



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 088 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE TØYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 784 340	7 588 240
Sum inntekter		9 784 340	7 588 240
Kostnader			
Lønnskostnad		198 180	181 419
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 192	6 192
Annen driftskostnad		2 117 618	1 611 657
Sum kostnader		2 321 990	1 799 268
Driftsresultat		7 462 350	5 788 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 858	22 154
Sum finansinntekter		28 858	22 154
Annen finanskostnad		780 661	1 067 988
Sum finanskostnader		780 661	1 067 988
Netto finans		-751 803	-1 045 834
Ordinært resultat før skattekostnad		6 710 547	4 743 138
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 710 547	4 743 138
Årsresultat		6 710 547	4 743 138
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 710 546	4 743 139
Sum overføringer og disponeringer		6 710 546	4 743 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		110 021 010	110 021 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 772	30 964
Sum varige driftsmidler		110 045 782	110 051 974
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		110 045 782	110 051 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 732	
Andre fordringer		124 449	305 697
Sum fordringer		154 181	305 697
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 815	1 584 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 815	1 584 751
Sum omløpsmidler		1 524 996	1 890 448
SUM EIENDELER		111 570 778	111 942 422



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 786 648	18 076 101
Sum opptjent egenkapital		24 786 648	18 076 101
Sum egenkapital		25 086 648	18 376 101
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 616 716	43 637 861
Øvrig langsiktig gjeld		49 704 000	49 704 000
Sum annen langsiktig gjeld		86 320 716	93 341 861
Sum langsiktig gjeld		86 320 716	93 341 861
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 102	5 858
Leverandørgjeld		51 047	129 437
Annen kortsiktig gjeld		109 266	89 164
Sum kortsiktig gjeld		163 415	224 459
Sum gjeld		86 484 131	93 566 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 570 779	111 942 421



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 674176

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 088 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE TØYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.09.2021



Organisasjonsnr: 986 088 482
LILLE TØYEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 784 340	7 588 240
Sum inntekter		9 784 340	7 588 240
Kostnader			
Lønnskostnad		198 180	181 419
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 192	6 192
Annen driftskostnad		2 117 618	1 611 657
Sum kostnader		2 321 990	1 799 268
Driftsresultat		7 462 350	5 788 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 858	22 154
Sum finansinntekter		28 858	22 154
Annen finanskostnad		780 661	1 067 988
Sum finanskostnader		780 661	1 067 988
Netto finans		-751 803	-1 045 834
Ordinært resultat før skattekostnad		6 710 547	4 743 138
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 710 547	4 743 138
Årsresultat		6 710 547	4 743 138
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 710 546	4 743 139
Sum overføringer og disponeringer		6 710 546	4 743 139



Organisasjonsnr: 986 088 482
LILLE TØYEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		110 021 010	110 021 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 772	30 964
Sum varige driftsmidler		110 045 782	110 051 974
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		110 045 782	110 051 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 732	
Andre fordringer		124 449	305 697
Sum fordringer		154 181	305 697
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 815	1 584 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 815	1 584 751
Sum omløpsmidler		1 524 996	1 890 448
SUM EIENDELER		111 570 778	111 942 422
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000



Sum innskutt egenkapital	300 000	300 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	24 786 648	18 076 101
Sum opptjent egenkapital	24 786 648	18 076 101
Sum egenkapital	25 086 648	18 376 101
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 616 716	43 637 861
Øvrig langsiktig gjeld	49 704 000	49 704 000
Sum annen langsiktig gjeld	86 320 716	93 341 861
Sum langsiktig gjeld	86 320 716	93 341 861
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 102	5 858
Leverandørgjeld	51 047	129 437
Annen kortsiktig gjeld	109 266	89 164
Sum kortsiktig gjeld	163 415	224 459
Sum gjeld	86 484 131	93 566 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 570 779	111 942 421



Organisasjonsnr: 986 088 482
LILLE TØYEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Lille Tøyen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 18. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lille Tøyen Borettslag. Avstemningen åpner 15. juni kl. 09:00 og lukker 18. juni kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8158>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen og valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av ny Telia-pakke
6. Totalreovering av resterende bad
7. EL-bil-lading i borettslaget
8. Styreleder og styremedlemmer må eie andel i borettslaget
9. Mistillit til styret
10. Røyking på balkong
11. Røykfri balkonger
12. Borettslagets avtaler
13. Utleie Airbnb
14. Sykkelhus
15. Sykkelparkering
16. Sykkelparkering
17. Digitale låser til leilighetene
18. Oppmerking av p-plasser, rydde i skilting og utbedring av rist ved avløp
19. Gjesteparkeringsplass
20. Brannsikkerhet i borettslaget
21. Brannsikkerhet
22. Redegjørelse av vannskaden
23. Vannslangen
24. Midlertidig parkering for av/pålessing i bil
25. Dronning Ingrids hage
26. Renovering av bad
27. Automatisk døråpner hovedinngang
28. Vasking av bodanlegg
29. Oppgradering av uteareal



Med vennlig hilsen,
Styret i Lille Tøyen Borettslag

Cato Olsen

Ingrid Winther Øyslebø

Anders Laumann Eide

Leif Edgar Vargum Henriksen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen og valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på og Magnus Thun fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes og Magnus Thun fra OBOS velges som møteleder.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Morten Molund og Paul Lello velges.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til 160.000 kr for perioden 2020/2021. Styrets arbeid er beskrevet i årsrapporten. Årets honorar er satt ned i henhold til avtale på fjorårets generalforsamling. Neste års honorar må påregnes å øke betydelig om prosjektene som tas opp nedenfor vedtas gjennomført.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret settes til 160.000 kr.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret settes til 160.000 kr.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020 LTB.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cato Olsen	2020-2022
Styremedlem	Ingrid Winther Øyslebø	2020-2022
Styremedlem	Anders Laumann Eide	2020-2022
Styremedlem	Leif Edgar Vargum Henriksen	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lille Tøyen Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Lille Tøyen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986088482, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Dronning Ingrids plass 1-5, 0576 Oslo

Gårds- og bruksnummer :

128 125

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret hadde hyppig, løpende kommunikasjon og syv møter det siste året. Det ble behandlet drøyt 65 saker.

Den største saken det siste året, og som fremdeles pågår er gjentatt vanninntrenging i toppetasjen. Etter at to leiligheter i 10. etasje har hatt gjentagende problemer med fuktinntrenging i tak og vegger engasjerte styret OBOS Prosjekt AS til å gjennomgå skadene og finne årsaken. Det har tidligere vært gjort mange forsøk på å finne endelig årsak, uten å lykkes. Det ser imidlertid ut til at OBOS Prosjekt AS har klart å finne løsningen.

Kort forklart så mangler teglveggen i 11. etasje drenering i bunn. Vanligvis klarer teglvegger å ta imot store mengder vann. Spesielt ved ekstremvær som vi har sett mye mer av de siste årene, klarer ikke veggen å holde på alt. Siden veggen i 11. etasje i tillegg mangler drenering i bunn, har vannet ikke noe sted å gjøre av seg, og vannet trekker da inn i betongen og finner utløp i leilighetene i etasjen under.

Vi ble presentert med to forslag til løsning. Det rimelige alternativet var å impregnere veggen i 11. etasje. Det holder vanligvis 5-10 år før prosessen må gjentas. Kostnaden er anslagsvis 100.000 kr pr. gang, men første gangen koster det rundt 400.000 kr. Det dyre alternativet er å rive hele fasaden på 11. etasje, legge inn drenering og deretter bygge den opp igjen. Det vil koste anslagsvis 3 millioner kr.

Styret valgte i samråd med OBOS Prosjekt AS å gå for den rimeligere løsningen, og Murercompaniet AS er i gang med impregnering nå og alt beregnes å være ferdigstilt før sommerferien.

Styret forstår frustrasjonen til leilighetene som ble berørt, og kan ikke annet enn å håpe at impregneringen viser seg å være en velfungerende løsning.

Styret bestilte i 2019 en brannteknisk tilstandsanalyse. Den kom på vårparten 2020 og gir oss et godt grunnlag for vurdering av ytterligere brannsikringstiltak. Utfra dette har styret bestilt Firesafe AS til å utføre en rekke punkter fra rapporten:

- Revet og bygd opp igjen gipsvegg i vaskeriet, slik at den nå er brannklassifisert
- Branntettet rørføringer i kjeller
- Ny ståldør fra inngangsparti til vaskeri
- Ny dør til bøttekott i kjeller
- Montert røyktetningslister på alle ståldører i blokka
- Kontrollert og trykktestet alle brannslanger i alle etasjer
- Montert markeringslys over dører i bodanlegget
- Flyttet detektor i teknisk rom lengre inn i rommet for å unngå feilutløsning
- Utarbeidet oversiktsplan over bygget til brannvesenet

I året som kommer vil vi sørge for bedre skilting av rømningsveier og brannslukningsutstyr.



Av andre saker kan nevnes:

- Reforhandlet bredbåndsavtale – se egen sak på generalforsamlingen
- Baderomsprosjekt – se egen sak på generalforsamlingen
- Forsterket innbruddssikringen på ytterdøren
- Utredet sykkelstur – se egen sak på generalforsamlingen
- Utredet lademuligheter – se egen sak på generalforsamlingen
- Nye nedløpsrør på alle balkonger
- Maling av tak og vegger i alle korridorer, trappeløp og nytt epoxygulv i vaskeri
- Omfattende rydding i bodanlegg og bøttekott
- Sykkelrydding
- Rengjort bodanlegg

Kommende vedlikehold:

- Drenering av området bak blokka
- Reparasjon av kantstein ved søppelnedkastet
- Utbedring av råteskader og annet på støyskjerm
- Rydde skråningen mot Økernveien. For å forhindre ny fremvekst av ugress legges fiberduk og rullestein.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen 4 762 861 kr.

Dette er 298 139 kr lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen 2 321 990 kr.

Dette er 770 790 kr høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen.

Resultat

Årets resultat på 6 710 546 kr fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt 5 021 479 kr på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er 2 440 870 kr.



Lille Tøyen borettslag

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 1 361 576 kr og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 500 000 kr.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har hatt en prisøkning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lille Tøyen Borettslag.

