Annen finanskostnad		103 958	91 323
Sum finanskostnader		103 958	91 323
Netto finans		-101 495	345
Ordinært resultat før skattekostnad		115 179	-2 581 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		115 179	-2 581 897
Årsresultat		115 179	-2 581 897
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 180	-2 581 897
Sum overføringer og disponeringer		115 180	-2 581 897



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 101	-19 440
Andre fordringer		130 097	140 740
Sum fordringer		144 198	121 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 472 621	1 525 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 472 621	1 525 475
Sum omløpsmidler		1 616 819	1 646 775
SUM EIENDELER		1 616 819	1 646 775

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		738 705	853 884
Sum opptjent egenkapital		-738 705	-853 884
Sum egenkapital		-738 705	-853 884
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 964 455	2 216 813
Sum annen langsiktig gjeld		1 964 455	2 216 813
Sum langsiktig gjeld		1 964 455	2 216 813
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		672	486
Leverandørgjeld		360 970	10 282
Annen kortsiktig gjeld		29 426	273 079
Sum kortsiktig gjeld		391 068	283 847
Sum gjeld		2 355 523	2 500 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 616 818	1 646 776



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503677

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 215 247
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 991 215 247
BISLET BOLIGSAMEIE IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 439 945	3 003 168
Sum inntekter		3 439 945	3 003 168
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		3 131 991	5 494 130
Sum kostnader		3 223 271	5 585 410
Driftsresultat		216 674	-2 582 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 463	91 668
Sum finansinntekter		2 463	91 668
Annen finanskostnad		103 958	91 323
Sum finanskostnader		103 958	91 323
Netto finans		-101 495	345
Ordinært resultat før skattekostnad		115 179	-2 581 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		115 179	-2 581 897
Årsresultat		115 179	-2 581 897
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 180	-2 581 897
Sum overføringer og disponeringer		115 180	-2 581 897



Organisasjonsnr: 991 215 247
BISLET BOLIGSAMEIE IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 101	-19 440
Andre fordringer		130 097	140 740
Sum fordringer		144 198	121 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 472 621	1 525 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 472 621	1 525 475
Sum omløpsmidler		1 616 819	1 646 775
SUM EIENDELER		1 616 819	1 646 775
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		738 705	853 884
Sum opptjent egenkapital		-738 705	-853 884



Sum egenkapital	-738 705	-853 884
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 964 455	2 216 813
Sum annen langsiktig gjeld	1 964 455	2 216 813
Sum langsiktig gjeld	1 964 455	2 216 813
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	672	486
Leverandørgjeld	360 970	10 282
Annen kortsiktig gjeld	29 426	273 079
Sum kortsiktig gjeld	391 068	283 847
Sum gjeld	2 355 523	2 500 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 616 818	1 646 776



Organisasjonsnr: 991 215 247
BISLET BOLIGSAMEIE IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

8199 Bislet Boligsameie IV





Til seksjonseierne i Bislet Boligsameie IV

Velkommen til årsmøte, tirsdag 13. juni 2023 kl. 1800 på Bolteløkka skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bislet Boligsameie IV det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bislet Boligsameie IV
avholdes tirsdag 13. juni 2023 kl. 1800 på Bolteløkka skole

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Det har ikke kommet inn noen forslag fra eierne og styret har heller ingen forslag det skal fattes vedtak over, men ønsker å bruke noe tid i etterkant av det offisielle programmet for å gå igjennom obosrapport samt ander saker som kan være interessante og ta opp:

- 1. Obosrapport
- 2. Saker fra fjoråret og status på disse
- 3. Status balkonger

Oslo, 02.06.2023
Styret i Bislet Boligsameie IV

Joachim Rønneberg Nielsen/s/ Thomas Solberg Kristiansen/s/ Sebastian Mathiesen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joachim Rønneberg Nielsen	2022-2023
Styremedlem	Thomas Solberg Kristiansen	2022-2023
Styremedlem	Sebastian Mathiesen	2022-2023

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på bisletboligsameie4@styrerrommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bislet Boligsameie IV

Sameiet består av 72 seksjoner.

Bislet Boligsameie IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991215247, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 232

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bislet Boligsameie IV har ingen ansatte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 403484. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har i 2022 hovedsakelig jobbet med følgende oppgaver:

1. Balkong: Vi har fortsatt gjenstående arbeid med entreprenør, de har misligholdt sin del av hva som ble avtalt ved overtagelse av balkonger. Kort oppsummert:
 - a. Vi har en leilighet hvor det gjenstår noe arbeider.
 - b. Vi har stilt spørsmål ved oppføring av skillevegger.
 - c. En del andre mindre saker
 - d. De har ikke søkt om ferdigattestering. Styret jobber med dette, dere kan fortsette å bruke balkonger inntil videre. Regner med å få midlertidig brukstillatelse i løpet av kort tid.
 - e. Obos advokat er kontaktet i forbindelse med arbeidet.
2. Loft: Alle som har rett til å ha kjøpe loft skal ha mottatt kontraktsforslag. Styret har hørt lite fra eventuelle balkongkjøpere, derfor har vi foreslått en utsettelse/ ny taksering av loftsareal (Se sak). Vi har behov for penger til vedlikehold framover og det hadde vært hensiktsmessig at disse arealene ble solgt.
3. Dugnader: Styret har sett seg lei av at beboere bruker fellesområder til eget formål, vi har derfor besluttet å ikke ha dugnad nå i vår for å rydde disse arealene. Styret vil også oppfordre alle til å følge styrets ønske om at ingen i gjensetter ting i fellesarealer. Vi jobber med vedtektsendringer og dette blir ett av punktene i nye vedtekter. Det vil gi oss noen nye rammer i forbindelse med å håndheve dette, ønsker også at alle her er flink til å gi beskjed andre beboere dersom dere ser at de setter ting i fellesområder.
4. Styret avholdt 4 styremøter i 2022, samt en rekke mindre møter over telefon eller via andre kommunikasjonsformer for å ta raske beslutninger om mindre saker.
5. Det jobbes med nye vedtekter, eksisterende er foreldet, og noen av de er også i strid med norsk lov.
6. Påbegynte prosessen med vedlikeholds rapport fra OBOS.
7. Montering av dørstoppere
8. Diverse: Behandlet løpende spørsmål fra sameiere knyttet til bruk av sameiets forsikring, naboklager, håndtering av tjenesteleverandører som vaktmester etc
 - a. Vi har spesielt hatt en forsikrings sak som har krevd mye av styrets tid, derfor har vi også nå laget bedre veiledninger for dette på Vibbo, samt gått opp dette med IF.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 225 751.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 190 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bislet Boligsameie IV.

Lån

Bislet Boligsameie IV har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Bislet Boligsameie IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bislet Boligsameie IV som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 06. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**BISLET BOLIGSAMEIE IV**
ORG.NR. 991 215 247, KUNDENR. 8199**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 433 617	3 003 168	3 418 000	3 424 056
Andre inntekter	3	6 328	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 439 945	3 003 168	3 418 000	3 424 056
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 500	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-6 420	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-117 440	-113 800	-120 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-16 125	-26 084	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-116 582	-2 447 951	-180 000	-190 000
Forsikringer		-243 697	-227 271	-250 000	-268 000
Festeavgift		-153 816	-153 816	-154 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-528 497	-507 681	-523 500	-605 000
Energi/fyring	10	-1 128 257	-1 215 404	-950 000	-970 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-374 982	-349 060	-360 000	-390 000
Andre driftskostnader	11	-443 969	-446 642	-375 000	-451 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 223 271	-5 585 410	-3 064 000	-3 301 280
DRIFTSRESULTAT		216 674	-2 582 242	354 000	122 776
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 463	91 668	0	0
Finanskostnader	13	-103 958	-91 323	-80 000	-111 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 495	345	-80 000	-111 000
ÅRSRESULTAT		115 180	-2 581 897	274 000	11 776
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 728 013		
Udekket tap		0	-853 884		
Reduksjon udekket tap		115 180	0		



BISLET BOLIGSAMEIE IV
ORG.NR. 991 215 247, KUNDENR. 8199

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		14 101	8 881
Kundefordringer		0	3 270
Forskuddsbetalte kostnader		117 314	109 149
Andre kortsiktige fordringer	14	12 783	0
Driftskonto OBOS-banken		1 472 621	1 525 475
SUM OMLØPSMIDLER		1 616 819	1 646 775
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 616 819	1 646 775
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-738 705	-853 884
SUM EGENKAPITAL		-738 705	-853 884
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 964 455	2 216 813
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 964 455	2 216 813
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 286	31 591
Leverandørgjeld		360 970	10 282
Påløpte renter		672	486
Annen kortsiktig gjeld	18	140	241 488
SUM KORTSIKTIG GJELD		391 068	283 847
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 616 819	1 646 775
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.06.2023
Styret i Bislet Boligsameie IV

Joachim Rønneberg Nielsen/s/ Thomas Solberg Kristiansen/s/ Sebastian Mathisen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 771 518
TV/bredbånd	305 856
Lån oppussing fasade	203 884



Balkonglån	133 977
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	9 295
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	9 087
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 433 617

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	6 328
SUM ANDRE INNTEKTER	6 328

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 625
SUM KONSULENTHONORAR	-16 125

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 686
Drift/vedlikehold VVS	-23 542
Drift/vedlikehold brannsikring	-354
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-116 582

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-306 342
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-220 444
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-528 497

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-163 860
Fjernvarme	-964 398
SUM ENERGI / FYRING	-1 128 257

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 709
Annet driftsmateriale	-3 141
Vaktmestertjenester	-314 270
Renhold ved firmaer	-70 836
Andre fremmede tjenester	-29 003
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-900
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-3 075
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 969

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 269
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
SUM FINANSINNETEKTER	2 463

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-103 885
Renter på leverandørgjeld	-73
Andre rentekostnader	0
SUM FINANSKOSTNADER	-103 958

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, adm.avt.	12 783
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 783

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap 01.01.	-853 884
Årets resultat	115 180
UDEKKET TAP	-738 704

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**



Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2020	-772 460	
Nedbetalt tidligere	288 363	
Nedbetalt i år	193 572	
		-290 525

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 804 352	
Nedbetalt tidligere	71 636	
Nedbetalt i år	58 786	
		-1 673 930