Lån

Lille Tøyen Borettslag har lån i Handelsbanken med en flytende rente på 1,55%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lille Tøyen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lille Tøyen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-01 15:20:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: DMWEH-Y581V-TC832-CT0KF-BBOE1-KHLY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Lille Tøyen borettslag

LILLE TØYEN BORETTSLAG ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 665 989	1 091 155	1 665 989	1 361 582
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 710 546	4 743 139	2 488 800	1 857 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 6 192	6 192	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	47 000 000	0	0
Fradrags for avdrag på langs. lån	17 -1 999 666	-48 940 693	-2 089 000	-2 040 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -5 021 479	-2 233 804	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-304 407	574 834	399 800	-183 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 361 582	1 665 989	2 065 789	1 178 582
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 524 997	1 890 448		
Kortsiktig gjeld	-163 415	-224 459		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 361 582	1 665 989		



Lille Tøyen borettslag

LILLE TØYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 780 327	3 053 695	3 138 900	2 617 488
Innkrevde felleskostnader	2	1 802 040	2 173 408	1 802 100	1 802 512
Andre inntekter	3	180 494	127 333	120 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 762 861	5 354 436	5 061 000	4 420 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 180	-22 419	-22 600	-25 000
Styrehonorar	5	-180 000	-159 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	14	-6 192	-6 192	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 025	-29 988	-20 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-98 915	-85 248	-100 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-28 372	-30 192	-6 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-852 977	-421 056	-224 000	-500 000
Forsikringer		-194 147	-150 404	-160 000	-196 000
Kommunale avgifter	9	-312 060	-289 888	-312 000	-316 000
Energi/fyring		-119 860	-78 658	-130 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 931	-262 137	-265 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-222 331	-264 088	-151 600	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 321 990	-1 799 268	-1 551 200	-1 974 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 440 870	3 555 168	3 509 800	2 446 000
Innbetalt andel fellesgjeld		5 021 479	2 233 804	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 462 349	5 788 972	3 509 800	2 446 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 858	22 154	1 000	0
Finanskostnader	12	-780 661	-1 067 988	-1 022 000	-589 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-751 803	-1 045 833	-1 021 000	-589 000
ÅRSRESULTAT		6 710 546	4 743 139	2 488 800	1 857 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 710 546	4 743 139		



Lille Tøyen borettslag

LILLE TØYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
	13	110 021 010	110 021 010
Andre varige driftsmidler	14	24 772	30 964
SUM ANLEGGSMIDLER		110 045 782	110 051 974
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		51 996	93 477
Kundefordringer		29 732	0
Forskuddsbetalte kostnader		69 699	68 456
Andre kortsiktige fordringer	15	2 754	143 764
Driftskonto OBOS-banken		145 126	390 963
Sparekonto OBOS-banken		1 225 689	1 193 788
SUM OMLØPSMIDLER		1 524 997	1 890 448
SUM EIENDELER		111 570 779	111 942 422
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	16	24 786 648	18 076 101
SUM EGENKAPITAL		25 086 648	18 376 101
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 616 716	43 637 861
Borettsinnskudd	18	48 919 000	48 919 000
Annen langsiktig gjeld	19	785 000	785 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		86 320 716	93 341 862
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 796	11 744
Leverandørgjeld		51 047	129 437
Påløpte renter		3 102	5 858
Annen kortsiktig gjeld	20	42 470	77 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 415	224 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 570 779	111 942 422
Pantstillelse	21	109 419 000	109 419 000
Garantiansvar		0	0

9
17 av 115



Lille Tøyen borettslag

Oslo, 26.05.2021
Styret i Lille Tøyen borettslag

Cato Olsen /s/

Anders Laumann Eide /s/

Ingrid Winther Øyslebø /s/

Leif Edgar Vargum Henriksen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Lille Tøyen borettslag

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i panteobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslaget beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, kommer frem som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 501 800
Tv/internett	264 240
Parkering	36 000
Kapitalkostnader på IN-lån	2 794 100
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-13 773
Overført til kapitalkostnader	-2 780 327
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 802 040

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	16 670
Korrigeringer på reskontro	140
Leie av plass til basestasjon, Ice Communication	32 000
Nøkler	2 760
Retting gammel reskontro	168
Leie av plass til basestasjon, Telia Norge AS	51 335
Inntektsføring av gammel og uidentifisert kortsiktig gjeld, jf styrevedtak	77 421
SUM ANDRE INNTEKTER	180 494

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 180

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 2019/2020, og er på 180 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 025.



Lille Tøyen borettslag

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-26 910
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 462
SUM KONSULENTHONORAR	-28 372

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-445 135
Drift/vedlikehold VVS	-19 336
Drift/vedlikehold elektro	-15 328
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 873
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 467
Drift/vedlikehold heisanlegg	-128 494
Drift/vedlikehold brannsikring	-138 676
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 216
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 453
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-852 977

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-165 374
Renovasjonsavgift	-146 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-312 060

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 922
Vaktmestertjenester	-78 126
Renhold ved firmaer	-68 884
Snørydding	-40 370
Trykksaker	-722
Andre kontorkostnader	-20 439
Porto	-1 113
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 244
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-4 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-222 331



Lille Tøyen borettslag

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	166
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 761
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 991
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 940
SUM FINANSINNEKTER	28 858

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-780 661
SUM FINANSKOSTNADER	-780 661

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	110 021 010
SUM BYGNINGER	110 021 010

Tomten er kjøpt. Gnr. 128/bnr. 125

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kortautomat vaskemaskiner - Antatt levetid 15 år

Tilgang 2010	89 785
Avskrevet tidligere	-58 821
Avskrevet i år	-6 192
	24 772
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	24 772

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-6 192

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN - lån	2 754
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 754

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	17 967 231
Egenkapital fra IN tidligere	2 233 804
Egenkapital fra IN 2020	5 021 479
Reduksjon EK fra IN	-435 866
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 786 648



Lille Tøyen borettslag

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Renter 31.12.20: 1,55%, løpetid 18 år

Opprinnelig, 2019	-46 212 374
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	340 709
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 999 666
Nedbetalt tidligere, IN	2 233 804
Nedbetalt i år, IN	5 021 479
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-36 616 716

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-48 919 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-48 919 000

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-785 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-785 000

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Inntekt til kreditering i 2021	-29 732
Påløpte kostnader	-12 738
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-42 470



Lille Tøyen borettslag

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 919 000
Pantelån	36 616 716
Beregnete IN-forpliktelser	6 819 417
TOTALT	92 355 133

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	110 021 010
TOTALT	110 021 010

Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79330064. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall i desember og juni på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er 60 000 kr pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



Sak 5

Valg av ny Telia-pakke

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vår avtale med Telia skal fornyes, og i den forbindelse har vi fått to alternativer.

Den ene er en ren internettlinje uten TV, med hastighet på opptil 1000/500 Mbps til kun 199 kr pr. måned pr. leilighet. Da kan du velge egen TV-løsning ut fra eget behov - enten fra Telia, eller en annen TV-leverandør, som for eksempel strim.no eller RiksTV - med priser fra 129 kr i tillegg.

Det andre alternativet er stort sett det samme som idag, men med litt raskere nett enn vi har idag (50/25 Mbps) og en nyere dekoder, til 399 kr pr. måned pr. leilighet.

Se vedlagte tilbud for mer informasjon.

Styrets innstilling

TV-vanene har endret seg mye de siste årene, og flere velger å ha nettbaserte TV-løsninger utfra eget behov. Styret ønsker ikke å tvinge beboerne til å betale for TV, så vi oppfordrer borettslaget til å velge kun en rask fiberlinje som basis.

Forslag til vedtak 1

Ren internettlinje uten TV inkludert. Hastighet opptil 1000/500 Mbps. Pris: 199 kr pr. måned pr. leilighet.

Forslag til vedtak 2

TV og internettpakke som i dag - med 50 poeng/kanaler og 50/25 Mbps bredbånd til 399 kr pr. måned pr. leilighet.

Vedlegg

1. Tilbud Lille Tøyen Brl Flex og BB-first med oppgradering rev..pdf



TILBUD FRA TELIA

TIL LILLE TØYEN BORETTSLAG

21.2.2021 rev.22.3.2021





TILBUDET INNEHOLDER

Alternativ 1 Kollektiv Flex Premium 50

Kollektiv Flex Premium 50 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 50Mbps bredbånd inkl Telia boX m/opptak (for TV-kunder)

Her kan hver enkelt beboer tilpasse produktet etter eget ønske.

De av beboerne som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, disse vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris. - Ikke TV

Man kan også velge bort bredbånd hvis man heller ønsker det, da vil man få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for inkl Telei boX m/opptak.

Dette gir dere som boligselskap muligheten til å kunne gjøre alle fornøyde uavhengig av hvilke ønsker de har.

- Telia Sky (for bredbåndskunder)
- Trygg på nett (for bredbåndskunder)
- Modem/rutere

Tilbudet inkluderer **Service og vedlikehold av nettet.**

PRIS PR. HUSSTAND:

399,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

Oppkjøpspriser/opplast uten docsis 3.1

1587 KOLLEKTIV 50 / 1668 FLEX PREMIUM 50

For beboere **med tv** og bredbånd

100/100	250/250	500/300	750/350	1250/500
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
149,-	199,-	289,-	349,-	599,-

for beboere med **kun bredbånd**

750/350	1250/500
Mbps	Mbps
0,-	399,-



Alternativ 2 Tilbud på Broadband First 1000 Mbps

Det leveres kollektivt 1000 Mbps BB, tv som individuelt tilvalg.

- Telia Sky (for bredbåndskunder)
- Trygg på nett inkl. ID-tyverforsikring
- Modem/rutere

Individuelt oppkjøp til TV & strømming 5 poeng for kr 199,- pr mnd el TV & strømming 50 poeng til kr 399,- pr .mnd.

Tjenestene over inkluderes i det kollektive grunntilbudet til alle beboere.

Beboere kan selv oppgradere og kjøpe flere tjenester for egen regning.

Totalt vederlag pr. husstand : 199,- / MND

NORGES RASKESTE BREDBÅND

Vi investerer betydelig i å oppgradere nettet vårt, slik at vi alltid kan levere den kapasiteten og hastigheten dere har behov for.

Dere trenger med andre ord ikke bytte leverandør eller gjøre store inngrep i borettslaget for å få et raskt og problemfritt nett. Vi tar hånd om hele prosessen på en rask og smidig måte. Dette er et miljøvennlig alternativ til å bygge et helt nytt nett.

BORETTSLAGET FÅR:

- Symmetriske hastigheter helt opp til 300 Mbps
- Hastigheter helt opp til 1250 Mbts
- Kraftig økning i kapasitet
- Bedre stabilitet
- Premium wifi-utstyr til alle beboere



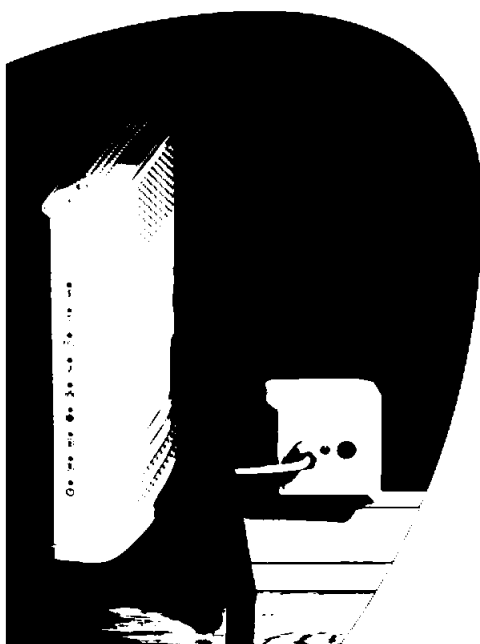
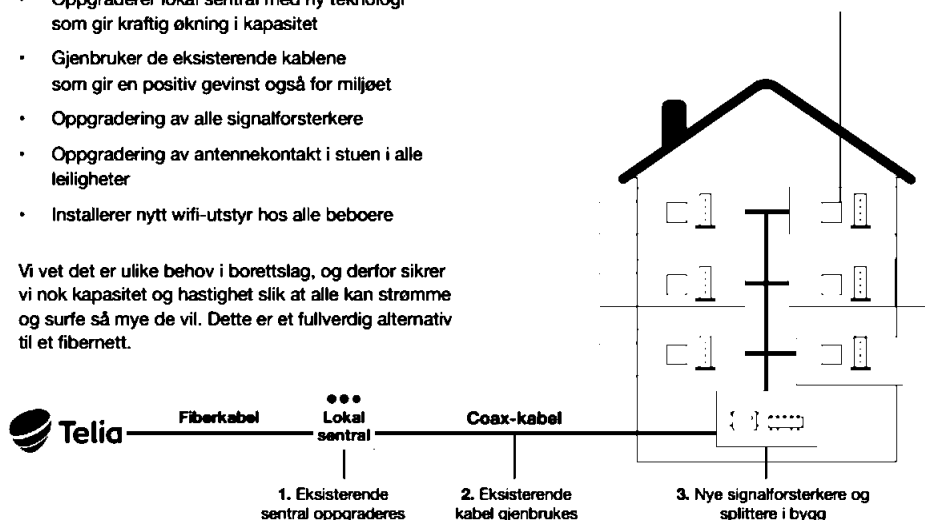
Neste generasjons bredbåndsteknologi

SLIK OPPGRADERER VI

- Oppgraderer lokal sentral med ny teknologi som gir kraftig økning i kapasitet
- Gjenbruker de eksisterende kablene som gir en positiv gevinst også for miljøet
- Oppgradering av alle signalforsterkere
- Oppgradering av antennekontakt i stuen i alle leiligheter
- Installerer nytt wifi-utstyr hos alle beboere

Vi vet det er ulike behov i borettslag, og derfor sikrer vi nok kapasitet og hastighet slik at alle kan strømme og surfe så mye de vil. Dette er et fullverdig alternativ til et fibernet.

4. Nytt trådløst modem og antennekontakt i alle leiligheter



NYTT OG KRAFTIG WIFI-UTSTYR

Surfe- og strømmevanene våre er i endring, og derfor har bredbånd med god hastighet og stabilitet blitt en nødvendighet.

Vårt nye modem har fire innebygde antenner som gir en høyere wifi-kapasitet for flere brukere samtidig. Modemet gir derfor bedre hastighet, stabilitet og dekning i leiligheten. Det støtter med andre ord alle behov, fra det mest avanserte til enkel surfing.



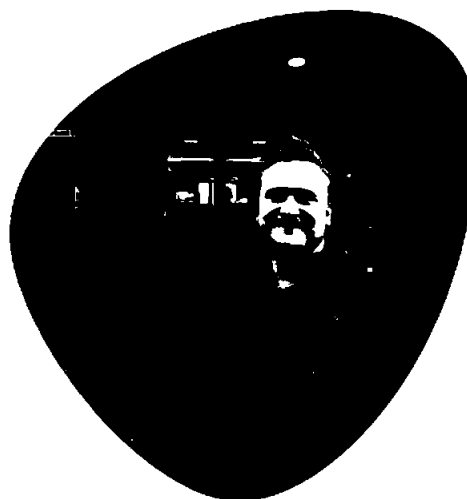
Neste generasjons bredbåndsteknologi

VI FIKK FREMTIDENS BREDBÅND UTEN STORE INNGREP

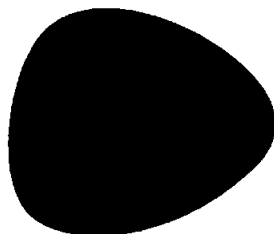
– Vi fikk bedre stabilitet og høyere hastighet på bredbåndet uten graving. Alle teknologier og flere leverandører ble nøye vurdert da Marius Midttun skulle velge bredbånd på vegne av borettslaget.

– Fra Telia var det virkelig så enkelt som de beskrev det: En tekniker inn 10-15 minutter i hver leilighet, alt løst på et par dager. Det var så smertefritt som det kunne få blitt.

– Og i et miljøperspektiv er det jo supert å kunne gjenbruke eksisterende kabler og ledninger, sier Midttun.



– Løsningen fra Telia krysset av på alle våre viktigste punkter, og vi mener de leverer fremtidens bredbånd, sier Midttun.





TELIA SAMLET

Samler du mobil, TV og internett hos oss får du fordeler

- ✓ Ekstra data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfegaranti



EKSTRA DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Vi gir deg automatisk et ekstra data til deg hver måned. Hvor mye data du får, avhenger av hvilket mobilabonnement du har

- ✓ 5 GB ekstra per måned når du har Telia Mobil 10 eller 15 GB
- ✓ 3 GB ekstra per måned når du har Telia Mobil 8 GB
- ✓ 1 GB ekstra per måned når du har Telia Mobil 2 GB

FLERE TV-POENG - MER UNDERHOLDNING

Vil du se mer av det du elsker? Du kan nå abonnere på 30 forskjellige TV-kanaler hos oss. Du kan også se alle kanaler på Teltus TV-app som er tilgjengelig på alle enheter du har tilkoblet.

- Netflix
- Disney+
- HBO

Se nærmere hva du kan se og abonnere på på [telia.no](#)



ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmesidet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri bruk av Data Boost (Telia appen) slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen*

1. Vi oppdaterer nedetid, hjemmesidet ditt og sender deg en SMS
2. Du aktiverer Data Boost i Teltus appen
3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nedet, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost

*Surfegaranti gjelder ikke B4Mtv-abonnementet, AnsatteNett og trådløst bredbånd

Del internett fra mobilen

Helt til du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret





BEST PÅ STRØMMETJENESTER

		altibox	telenor	RiksTV	
FILM AND SERIES	 	 	 	 	
DOCUMENTARY AND EXPERIENCES	 	 	 	 	

* Requires separate subscription
 ** Included in HBO N


TRYGG PÅ NETT

Som internetkunde hos oss får du tilgang til en komplett pakke for familiens digitale sikkerhet.

Trygg på Nett inkluderer:

- 1. Nettsikkerhet
- 2. Sky lagring
- 3. ID-tjener for e-post
- 4. Webhjelp

Med Trygg på Nett får du alt fra forebyggende rådgivning til advokatlig hjelp i det skjevte. Få kontroll over barnas netttaktivitet, og beverd deg trygt på nett med anti-virus, sikre passord og bilde lagring.





Alle BB-kunder vil få nettsikkerhet og skylagring inkludert, ID-tyverforsikring og webhjelp er gratis for de som har minimum 100 Mbps

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- 3 års avtaletid
- Telia tar kostnaden med å oppgradere Lilletøyens Brl s interne spredenettt til docsis 3.1 standard (forutsetter intern godkjenning)
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenettt for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på 2 mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Thomas Vosmik

Sak 6

Totalrenovering av resterende bad

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret oppfordret i 2017 alle med gamle sluk om å totalrenovere badet sitt innen fem år. Mange har fulgt vår oppfordring, men rundt halvparten av alle leiligheter gjenstår.

Styret har derfor fremforhandlet en spesialpris fra Bademiljø-kjeden. Bademiljø er den eneste leverandøren som gir 10 års tredjepartsgaranti på arbeidene sine, og styret mener derfor dette er et trygt og sikkert valg for fremtiden.

Finansieringen vil skje ved at kostnaden for renoveringen vil legges til fellesgjelden på leiligheten det gjelder. Dette gjør at kostnadene til fellesgjeld øker med ca. 1700-2000 kr pr. måned avhengig av rentesituasjonen og utstyrsvalg. Borettslaget kan opprette IN-ordning også på dette lånet, som gjør at dette kan betales ned raskere enn de ca. 20 årene som er lagt inn i nedbetalingsplanen. Leiligheter som allerede har renoverert vil uansett ikke få økt fellesgjeld som følge av dette prosjektet.

Tilbudet gjelder primært leiligheter med gamle sluk. Får dette forslaget flertall, så vil alle med sluk fra 1968 få totalrenoverert badet sitt. Alle andre fra 3. etasje og oppover kan også henge seg på til samme vilkår, mens bad i 1. og 2. etasje har en annen utforming og vil koste noe mer. Tilbud på forespørsel.

Bademiljø Søstre Amundsen AS vil være borettslagets foretrukne utførende entreprenør. De har tatt frem to forslag - ett enklere alternativ - og ett litt mer luksuriøst alternativ. Tilbudene er relativt låste, men innenfor begge alternativ vil man få noen muligheter til å påvirke farger, mønster, innredning osv. uten at kostnaden øker spesielt mye. Det er imidlertid individuelt, og den enkelte vil få en egen designtime med Søstre Amundsen AS. Se vedlagte tilbud og tegninger. Beløpene er omtrentlige, og vil sannsynligvis variere med noen få prosent fra leilighet til leilighet.

Arbeidene vil bli utført senest høsten 2022, og i sammenheng med dette vil byggets stigeledninger byttes i de badene som renoveres. Dette sikrer at fremtidig oppgradering av byggets infrastruktur ikke vil medføre totalrenovering av et allerede renoverert bad.

Anders Eide i 904 har allerede benyttet seg av Bademiljø Søstre Amundsens tjenester, og hans bad sto ferdig høsten 2020 og ligner mest på det litt dyrere alternativet her. Han er svært godt fornøyd. Alle er velkomne til å avtale tid med Anders for en visning av hans bad. De aller fleste fra 3. etasje og oppover har tilnærmet identiske bad, så å se Anders' bad vil bli stort sett som å se sitt eget.

Styrets innstilling

Styret mener en slik løsning er en trygg og sikker måte å sikre at arbeidene blir utført fagmessig og sikkert, og med 10 års garanti.

Forslag til vedtak



Borettslaget skal totalrenovere alle bad med sluk fra 1968 i henhold til vedlagte tilbud fra Bademiljø Søstrene Amundsen AS. Dette finansieres ved å legge kostnaden til fellesgjelden på leilighetene som får nytt bad.

Vedlegg

1. Bademiljø Basic.pdf
2. Bademiljø Premium.pdf



Lille Tøyen Borettslag 8158
C/O Obos Eiendomsforvaltning
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 Oslo

Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170 0570 OSLO
Telefon 22 22 58 40
E-post ma@sostreamundsen.no
Org.nr. NO 992 719 133 MVA

TILBUD

Tilbud nr. 103892
Referansenr. MAA001755
Dato 13.04.21
Kundenr 49049
Organisasjonsnr NO 986 088 482
Anbudsfrist 13.07.21

Prisoverslag på rehabilitering av bad, basic utførelse.



Viser til mottatt forespørsel og har med dette gleden av å gi Dem følgende prisoverslag i henhold til vedlagte spesifikasjon. Alminnelige bestemmelser for montasje og garanti gjelder dersom annet ikke blir avtalt.