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 964 455**

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr -140

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-140**



8199 Bislet Boligsameie IV

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Bislet Boligsameie IV
Kundenummer:	998199
Prosjektnummer:	230024
Kundens representant:	Joachim Rønneberg Nielsen
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	02.01.2023
Dokument ID:	119218

BESKYTTET



Innholdsfortegnelse

Generelt	3
Selskapsopplysninger	3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler	4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	4
Avtaler.....	5
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder	6
Bygning utvendig.....	7
Bygning innvendig.....	13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg	16
Elektro.....	20
Tele og automatisering	23
Uteområder	25
Brannsikkerhet	28
Vedlikeholdsplan	30
Tiltak som bør prioriteres.....	31
Tentativ plan for store prosjekter	32



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

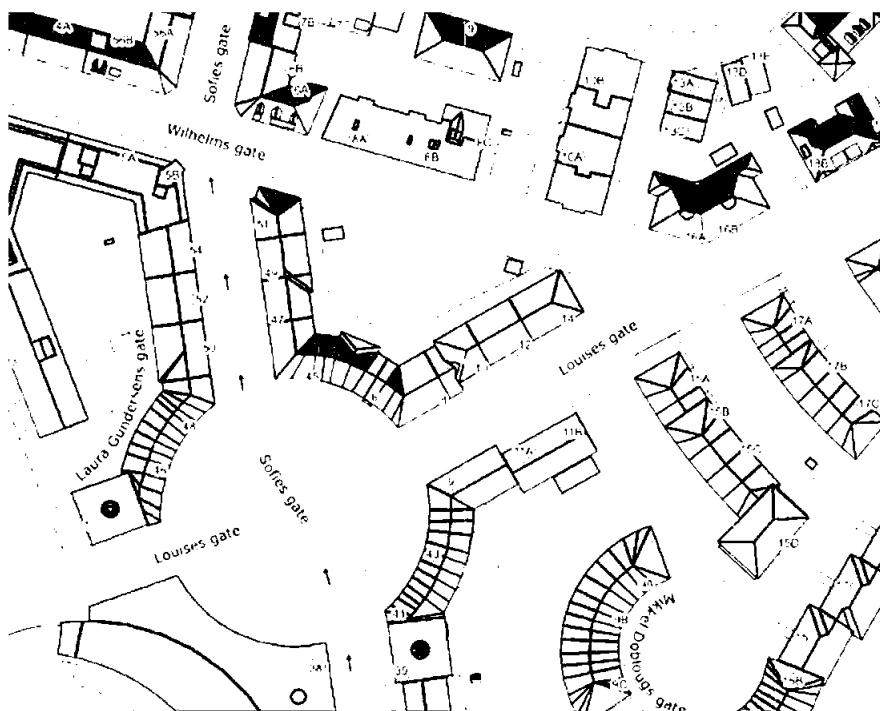
Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Bislet Boligsameie IV ligger på Bislet i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Sameiet består av 72 leiligheter, fordelt på en boligblokk. I tillegg er det bodanlegg i kjelleretasje og på loft. Bygningsmassen ble oppført 1933-1936 og alle boliger var tatt i bruk i 1936. Festet tomt med et areal på 2966,5 m² og eiendomsnummer 0301-217/232 (Oslo kommune).



Kilde: www.1881.no

VEDLIKEHOLDSPLAN

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften. SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.

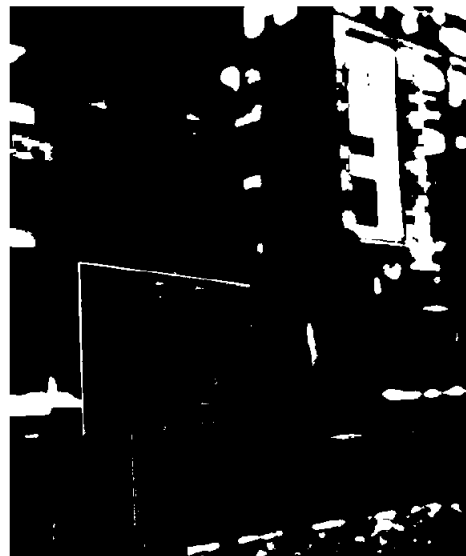


Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstillende kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

VEDLIKEHOLDSPLAN

Vegger og fasader

Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Fasader

Fasade med malt murpuss. Det ble registrert riss, bom og avskalling. Enkelte steder er det fare for nedfall. Skader i pussede fasader vil kunne utvikle seg raskt og det er nødvendig med rehabilitering, enten lokalt eller full. Kartlegging med ytterligere undersøkelser bør igangsettes. Normalt intervall for full rehabilitering er 50-80 år.

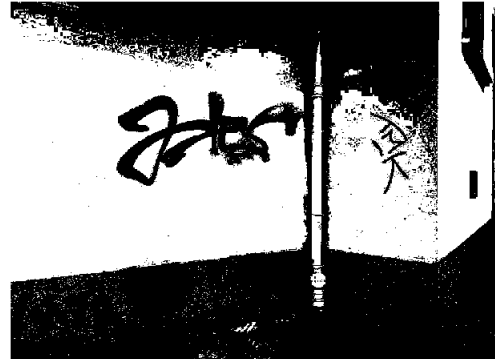
Grunnmur

Grunnmur av betong. Over terreng er grunnmur belagt med naturstein. Innvendig er grunnmur slemmet og malt/støvbundet.