Prisoverslagets gjelder i 90 dager fra dags dato.

Vi håper at tilbudet er av interesse, og står forøvrig til tjeneste med ytterligere informasjon og tekniske opplysninger hvis ønskelig.



- Side 2 -



Lille Tøyen Borettslag 8158
C/O Obos Eiendomsforvaltning
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 Oslo

Vareadresse
Dronning Ingrid's plass 1
Rehab bad basic
0576 OSLO

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170 , 0570 OSLO
Telefon 22 22 58 40
E-post ma@sostreneamundsen.no
Org.nr. NO 992 719 133 MVA

Tilbud nr. 103892
Referansenr. MAA001755
Dato 13.04.21

Mengde	Enh	BESKRIVELSE	Rabatt	BELØP
Varer og utstyr bad				
1,00	stk	Fordelerskap for rør-i-rør	10,00%	3 528,00
1,00	stk	Hjelpesluk i dusj	10,00%	702,40
2,00	stk	SLUKRIST KVADTRAT MATT	10,00%	800,00
1,00	stk	INNB.SIST. DUOFIX320 H=112 CMGEBERIT		2 792,00
1,00	stk	BETJ.PLA SIGMA 01 HVIT 3/6L 115.770.11.5 GEBERIT		448,00
1,00	stk	VEGGSKÅL UNI L BADEMILJØ UTENSPYLEKANT		792,00
1,00	stk	KLOSETTSETE UNI L BADEMILJØ AVTAGBART OG MYKTSTENGENDE		792,00
1,00	stk	SPEIL 70X50 CM M INT. LED I TOPP/BUNN	10,00%	1 807,20
2,00	stk	GREP SLIM L:200MM C:160MM, BLANK KROM	10,00%	259,20
1,00	stk	SERVANTSKAP 2SK 57,6*50*35 CMGLATT, HVIT ALM	10,00%	3 200,80
1,00	stk	SERVANT 52 CM CAPPELLA PORSELEN HVIT	10,00%	1 307,20
1,00	stk	SERVANTBATTERI TALIS E 110 71712000	10,00%	1 116,00
1,00	stk	74400 Krom klikkventil	10,00%	320,80
1,00	stk	DUSJTERMOSTAT ECOSTAT 1001 CL 13213000, U/ROSETT KROM, NORDI		1 080,00
1,00	stk	DUSJSETT CASCATA 2.0 1 STRÅLE M50180		472,00
1,00	stk	FOLDEDØR 78 VENSTRE VISION 2.0 6 MM KLART GLASS KROM PROFILE		2 712,00
1,00	stk	FOLDEDØR 78 HØYRE VISION 2.0 6 MM KLART GLASS KROM PROFILER		2 712,00
1,00	stk	Std hvit rund taklampe baderom		479,20
20,00	MTR	Satin white 20x30 veggflis	10,00%	6 128,00
4,00	MTR	Carla antracite 19,7x19,7 Gulvflis	10,00%	1 468,80
1,00	stk	Rør og materiell rørlegger		10 903,20
		SUM Varer og utstyr bad		43 820,80

37 av 115



- Side 3 -



Lille Tøyen Borettslag 8158
C/O Obos Eiendomsforvaltning
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 Oslo

Vareadresse
Dronning Ingrids plass 1
Rehab bad basic
0576 OSLO

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170 , 0570 OSLO
Telefon 22 22 58 40
E-post ma@sostreneamundsen.no
Org.nr. NO 992 719 133 MVA

Tilbud nr. 103892
Referansenr. MAA001755
Dato 13.04.21

Mengde	Enh	BESKRIVELSE	Rabatt	BELØP
		Bygningsmessig materiell bad		
		Materiell bygningsmessig bad		
1,00	stk	Materiell for rive, pigge, tildekke		1 300,00
4,00	stk	Materiell for avrette, lekte og små-rep av vegger		1 800,00
1,00	stk	Materiell for rep og avrette med fall undergulv		2 200,00
1,00	stk	Materiell f/skifte dør med karm/terskel hvit glatt		1 800,00
1,00	stk	Materiell for avretting, rep og platekle tak.		1 000,00
4,00	stk	Kryssfiner/rupanel for vegger		3 600,00
1,00	stk	Materiell for innkassinger		1 800,00
4,00	stk	Membranplater m/tilbehør		6 000,00
16,00	m2	Smøremembran m/tilbehør		2 022,40
1,00	stk	Materiell for varmekabel klargjøring		600,00
2,00	m2	Materiell for påstøp med nedsenk, hurtighet		2 800,00
1,00	stk	Matr f/tilpass eksisterende naturlig avtrekk		700,00
18,00	m2	Materiell f/flislegge vegger/gulv, rettinklet		2 362,40
1,00	stk	Diverse lister, luker og foringer		1 500,00
1,00	stk	Avfallshåndtering		4 000,00
1,00	stk	Frakt og pallekostnader		1 120,00
		SUM Materiell bygningsmessig bad		34 604,80
		SUM Bygningsmessig materiell bad		34 604,80



- Side 4 -



Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170 , 0570 OSLO

Telefon 22 22 58 40

E-post ma@sostreneamundsen.no

Org.nr. NO 992 719 133 MVA

Lille Tøyen Borettslag 8158
C/O Obos Eiendomsforvaltning
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 Oslo

Tilbud nr. 103892
Referansenr. MAA001755
Dato 13.04.21

Vareadresse
Dronning Ingrid's plass 1
Rehab bad basic
0576 OSLO

Mengde	Enh	BESKRIVELSE	Rabatt	BELØP
		Rørlegger og lærling arbeidslønn og transport		43 710,40
		Murer/flislegger arbeidslønn og transport		32 035,20
		Tømrer arbeidslønn og transport		48 062,40
		Hjelpemann arbeidslønn og transport		16 569,60
		Gulvmembran bad arb og materiell, vanntest utføres		6 200,00
		Malerarbeid og materiell bad, Sparkle og male tak/lister		7 900,00
		Elektrikerarbeider bad		
1,00	stk	Punkt for lys over vask og tilkobl		1 700,00
1,00	stk	Punkt og dobb stikk på vegg		1 600,00
1,00	stk	Punkt og tilkobling taklampe		1 700,00
1,00	stk	Varmekabel inkl regulator		6 600,00
1,00	stk	Tomt trekkerør til wc-kasse		640,00
1,00	stk	Bryter for lys over speil		1 500,00
1,00	stk	Dimmer for taklampe		1 600,00
1,00	stk	Demontering		1 500,00
3,00	stk	Oppmøter		3 600,00
1,00	stk	Dokumentasjon og samsvarserklæring		500,00
		SUM Elektrikerarbeider bad		20 940,00
1,00	stk	Aministrasjon og DDV dokumentasjon		10 636,80
	RS	Rabatt på kr 20600,- pr bad trekkes fra hvis det utføres minst tre bad samtidig over hverandre. på rekke. Dette kan da trekkes fra totalsummen på dette prisoverslag.		0,00
		SUM		264 480,00
		MERVERDIAVGIFT 25.0%		66 120,00
		TOTALT INKL. MVA.		330 600,00

Beskrivelse se neste side.



- Side 5 -



Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170 , 0570 OSLO
Telefon 22 22 58 40
E-post ma@sostreameundsen.no
Org.nr. NO 992 719 133 MVA

Lille Tøyen Borettslag 8158
C/O Obos Eiendomsforvaltning
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 Oslo

Tilbud nr. 103892
Referansenr. MAA001755
Dato 13.04.21

Vareadresse
Dronning Ingrid's plass 1
Rehab bad basic
0576 OSLO

Eksisterende bad rehabiliteres uten utvidelse se vedlagt tegning som er retningsangivende. Det er beregnet fliser fra Dekora, men dette kan avregnes ved annet flisvalg. Legging av dekorflis, naturstein, mosaik eller skråkuttete ytterhjørner vil være noe fordyrende. Flis er beregnet lagt rettvisk med nedsenket dusjsone. Det kan bli enkelte synlige rør, men anlegg er hovedsaklig beregnet skjult. Det installeres nytt rør-i-rør system med fordelerskap som er beregnet plassert i vegg over wc. Det kan leveres tilvalg opplegg for vaskemaskin for **kr 3900,-** inkl mva, kran, avløp og teknisk kurs med dobb stikk.

Vi har medtatt montering av servantskap med to skuffer og blandebatteri i krom, foldedører for dusj, hjelpesluk i nedsenket dusjsone, innbygn sisteme med betj plate, veggskål med myktstengende sete, termostat dusjbatteri og dusjsett, samt speil med integrert lys. Eventuelle tegninger er retningsangivende, men ikke eksakte. Avfallshåndtering er inkludert. Ny dørtype hvit glatt, med karm monteres og luftespalte ivaretas.

Utskiftning av del av vann og avløpsstammer samt nytt sluk er forutsettes skiftet, men er priset separat og dekkes av styret. Dette er derfor sendt i separat pris. Alle nødvendige overflater i rommet rives, og rommet bygges deretter opp igjen på nytt etter dagens krav, med fravik fra livsløpsstandard pga eksisterende situasjon. Det er medtatt kryssfiner, membranplater, smøremembran og flis på lettvegger, samt avretting med fall, helsveiset membran, hurtigherdende påstøp og flis på gulv. Evt murvegger kles med membranplate, smøremembran og flis. Tak avrettes, platekles, sparkles og males. Tilpassing av eksisterende avtrekk er medtatt, men det er ikke beregnet annen omlegging eller arbeid med ventilasjon.

Elektrikerarbeid: Vi har medtatt punkt og tilkobling av speil med lys og egen bryter, takpunkt med std lampe og dimmer, tomt trekkerør for wc, samt varmekabel med regulator. Hvis det viser seg å være nødvendig med andre kurser, omlegging eller jordfeilbryter, må dette i så fall tilleggsfaktureres.

Det er medtatt tildekking gulv frem til bad, men ikke vegger eller møbler, da dette anbefales utført som egeninnsats. Ekstra tildekking kan eventuelt leveres mot en mindre tilleggskostnad.

Det er ikke beregnet noe reparasjon, bygningsmessige eller elektrikerarbeider i tilstøtende rom. Vi har ikke beregnet sluttrensjøring, men dette kan leveres hvis ønskelig fra vår samarbeidspartner, mot en tilleggskostnad. Hvis det ikke kan stilles kostnadsfri parkering til disposisjon, vil kostnader for dette påløpe etter medgått.

Vi mener tiltaket er søknadspliktig pga antatt brutt bransjelle ved skifte av sluk og rørstammer. Byggesøknad til Oslo Kommune er derfor priset i separat pris for sluk og stammer til Styret.