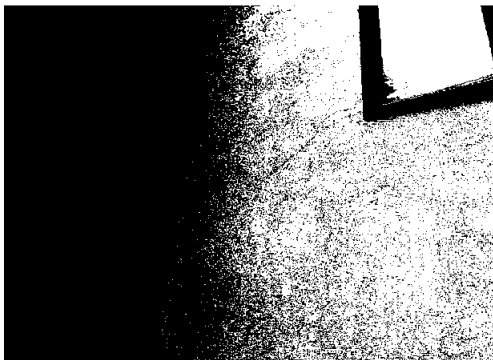
Det ble registrert saltutslag, riss og sprekker. Trolig ikke av alvorlig art.



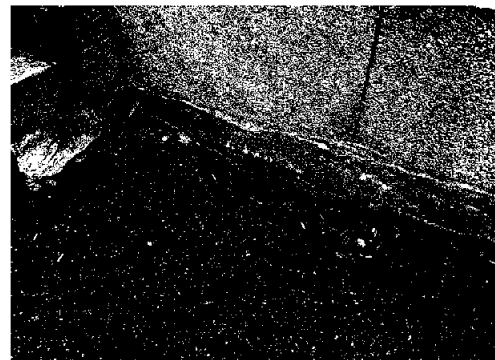
Riss i murpuss



Tagging bør fjernes løpende



Uten tiltak vil skader vil utvikle seg



Asfaltskader ved grunnmur av betong

VEDLIKEHOLDSPLAN

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinnerystemer og portblad.

Vinduer og balkongdører

Eldre malte trevinduer med 2-lags glass i oppgangene fra 1979.

Vinduene i befarte leiligheter er malte trevinduer med 2-lags glass 2008, men det registreres vinduer av ulik alder og utførelse i bygningsmassen. Enkelte vinduer har tydelige skader og det kan være fare for nedfall.

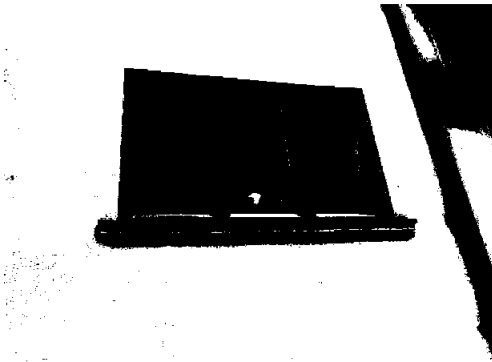
Mot bakgård er et antall vinduer og balkongdører skiftet i forbindelse med oppføring av balkonger i 2021.

En utskifting av eldre vinduer fra vil føre til betydelig energibesparelse.

Ytterdører

Nyere ytterdører uten kjente feil.

Regelmessig vedlikehold med justering og smøring av bevegelige deler vil forlenge brukstiden.



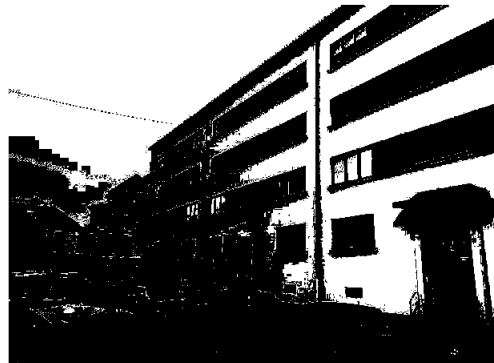
Eldre trefags vindu



Vinduer av ulik alder, tilstand og utførelse



Solide ytterdører



Ulik tilstand på vinduer

VEDLIKEHOLDSPLAN

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

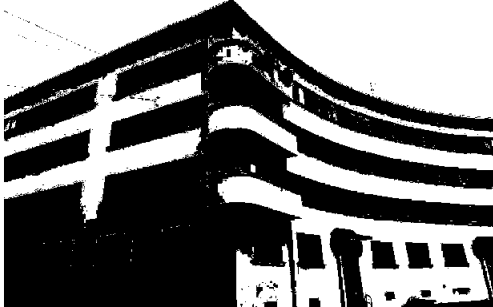
Balkonger

Opprinnelig er bygningen oppført med balkonger av betong på hjørner mot gaten og brannbalkong i fjerde etasje mot bakgård.

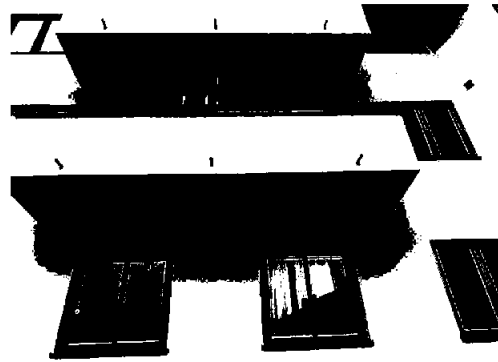
Nye balkonger i andre og tredje etasje mot bakgård er oppført i 2021. Det ble registrert enkelte mangler på skillevegger.