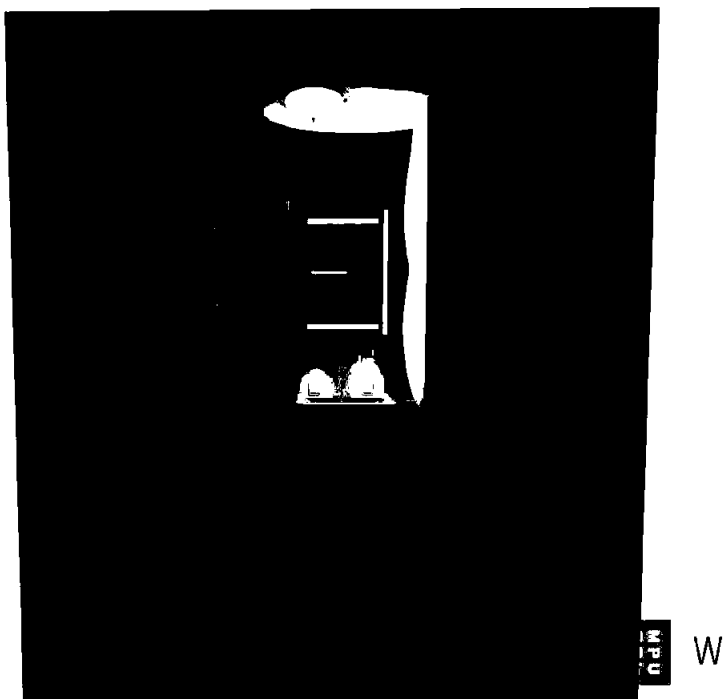
Vi gir 10 års tett bad garanti, og overleverer DDV dokumentasjon etter ferdigstillelse, samt benytter Våtromsnormen aktivt i våre prosjekter. Dokumentasjon lastes opp elektronisk til boligmappa.no. Eventuelle tegninger kan avvike noe fra tilbud. Det tas forbehold om uforutsette forhold, fukt eller råteskader. Det oppfordres til å gå nøye gjennom tilbudet. Ved spørsmål, ta gjerne kontakt.

Håper tilbudet faller i smak, og at vi hører fra Dem igjen.
Forøvrig ønsker vi Dem en fin dag.

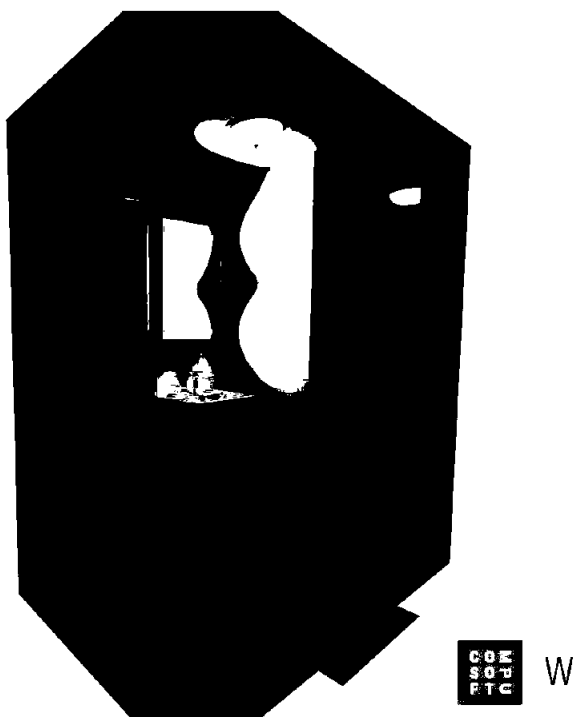
Med vennlig hilsen
Mari-Ann Amundsen, Rørleggermester
Bademiljø Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS



Basic bad - Forfra



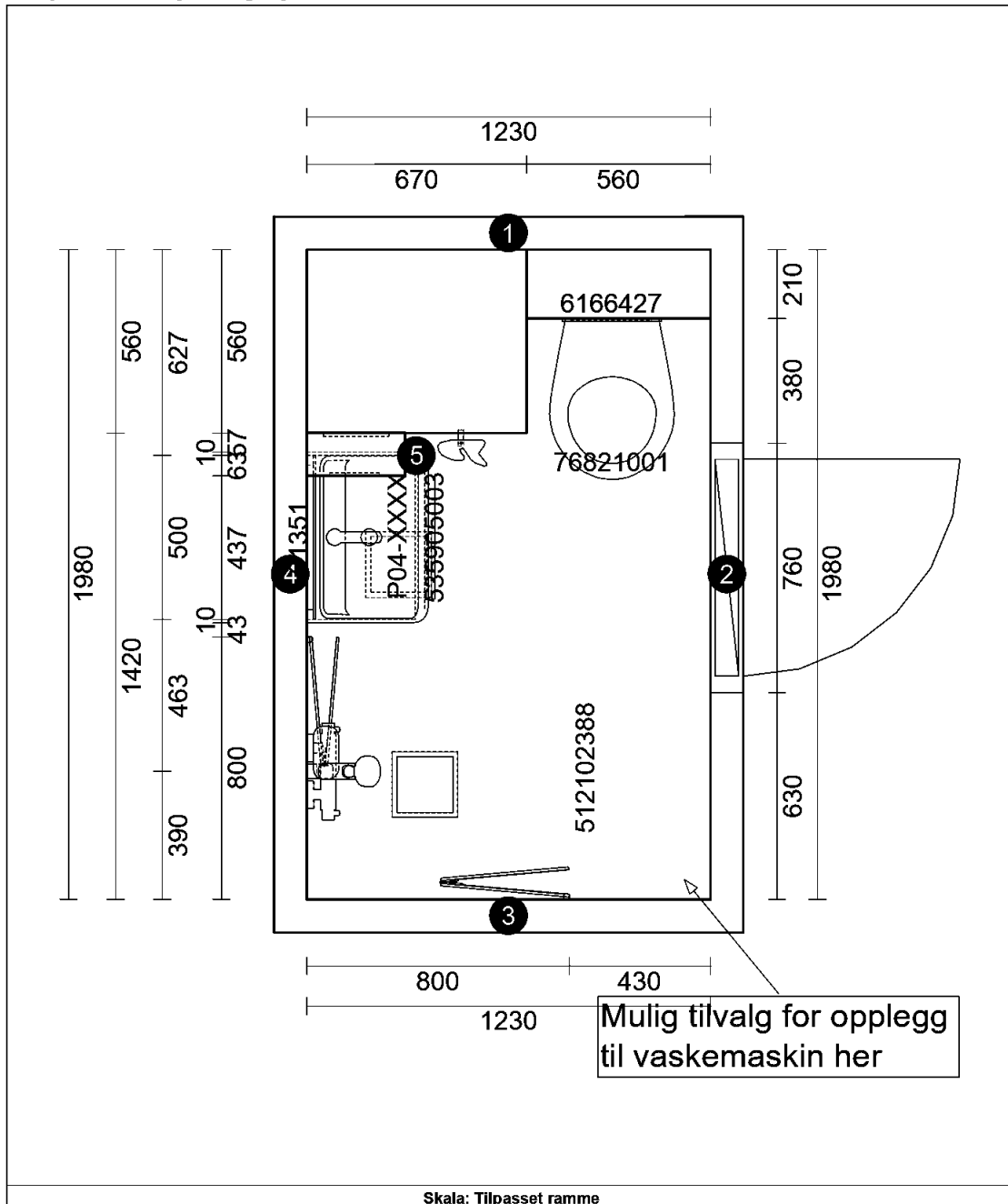
Basic bad - Skrått forfra





Plantegning: 1296/1/1 Basic Bad - Alternativ - 1
Prosjekt: Lille Tøyen Hageby

Skrevet ut: 13.04.2021



Dansani Mido+

Møbler

Slett

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Bademiljø

Trondheimsveien 170, , 0570 OSLO
Telefon: 22 22 58 40 Mobil: Fax: 22 22 58 41
Organisasjonsnr.:
E-Mail: post@bramundsen.no
Hjemmeside: www.bramundsen.no

Kunde:

Lille Tøyen Hageby
Dronning Ingrids plass 1,
0576 OSLO
Tlf Tlf.priv.
Mobil 40204012 Fax
E-Mail lilletoyenbrl@gmail.com

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skåpdører. NB: Kontrollmål må foretas
42 av 115
Vår ref:

Side:1 (1)



Bademiljø

Lille Tøyen Borettslag 8158
C/O Obos Eiendomsforvaltning
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 Oslo

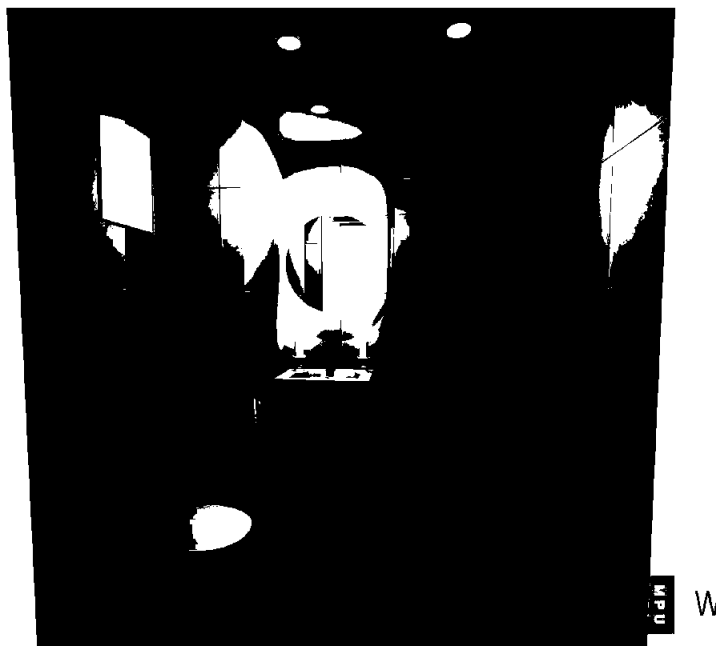
Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170 0570 OSLO
Telefon 22 22 58 40
E-post ma@sostreamundsen.no
Org.nr. NO 992 719 133 MVA

TILBUD

Tilbud nr. 103897
Referansenr. MAA001756
Dato 13.04.21
Kundenr 49049
Organisasjonsnr NO 986 088 482
Anbudsfrist 13.07.21

Prisoverslag på rehabilitering av bad, premium utførelse.



Viser til mottatt forespørsel og har med dette gleden av å gi Dem følgende prisoverslag i henhold til vedlagte spesifikasjon. Alminnelige bestemmelser for montasje og garanti gjelder dersom annet ikke blir avtalt.

Prisoverslagets gjelder i 90 dager fra dags dato.

Vi håper at tilbudet er av interesse, og står forøvrig til tjeneste med ytterligere informasjon og tekniske opplysninger hvis ønskelig.



- Side 2 -



Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170 , 0570 OSLO

Telefon 22 22 58 40

E-post ma@sostreneamundsen.no

Org.nr. NO 992 719 133 MVA

Lille Tøyen Borettslag 8158
C/O Obos Eiendomsforvaltning
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 Oslo

Tilbud nr. 103897
Referansenr. MAA001756
Dato 13.04.21

Vareadresse
Dronning Ingrid's plass 1
Rehab bad premium
0576 OSLO

Mengde	Enh	BESKRIVELSE	Rabatt	BELØP
Varer og utstyr bad				
1,00	stk	Fordelerskap for rør-i-rør	10,00%	3 528,00
1,00	stk	Hjelpesluk i dusj	10,00%	702,40
2,00	stk	SLUKRIST KVADTRAT MATT	10,00%	800,00
1,00	stk	INNB.SIST. DUOFIX320 H=112 CMGEBERIT		2 792,00
1,00	stk	BETJ.PLATE SIGMA 20 SORT MATT LAKKERT, DOBBELTSKYLL, EASY-TO		1 471,20
1,00	stk	VEGGSKÅL UNI L BADEMILJØ UTENSPYLEKANT		792,00
1,00	stk	KLOSETTSETE UNI L BADEMILJØ AVTAGBART OG MYKTSTENGENDE		792,00
1,00	stk	Rundt SPEIL CORONA M/LYS Ø60 CM	10,00%	2 452,00
2,00	stk	GREP SLIM L:200MM C:160MM, SORT	10,00%	259,20
1,00	stk	SERVANTSKAP 2SK. 64*50*35 CM URBAN GLATT, SORT EIK	10,00%	4 712,80
1,00	stk	SERVANT MINI MINORE 50,2X35,5CM, HVIT MATT	10,00%	3 016,80
1,00	stk	SERVANTKRAN TALIS E110 SORT MATT UTEN BUNNVENTIL HG 71712670	10,00%	1 850,40
1,00	stk	74400 Mattsvart klikkventil	10,00%	644,80
1,00	stk	SHOWERPIPE SELECT S240 RAINDAN 1JET M/POWDERRAIN MATT SORT H		15 192,00
1,00	stk	Dusjvegg LINC Angel Flex Klar, Svart, 800x800		10 304,00
23,00	MTR	Casa grey 45x45 vegg og gulvflis	10,00%	10 561,60
1,00	MTR	Casa grey 9,85x9,85 gulvflisnedsenk	10,00%	520,80
1,00	stk	Rør og materiell rørlegger		11 148,80
SUM Varer og utstyr bad				71 540,80



- Side 3 -



Lille Tøyen Borettslag 8158
C/O Obos Eiendomsforvaltning
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 Oslo

Vareadresse
Dronning Ingrids plass 1
Rehab bad premium
0576 OSLO

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170 , 0570 OSLO
Telefon 22 22 58 40
E-post ma@sostreneamundsen.no
Org.nr. NO 992 719 133 MVA

Tilbud nr. 103897
Referansenr. MAA001756
Dato 13.04.21

Mengde	Enh	BESKRIVELSE	Rabatt	BELØP
		Bygningsmessig materiell bad		
		Materiell bygningsmessig bad		
1,00	stk	Materiell for rive, pigge, tildekke		1 300,00
4,00	stk	Materiell for avrette, lekte og små-rep av vegger		1 800,00
1,00	stk	Materiell for rep og avrette med fall undergulv		2 200,00
1,00	stk	Materiell f/skifte dør med karm/terskel hvit glatt		1 800,00
1,00	stk	Materiell for avretting, rep og platekle tak.		1 000,00
4,00	stk	Kryssfiner/rupanel for vegger		3 600,00
1,00	stk	Materiell for innkassinger		1 800,00
4,00	stk	Membranplater m/tilbehør		6 000,00
16,00	m2	Smøremembran m/tilbehør		2 022,40
1,00	stk	Materiell for varmekabel klargjøring		600,00
2,00	m2	Materiell for påstøp med nedsenk, hurtighet		2 800,00
1,00	stk	Matr f/tilpass eksisterende naturlig avtrekk		700,00
18,00	m2	Materiell f/flislegge vegger/gulv, rettinklet		2 362,40
1,00	stk	Diverse lister, luker og foringer		1 500,00
1,00	stk	Avfallshåndtering		4 000,00
1,00	stk	Frakt og pallekostnader		1 120,00
		SUM Materiell bygningsmessig bad		34 604,80
		SUM Bygningsmessig materiell bad		34 604,80



- Side 4 -



Lille Tøyen Borettslag 8158
C/O Obos Eiendomsforvaltning
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 Oslo

Vareadresse
Dronning Ingrids plass 1
Rehab bad premium
0576 OSLO

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170 , 0570 OSLO
Telefon 22 22 58 40
E-post ma@sostreneamundsen.no
Org.nr. NO 992 719 133 MVA

Tilbud nr. 103897
Referansenr. MAA001756
Dato 13.04.21

Mengde	Enh	BESKRIVELSE	Rabatt	BELØP
		Rørlegger og lærling arbeidslønn og transport		43 710,40
		Murer/flislegger arbeidslønn og transport		32 035,20
		Tømrer arbeidslønn og transport		48 062,40
		Hjelpemann arbeidslønn og transport		16 569,60
		Gulvmembran bad arb og materiell,vanntest utføres		6 200,00
		Malerarbeid og materiell bad, Sparkle og male tak/lister		7 900,00
		Elektrikerarbeider bad		
1,00	stk	Punkt for lys over vask og tilkobl		1 700,00
1,00	stk	Punkt og dobb stikk på vegg		1 600,00
3,00	stk	Hvite LED downlights		5 100,00
1,00	stk	Varmekabel inkl regulator		6 600,00
1,00	stk	Tomt trekkerør til wc-kasse		640,00
1,00	stk	Bryter for lys over speil		1 500,00
1,00	stk	Dimmer for taklampe		1 600,00
1,00	stk	Demontering		1 500,00
3,00	stk	Oppmøter		3 600,00
1,00	stk	Dokumentasjon og samsvarserklæring		500,00
		SUM Elektrikerarbeider bad		24 340,00
1,00	stk	Aministrasjon og DDV dokumentasjon		10 636,80
	RS	Rabatt på kr 24500,- pr bad trekkes fra hvis det utføres minst tre bad samtidig over hverandre. på rekke. Dette kan da trekkes fra totalsummen på dette prisoverslag.		0,00
		SUM		295 600,00
		MERVERDIAVGIFT 25.0%		73 900,00
		TOTALT INKL. MVA.		369 500,00

Beskrivelse se neste side.



- Side 5 -



Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS

Trondheimsveien 170 , 0570 OSLO
Telefon 22 22 58 40
E-post ma@sostreameundsen.no
Org.nr. NO 992 719 133 MVA

Lille Tøyen Borettslag 8158
C/O Obos Eiendomsforvaltning
Postboks 6666, St Olavs Plass
0129 Oslo

Tilbud nr. 103897
Referansenr. MAA001756
Dato 13.04.21

Vareadresse

Dronning Ingrid's plass 1
Rehab bad premium
0576 OSLO

Eksisterende bad rehabiliteres uten utvidelse. Se vedlagt tegning som er retningsangivende.

Det er beregnet fliser fra Dekora, men dette kan avregnes ved annet flisvalg. Legging av dekorflis, naturstein, mosaik eller skråkuttete ytterhjørner vil være noe fordyrende. Flis er beregnet lagt rettviskelt med nedsenket dusjsone. Det kan bli enkelte synlige rør, men anlegg er hovedsaklig beregnet skjult. Det installeres nytt rør-i-rør system med fordelerskap som er beregnet plassert i vegg over wc. Det kan leveres tilvalg opplegg for vaskemaskin for kr 3900,- inkl mva, kran, avløp og teknisk kurs med dobb stikk.

Vi har medtatt montering av servantskap med to skuffer og blandebatteri i sort matt, sorte foldedører for dusj, hjelpesluk i nedsenket dusjsone, innbygn sistene med sort betj plate, veggskål med mykttstengende sete, sort matt termostat dusjbatteri med hodedusj og hånddusj, samt rundt speil med integrert baklys. Eventuelle tegninger er retningsangivende, men ikke eksakte. Avfallshåndtering er inkludert. Ny dørtype hvit glatt, med karm monteres og luftespalte ivaretas.

Utskiftning av del av vann og avløpsstammer samt nytt sluk er forutsettes skiftet, men er priset separat og dekkes av styret. Dette er derfor sendt i separat pris. Alle nødvendige overflater i rommet rives, og rommet bygges deretter opp igjen på nytt etter dagens krav, med fravik fra livsløpsstandard pga eksisterende situasjon. Det er medtatt kryssfiner, membranplater, smøremembran og flis på lettvegger, samt avretting med fall, helsveiset membran, hurtigherdende påstøp og flis på gulv. Evt murvegger kles med membranplate, smøremembran og flis. Tak avrettes, platekles, sparkles og males. Tilpassing av eksisterende avtrekk er medtatt, men det er ikke beregnet annen omlegging eller arbeid med ventilasjon.

Elektrikerarbeid: Vi har medtatt punkt og tilkobling av speil med lys og egen bryter, 3 stk LED hvite downlights med dimmer, tomt trekkerør for wc, samt varmekabel med regulator. Hvis det viser seg å være nødvendig med andre kurser, omlegging eller jordfeilbryter, må dette i så fall tilleggsfaktureres.

Det er medtatt tildekking av gulv frem til bad, men ikke vegger eller møbler, da dette anbefales utført som egeninnsats. Ekstra tildekking kan eventuelt leveres mot en mindre tilleggskostnad.

Det er ikke beregnet noe reparasjon, bygningsmessige eller elektrikerarbeider i tilstøtende rom. Vi har ikke beregnet sluttrensjøring, men dette kan leveres hvis ønskelig fra vår samarbeidspartner, mot en tilleggskostnad. Hvis det ikke kan stilles kostnadsfri parkering til disposisjon, vil kostnader for dette påløpe etter medgått.

Vi mener tiltaket er søknadspiktig pga antatt brutt bransjelle ved skifte av sluk og rørstammer. Byggesøknad til Oslo Kommune er derfor priset i separat pris for sluk og stammer til Styret.

Vi gir 10 års tett bad garanti, og overleverer DDV dokumentasjon etter ferdigstillelse, samt benytter Våtromsnormen aktivt i våre prosjekter. Dokumentasjon lastes opp elektronisk til boligmappa.no. Eventuelle tegninger kan avvike noe fra tilbud. Det tas forbehold om uforutsette forhold, fukt eller råteskader. Det oppfordres til å gå nøye gjennom tilbudet. Ved spørsmål, ta gjerne kontakt.

Håper tilbudet faller i smak, og at vi hører fra Dem igjen.
Forøvrig ønsker vi Dem en fin dag.