Utvendige trapper

Trapper av stablet naturstein. Det ble registrert sprekker og skjevheter som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.



Hjørnebalkonger mot gaten



Balkonger fra 2021



Behov for tiltak



En mindre skade på balkong

VEDLIKEHOLDSPLAN

Tak, torg og takterrasser

Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak

Konstruksjon med sperrer og åser og taktro av tre.

Tekking er utført med profilerte stålplater. Takene er besiktiget fra bakken. Antatt tidspunkt for siste omtekking er uklart, antatt ca. 1980. Det er ingen kjente lekkasjer. Stålplatetak har normalt lang brukstid, men det registreres partier med en del rust og en rehabilitering må forventes innen 10-20 år.

Snøfangere med konsoller og rister av stål rundt hele bygningen.

Alle piper og gjennomføringer er beslått over tak.

Rutine for kontroll av tak bør etableres.



Besiktiget fra bakken



Innvendig konstruksjon

VEDLIKEHOLDSPLAN

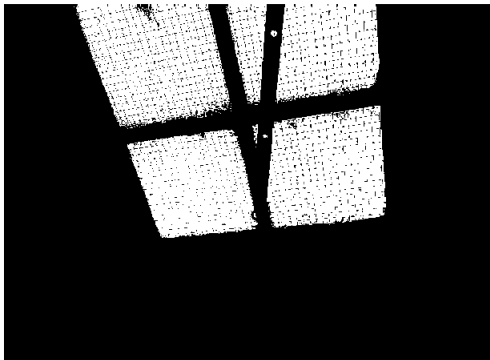
Takluker, overlys og takvinduer

Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

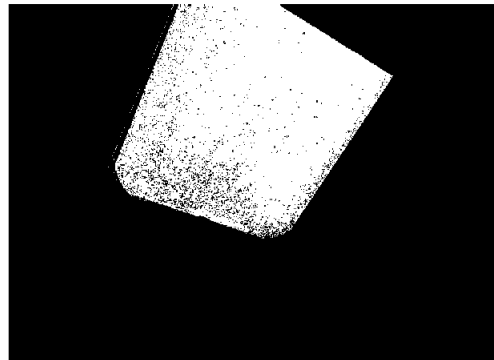
Takluker/overlys

Takluker i alle loft. De fleste lukene er fra byggeåret, men det ble også registrert nyere luker.

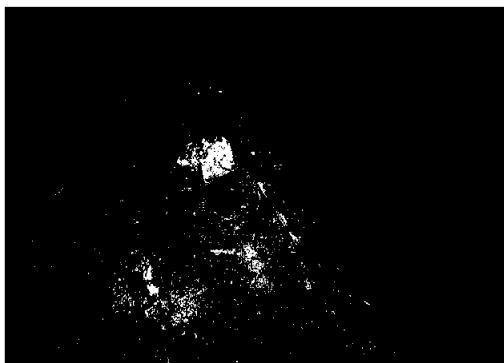
Det ble flere steder registrert lekkasjer fra taklukene som har ført til skader på loftsgulv.



Luke med trådglass fra byggeåret



Nyere luke



Fuktskade grunnet lekkasje fra luke



Inspeksjonsluke/overlys

VEDLIKEHOLDSPLAN

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom

Vegger og himlinger med malt mur.

Gulv belagt med fliser og terrazzo. Det registreres enkelte riss i overflater, men for det meste fremstår inngangspartier med normal bruksslitasje.

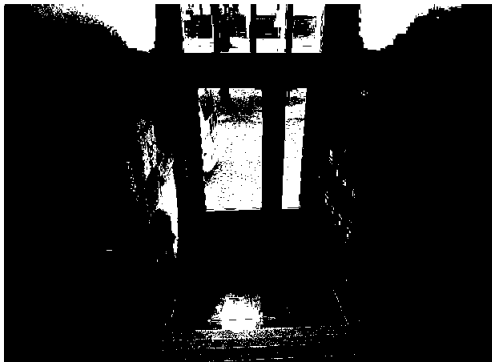
Bodarealer

På loft er overlater av malt mur og ubehandlet tre.

I kjeller er det skillevegger av tre, gulv av ubehandlet betong og vegger av malt murverk.

Det registreres store vedlikeholdsetterslep i kjellerarealer, med sprekker og deformerte vegger som står i fare for å rase. Sprekker i vegger fører til at branncelleinndelingen ikke fungerer som tiltenkt.

Tiltak er nødvendig omgående.



Overflater i oppgang



Store skader i kjeller



Omfattende sprekker i delevegger



Tiltak er nødvendig

VEDLIKEHOLDSPLAN

Innvendige trapper

Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos

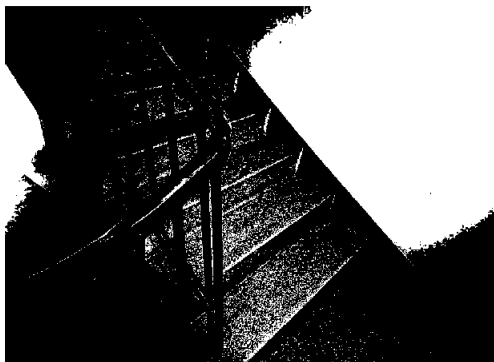
Trapper og repos av betong med belegg av terrazzo. Enkelte riss registreres og regelmessig rens og behandling vil forlenge brukstiden.