Med vennlig hilsen
Mari-Ann Amundsen, Rørleggermester
Bademiljø Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS



Premium bad – forfra



MEU W

Premium bad – skrått forfra

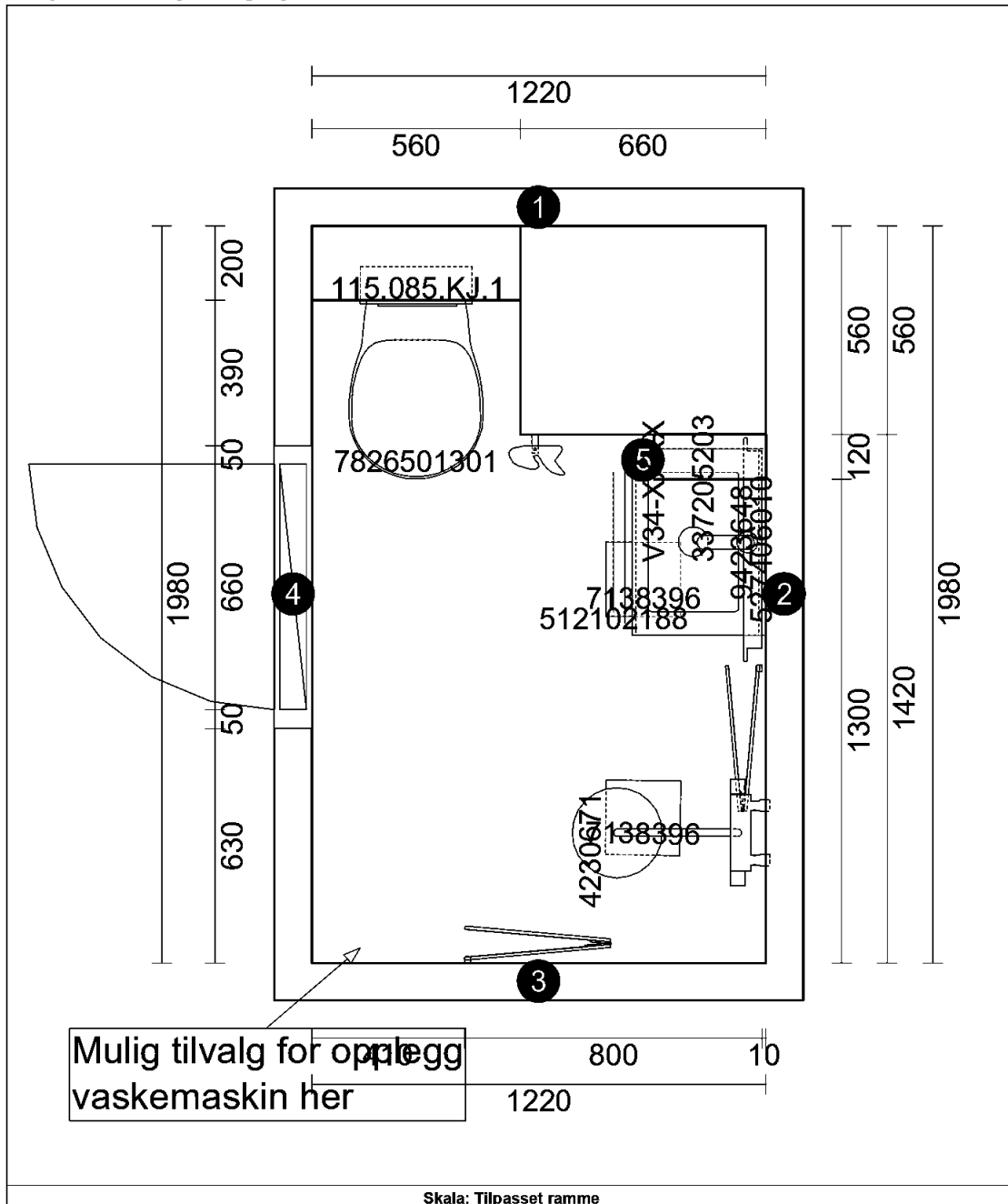


COE
SOP
FTC W



Plantegning: 1296/2/1 Premium bad - Alternativ - 1
Prosjekt: Lille Tøyen Hageby

Skrevet ut: 13.04.2021



Dansani YOU	
Møbler	
Urban	
Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS Bademiljø Trondheimsveien 170, , 0570 OSLO Telefon: 22 22 58 40 Mobil: Fax: 22 22 58 41 Organisasjonsnr.: E-Mail: post@bramundsen.no Hjemmeside: www.bramundsen.no	Kunde: Lille Tøyen Hageby Dronning Ingrid's plass 1, 0576 OSLO Tlf Tlf.priv. Mobil 40204012 Fax E-Mail lilletoyenbrl@gmail.com

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skåp dører. NB: Kontrollmål må foretas
49 av 115
Vår ref:

Side:1 (1)



Sak 7

EL-bil-lading i borettslaget

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har fått et tilbud fra Nordstrand Elektro AS på etablering av infrastruktur for EL-billading i borettslaget. Infrastrukturkostnaden ligger på ca. 200.000 kr tilsammen for alle 10 plassene, og dette vil være borettslagets kostnad. Hvert ladepunkt koster rundt 16.500 kr ekstra pr. plass inkl. montering - og dette må dekkes av den enkelte plassinnehaver.

Ladepunkt kan etableres når som helst i fremtiden, og må ikke tas nå.

Kostnadene forbundet med selve ladingen foreslås styrt av produsenten av laderne - Easee - som sender faktura for faktisk forbruk til respektive eier.

Styrets innstilling

Det blir en relativt høy pris pr. plass, men prisen for infrastrukturen blir neppe rimeligere med tiden. Selve ladepunktene kan nok sikkert gå ned noe i pris om vi venter. Hvorvidt det vedtas å bygge sykkelskur kan også påvirke plassering og igangsettelse.

Forslag til vedtak

Borettslaget etablerer infrastruktur for lading til alle p-plasser, men avventer igangsettelse til spørsmålet om sykkelskur og plassering av dette er avklart.



Sak 8

Styreleder og styremedlemmer må eie andel i borettslaget

Forslag fremmet av: Ann Helen Sara Bjølverud

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er per i dag kun tre av fire i styret som eier andel i borettslaget. Styreleder har ikke eid andel siden 2019. For entusiasme, engasjement og motivasjon til å gjøre borettslaget til et godt og trygt sted å bo, er det essensielt at styreleder og styremedlemmer eier andel i borettslaget og har et naturlig ønske om et hyggelig og trygt sted å bo og at motivasjonen til å ha et styreverv ikke utelukkende er økonomisk. Om styrejobben blir satt til advokat eller forretningsfører, vil man sikres at alle saker blir behandlet nøytralt og profesjonelt, og etter lover og regler, og da vil ikke vedtaket om at man må eie en andel for å sitte i styret være gjeldende.

Styrets innstilling

Loven er som utgangspunkt ufravikelig, noe som innebærer at lovens regler i utgangspunktet går foran enhver annen ordning enten den er fastsatt i vedtekter, ved ordinært flertallsvedtak på generalforsamling eller i avtale.

Når det gjelder styrets sammensetning og valg av styret følger dette av borettslagsloven:

§ 8-1. Styre

Laget skal ha eit styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.

Lovens § 8-1 setter en begrensning til antall medlemmer og at det skal være myndige personer. Ordlyden bare myndige personer taler for at alle myndige personer er valgbare. Det er ikke noe krav om at vedkommende er andelseier. Tidligere hadde loven en bestemmelse som åpnet for at kun eiere kunne sitte i styret, men denne er fjernet i ny lov.

Av praktiske hensyn er det også et klart råd fra forretningsfører om at borettslaget ikke setter seg i en slik situasjon. Dette er også uheldig hvis det skulle bli behov for styreleder som ikke er andelseier, eller en valgt styreleder flytter halvveis ut i perioden.

Den enkleste måten for borettslaget å ekskludere en kandidat er å ikke stemme på vedkommende, men en alternativ kandidat.

Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres til at alle i styret må eie andel i borettslaget.

Sak 9

Mistillit til styret

Forslag fremmet av: Ann Helen Sara Bjølverud

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har forsømt sine plikter og mangler vilje til å kommunisere med beboerne - dette gjelder hovedsakelig håndteringen av vannskaden, som for tredje gang har oppstått pga. påbygget i 11. etasje utørt i 2015. Siste skade gjelder i leilighetene 1004, 1005, 1006, fellesgang og yttervegger og tak i 11. etasje. At styret har kommunisert dårlig til beboerne, har borettslagets advokat innrømmet skriftlig. Styret forsømmer sine plikter i alvorlig grad, og har påført beboerne urimelige emosjonelle og økonomiske byrder og påført borettslaget betydelige kostnader. Styreleder Cato Olsen har også vært svært uproff ved behandling av innsendte saker til generalforsamlingen i 2019, 2020 og 2021 der han selv har behandlet og avvist sakene uten å ta de med til generalforsamlingen. Dette bryter med borettslagsloven 7-7, andre ledd, ettersom styret er pliktet til å nevne saker som er meldt inn i innkallingen.

Er det ingen andre beboere som ønsker verv, vil nest-beste løsning være å sette jobben til en advokat eller forretningsfører. Vi vil da sikres en profesjonell håndtering av styrets oppgaver og en garanti for at lover og retningslinjer følges.

Styrets innstilling

Styret har ikke påført borettslaget betydelige kostnader i saken om vannskader.

Borettslagets advokat har ikke "innrømmet" noe, men presisert at kommunikasjonen har vært vanskelig med de berørte andelene, og ikke minst med entreprenørene som er satt til å utbedre skadene.

Styret har ikke brutt loven, og styret gjennomgår alle innsendte saker i plenum før en beslutning tas om saken trenger konkretisering, eller om den sammenfaller med andre innsendte forslag. Om saken sendes i retur, så er det med en forklaring hvorfor. Andelseier kan da presisere saken eller trekke den.

I år har vi valgt å ta inn alle innsendte forslag i sin opprinnelige form, og resultatet er at vi har mange saker som handler om det samme. Dette gjør at sakene blir mange og uoversiktlige.

Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Det fremmes nytt valg av styreleder og styremedlemmer ved ekstraordinær generalforsamling.



Sak 10

Røyking på balkong

Forslag fremmet av: Oda Kristine Lund Lomås

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Flere har soveromsvindu/dør rett ved balkongene, og det er sjenerende med røyklukt rett inn på soverommet, særlig når man skal sove. Dette medfører at man ikke kan ha soveromsvindu åpent.

Styrets innstilling

Et forbud mot å røyke på balkongen er i utgangspunktet ikke lovlig. Selv om balkongen i teknisk forstand er å anse som en del av fellesarealet er det en form for privatisert fellesareal som i praksis blir en forlengelse av den enkeltes boenhet.

Som alminnelig regel gjelder ikke Lov om vern mot tobakksskader ("Røykeloven") for den private sfæren vi her snakker om, dette med mulig unntak for lovens § 28 som oppstiller et særlig vern for barn mot passiv røyking.

Imidlertid har borettslagsloven § 5-11, (1) bestemmelser som sier at bruken av boligen ikke må være til urimelig ulempe for andre beboere.

Dersom det kan konstateres at røykingen utgjør en urimelig ulempe kan følgelig styret gripe inn med pålegg overfor den røykende beboeren.

Når det gjelder røyking er opplevelsen av sjenanse en nokså subjektiv affære. Noen reagerer negativt på minste antydning til røyklukt - noen er mer tolerante, atter andre bortimot immune mot røyk. I motsetning til hva som gjelder for støy er det ingen konkrete målbare størrelser vi snakker om.