Rekkerkerk og håndløper

Rekkverk med spiler av smijern og håndløper av tre.
Håndløper på vegg mangler.

Kontrastmerking av trappeneser

Trappeneser er ikke kontrastmerket.



Trapp med terrazzo



Kontrastmerke på trinn og håndløper på vegg mangler

VEDLIKEHOLDSPLAN

Skadedyr, krypkjellere og inventar

Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggende arbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr

Hull og åpninger i bygningskropp bør tettes løpende.
Rottefelle i fyrrom antyder tilgang for skadedyr.

Kjellere

Det ble registrert fuktinntengning.
Lagring av organisk materiale bør ikke lagres direkte på gulv og vegger mot terreng.

Inventar i bodanlegg

Boder med skillevegger og dører av treverk fra byggeåret.



Åpning i bygningskropp/skadet rist



Rottefelle i fyrrom

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrek, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

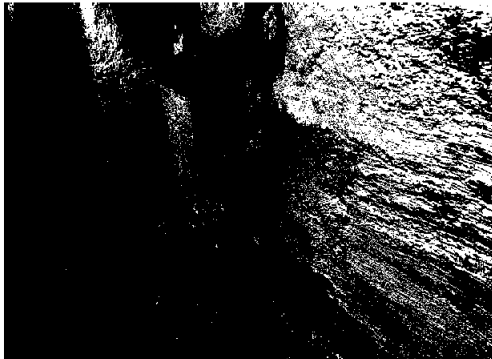
Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. En utvidet vurdering av tilstand på rør anbefales. Rørene er trolig de opprinnelige og forventet brukstid er passert. Vanninnlegg i kjeller er av kobber fra byggeåret. Bunnledninger av støpejern er synlig i kum i kjeller.

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger

Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern fra byggeåret. Enkelte avløpsrør er rehabilitert enkelte sameiere. Lekkasje fra våtrom i første etasje sees fra rom i kjelleren. Det må forventes en større rehabilitering av rør- og våtrom og et forprosjekt med kartlegging bør igangsettes.

Stoppekraner

Opprinnelig hovedstoppekran på vanninnlegg bør ikke brukes og det anbefales å demontere håndhjul. Nyere stoppekran er montert over. I nyere våtrom finnes vannfordelingsskap med stoppekraner. Der våtrom er de eldre/oppriinnelige finnes stoppekraner sporadisk.



Vanninnlegg av kobber fra byggeåret. Rust på kran



Kran fra byggeåret



Rustvorter på rør



Nyere kraner

VEDLIKEHOLDSPLAN

Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Eldre og nyere avløpsrør



Lekkasje fra gjennomføring



Plugget avløpsrør fra byggeåret



Enkelte nyere rør



Rør fra byggeåret

VEDLIKEHOLDSPLAN

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over service rapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontering av luft-luft varmepumper.

Varmtvann og beredersentraler

Felles anlegg med varmtvann fra fjernvarmesentral.

Varme

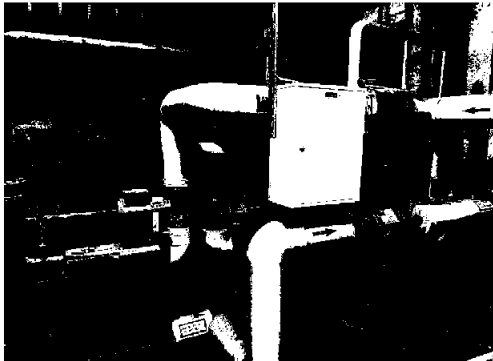
Vannbåret anlegg med fjernvarmesentral.

Kundesentral er plassert i opprinnelig fyrrom. Det bør avsettes midler til løpende reparasjoner og utskiftings av deler som sirkulasjonspumper, shuntventiler og kraner.

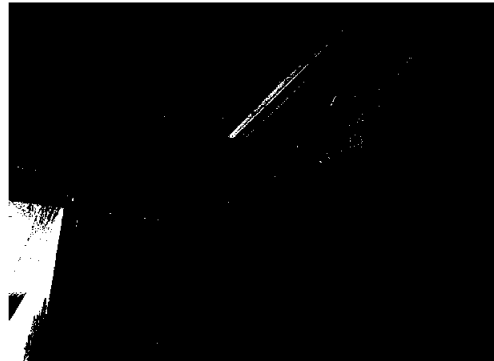
Kjellerstrek, stigeledninger og kraner til varmeanlegget er det opprinnelige. Kostnader må forventes.

Systemer for kjøling

Ikke aktuelt.



Kundesentral



Kjellerstrek og eldre kaner

VEDLIKEHOLDSPLAN

Ventilasjon

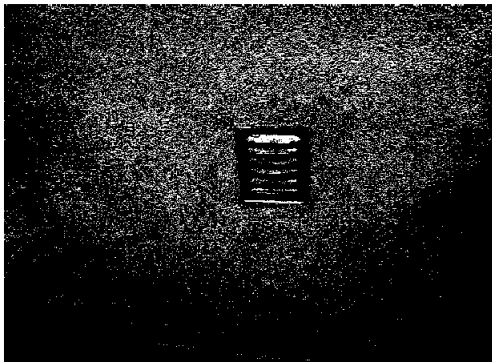
Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitlet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasje, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og vegg og avtrekk over tak.

Elektriske vifte og ventilatorer må ikke tilkobles luftesjakten, da det vil redusere effekten på felles avtrekk.

Ventilasjonssjakter må renses regelmessig. Nomalt intervall er 8-10 år.



Ventil i vegg

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler

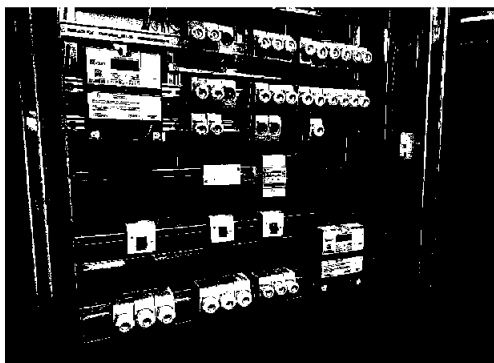
Med dette menes strøm fra nettstasjon inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Eldre inntakskabel ser ut til å være i god stand. Hovedtavler, trolig fra 80-tallet, er plassert i kjeller. Fordelingene har mangelfull avdekning mot berøring og tavleromsdører har funksjonssvik. Rutine for kontroll av anlegget må etableres.

Stigeledninger og underfordelinger

Stigeledninger er oppgradert i nyere tid og har god kapasitet. Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og om nødvendig oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov. Leilighetsfordelinger oppgradert av den enkelte sameier.

Belysningsutstyr

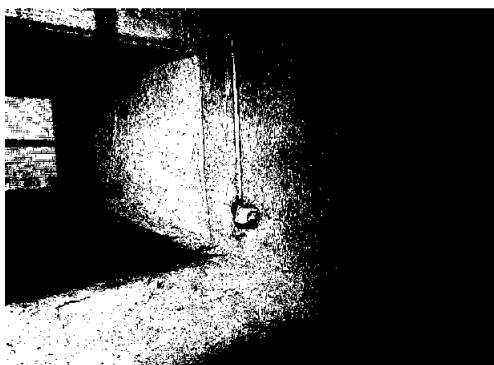
Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Noe belysningsutstyr i fellesareal er byttet ut i nyere tid, men det meste gjenstår.



Hovedtavle



Eldre belysningsarmatur



Mange skader på elektriske komponenter



Skadet armatur



VEDLIKEHOLDSPLAN

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg ●

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler

Ikke aktuelt.

Snøsmeltesystemer

Ikke aktuelt.

Solanlegg

Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for deres boligselskap.



VEDLIKEHOLDSPLAN

Tele og automatisering ●

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Installasjoner for porttelefon og nøkkelfri åpning av dører.

Det bør avsettes for løpende reparasjoner og utskiftinger av porttelefonanlegg.

TV, internett og mobilsystemer

Kollektiv avtale.

Overvåkningsanlegg

Ikke aktuelt.

System for katodisk beskyttelse av betong

Ikke aktuelt.



VEDLIKEHOLDSPLAN

Heiser



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser

Ikke aktuelt.

Trappeheiser

Trappeheiser monteres som regel for å dekke et brukerbehov og bør fjernes hvis behovet endres. Montasje må ikke gå på bekostning av rømningsforholdene.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering

Terrenget i gårdsrommet heller mot bygningen, men det er ingen kjente vanninnsig. Det må sørges for at sluk og overvannskummer holdes åpne.

System for avfall og gjenvinning

Skur med 660 liters beholder i gårdsrommet.

Vegetasjon

Plenarealer i gårdsrommet, beplantet med trær, prydbusker og hekker. Enkelte større trær mot fortauet vil ha behov for beskjæring.

Gjerder og støyskjermer

Gjerde og porter av smijern mot fortau. Enkelte støtskader registreres.



Hellende terreng



Enkelt skur for avfallsbeholdere



Påkjørselsskade



Enkelte store trær



VEDLIKEHOLDSPLAN

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer ●

Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensede bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelse.

Sosiale soner

Mulighet for sittegrupper i gårdsrom.

Lekeplass

Ikke aktuelt.

Veier og parkeringsplasser

Intern asfaltert vei i gårdsrom.

Bommer og pullert

Smijemporter i gårdsrom.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører ●

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr

Håndslukkere, 6 kg pulverapparat i fellesarealer. Rutine for kontroll må etableres. Alle boliger må slukkeutstyr, enten i form av apparat med pulver/skum eller husbrannslange.

Brannvarsling og nødlys

Batteridrevne brannvarslere i fellesarealer. Alle boliger skal ha minst en brann/røykvarsler. Rutine for kontroll må etableres. Utstyret for brannvarsling er utidsmessig og det anbefales å oppgradere med felles adresserbart anlegg.

Brannceller og rømningsveier

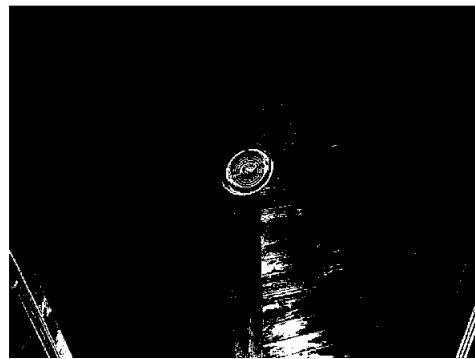
Grunnet sprekker og skader i kjellervegger er ikke branncelleinndelingen intakt. Tiltak er nødvendig.

Leilighetsdører og branndører

Flere leilighetsdører tilfredsstiller ikke kravet til brannmotstand og røyktetthet. Kartlegging av antall må utføres og deretter utskifting. Dører mellom oppgang og loft/kjeller har nyere dører med brannmotstand A60. Øvrige dører i fellesareal er fra byggeåret og tilfredsstiller ikke krav til brannmotstand. Kartlegging av antall er nødvendig.



Brannslukningsutstyr må kontrolleres regelmessig



Usikker og utidsmessig



Eldre leilighetsdør tilfredsstiller ikke krav til brannmotstand



Fyrrom er egen branncelle. Dør tilfredsstiller ikke krav til brannmotstand

VEDLIKEHOLDSPLAN

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder

Teglsteinspipe fra byggeåret. Tilstand på piper bør klarlegges av feiervesenet.

Røykventilasjon

Ikke aktuelt.

Gassanlegg

Finnes det rutine for oppfølging av gassflasker i bolig?



Luke fra byggeår



Fra feieluke



Fare for utrasing



Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.



«Gjennomtenkte,
langsiktige og holdbare
valg gir et mer bærekraftig
samfunn»

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet total kostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisestimat. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.



VEDLIKEHOLDSPLAN

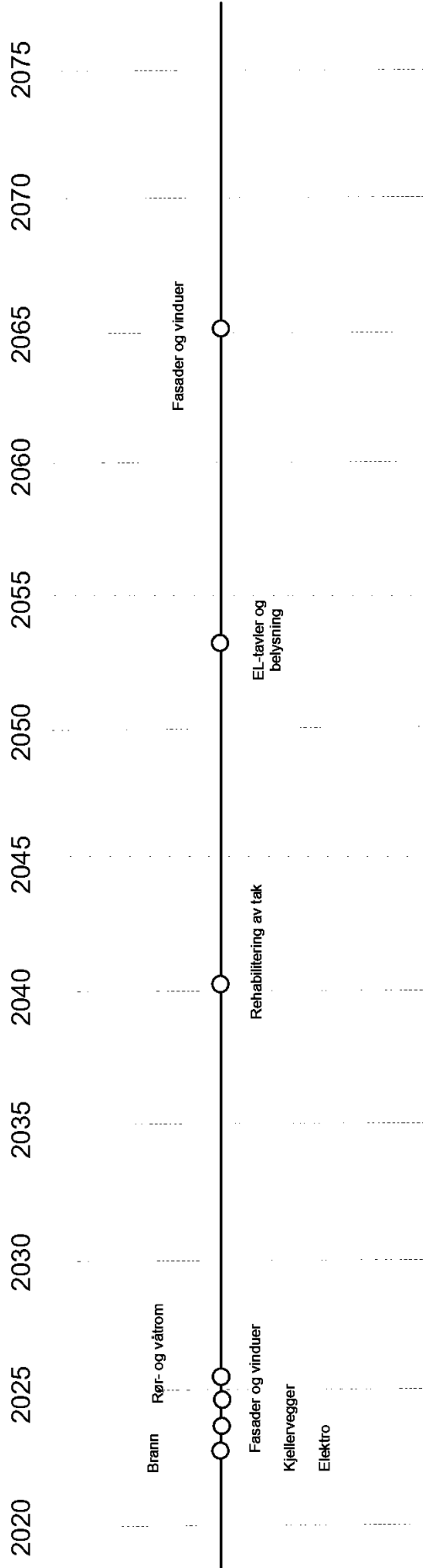
Tiltak som bør prioriteres

Kjeller	Utskifting av delevegger i kjeller.	1 100 000,-
Vinduer	Utskifting av alle vinduer mot gatesiden for alle boliger.	3 900 000,-
Fasadeprosjekt	Kartlegge tilstand på fasade og utbedring av kjente skader.	500 000,-
Sanitæranlegg	Forprosjekt for rør- og våtromsrehabilitering. Kartlegge tilstand på vanninnlegg, hovedstoppekraner, bunnledninger, kjellerstrek, stigeledninger og fordelingsstrek for vann og avløp.	80 000,-
Elektrisk anlegg	Etablere avtale om internkontroll elektro og utbedringer etter første kontroll.	450 000,-
Utvendig	Reparasjon av trapper, støttemurer og rekkverk.	150 000,-
Brannvarsling	Installasjon av felles adresserbart brannvarslingsanlegg med lokale avstillingsbrytere i/ved boenheter.	750 000,-
Skadedyr	Tette hull og åpninger.	10 000,-
Ventilasjon	Rens av avtrekkssjakter.	50 000,-
Dører	Kartlegge antall leilighetsdører og branndører i fellesarealer som ikke tilfredsstiller krav til brannmotstand.	25 000,-
Takluker	Utskifting av takluker.	150 000,-
Totalt		7 165 000,-



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.