Det er ikke gitt at all røyking etter kl. 22 er en urimelig ulempe og derfor kan et totalforbud være problematisk.

Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Følgende inntas i husordensreglene: Det skal ikke røykes på balkongene etter kl. 22.00 alle dager.

Sak 11

Røykfri balkonger

Forslag fremmet av: Tatiana Sergeeva

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Med dette fremmes forslag om å endre ordensreglene for boligsameiet til å inkludere et forbud mot røyking på balkongene der det medfører urimelig sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

I dagens samfunn er det en kjensgjerning at sigaretttrøyk er helseskadelig og plagsomt for omgivelsene. Som en konsekvens av dette har norske myndigheter innført regelverk knyttet til røyking der dette påvirker omgivelsene.

En vanlig misforståelse er at det ikke er mulig å forby røyking i et boligsameie, men det er det, og det blir stadig mer vanlig. Sameier kan fastsette ordensregler, og forby røyking på balkong der denne aktiviteten er til ulempe for andre sameiere, ref. Eierseksjonsloven §. 28 og § 25 og sameiets egne vedtekter.

Når tobakksrøyk er til sjenanse og ulempe for andre, så er det et allerede et brudd både på sameiets vedtekter §4 og et brudd på Eierseksjonsloven §24. Samtidig har barn et lovmessig krav på røykfritt oppvekstmiljø (Tobakkskadeloven § 28).

Røyking på balkongene er til stor plage og ulempe for omgivelsene. Når en beboer har behov for å kunne lufte ved å åpne vinduer og balkongdører, eller ønsker å benytte balkongen, men er forhindret fra å gjøre det på grunn av andre naboers røyking, må det anses å være en vesentlig ulempe og plage.

Styrets innstilling

Et totalforbud mot å røyke på balkongen er i utgangspunktet ikke lovlig. Selv om balkongen i teknisk forstand er å anse som en del av fellesarealet er det en form for privatisert fellesareal som i praksis blir en forlengelse av den enkeltes boenhet.

Som alminnelig regel gjelder ikke Lov om vern mot tobakkskader ("Røykeloven") for den private sfæren vi her snakker om, dette med mulig unntak for lovens § 28 som oppstiller et særlig vern for barn mot passiv røyking.

Imidlertid har borettslagsloven § 5-11, (1) bestemmelser som sier at bruken av boligen ikke må være til urimelig ulempe for andre beboere.

Dersom det kan konstateres at røykingen utgjør en urimelig ulempe kan følgelig styret gripe inn med pålegg overfor den røykende beboeren.

Når det gjelder røyking er opplevelsen av sjenanse en nokså subjektiv affære. Noen reagerer negativt på minste antydning til røyklukt - noen er mer tolerante, atter andre bortimot immune mot røyk. I motsetning til hva som gjelder for støy er det ingen konkrete målbare størrelser vi snakker om.

Et totalforbud mot røyking anses ikke som lovlig, men i de tilfellene det er til urimelig ulempe kan det følges opp.



Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Det tas inn et forbud mot å røyke på balkongene i ordensreglene.



Sak 12

Borettslagets avtaler

Forslag fremmet av: Oda Kristine Lund Lomås

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget kan inngå avtaler med ulike selskaper for utføring av tjenester. Det er ønskelig at andelseierne får innsyn i hvilke avtaler vi har og avtalevilkårene. Avtalene kan for eksempel tilgjengeliggjøres på nettsiden vibbo.

Styrets innstilling

Borettslagsloven hjemler som utgangspunkt kun en innsynsrett til protokollen fra generalforsamlingen. Utover dette har ikke andelseiere krav på å få utlevert andre dokumenter, som eksempelvis styremøteprotokoller eller avtaler.

Et slikt vedtak vil utvilsomt øke arbeidsmengden for styret, og det er uheldig i et frivillig verv.

Det er også viktig å merke seg at styret har en taushetsplikt, men styret kan selvfølgelig gi innsyn der de mener det er riktig.

Det er viktig å merke seg at det er styret som er avtalepart på vegne av borettslaget, slik at oppfølging, bestilling e.l. skal gå via styret.

Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Alle avtaler borettslagets styre inngår skal i sin helhet fortløpende tilgjengeliggjøres for andelseierne.



Sak 13

Utleie Airbnb

Forslag fremmet av: Renathe Vines

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har tidligere vært anledning for andelseiere å leie ut leiligheten på Airbnb. Vi er flere andelseiere som ønsker at det åpnes for denne muligheten igjen.

Styrets innstilling

Borettslagsloven § 5-4 åpner for kortidsutleie i opp til 30 døgn pr. år. I sameier er åpner eierseksjonsloven for opp til 120 dager, men i borettslag er det altså kun 30 dager.

Alle andelseiere har derfor anledning til å leie ut på eks AirBnB i opp til 30 døgn, men utleie utover dette vil være i strid med borettslagsloven. Merk at begrensningen på 30 døgn gjelder enhver form for bruksoverlatelse - uavhengig om man får betalt. Om man lar svigermor låne leiligheten i to uker, så regnes altså det inn i "kvoten" på 30 døgn pr. år, og andelseier må på oppfordring kunne dokumentere at enhver bruksoverlating ikke har overskredet "kvoten".

Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Ber om at det tas inn i vedtakene at privat utleie til eksempelvis airbnb tillates inntil 90 dager per kalenderår.



Sak 14

Sykkelhus

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har fått mange forespørsler fra beboere om å innhente tilbud på låsbar sykkelparkering. Vi hadde en runde på dette for en del år tilbake, og prisene har ikke endret seg mye. Hovedutfordringen er størrelsen, og det er også årsaken til at prisene er høye.

Styret har innhentet flere tilbud, og det beste er også det rimeligste. Vi har mulighet til å få 100.000 kr i støtte fra kommunen, men allikevel havner totalkostnaden på ca. 800.000 kr inkludert alt. Da vil vi få et flott hus med Defigo-lås som på ytterdøren, og med plass til 52 sykler. Det betyr drøyt 15.000 kr pr. sykkelplass. Firmaet som vi eventuelt ønsker å bruke spesialiserer seg på nettopp sykkelparkering.

Det er foreløpig usikkert om huset kan plasseres på eksisterende sykkelparkering, eller om det kan flyttes nærmere sykehjemmet - og på den måten få en sammenhengende bilparkering.

Tiltaket krever at borettslaget tar opp lån om prosjektet skal gjennomføres. Detaljer rundt det må vi komme tilbake til om dette blir vedtatt.

Styrets innstilling

Styret forstår behovet for låsbar sykkelparkering, men kostnaden er svært høy pr. plass. Av den grunn vil styret ikke anbefale å gå inn for bygging av sykkelskur.

Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget tar opp lån og bygger sykkelhus til 52 sykler i henhold til tilbud.

Vedlegg

1. IMG_2579 1.jpg
2. Klaver 2 ParkUp sykkelstativ i to etasjer - brosyre -lav.pdf
3. Pristilbud Sykkelhus - 22.04.21.pdf



Vedlegg 1 til sak 14. Sykkelhus



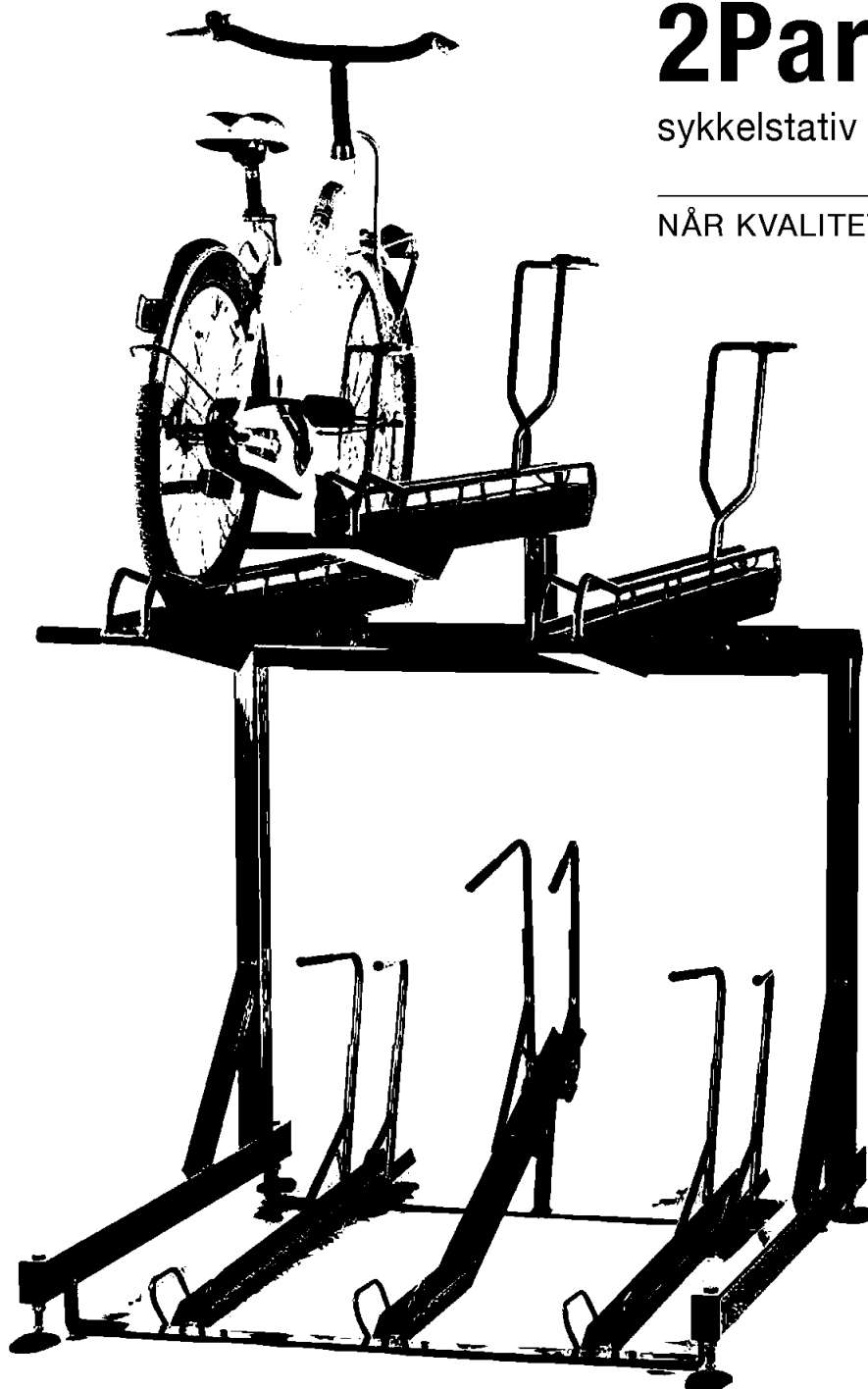


ET TRIVELIG UTEMILJØ

2ParkUp

sykkelstativ i to etasjer

NÅR KVALITET ER VIKTIG

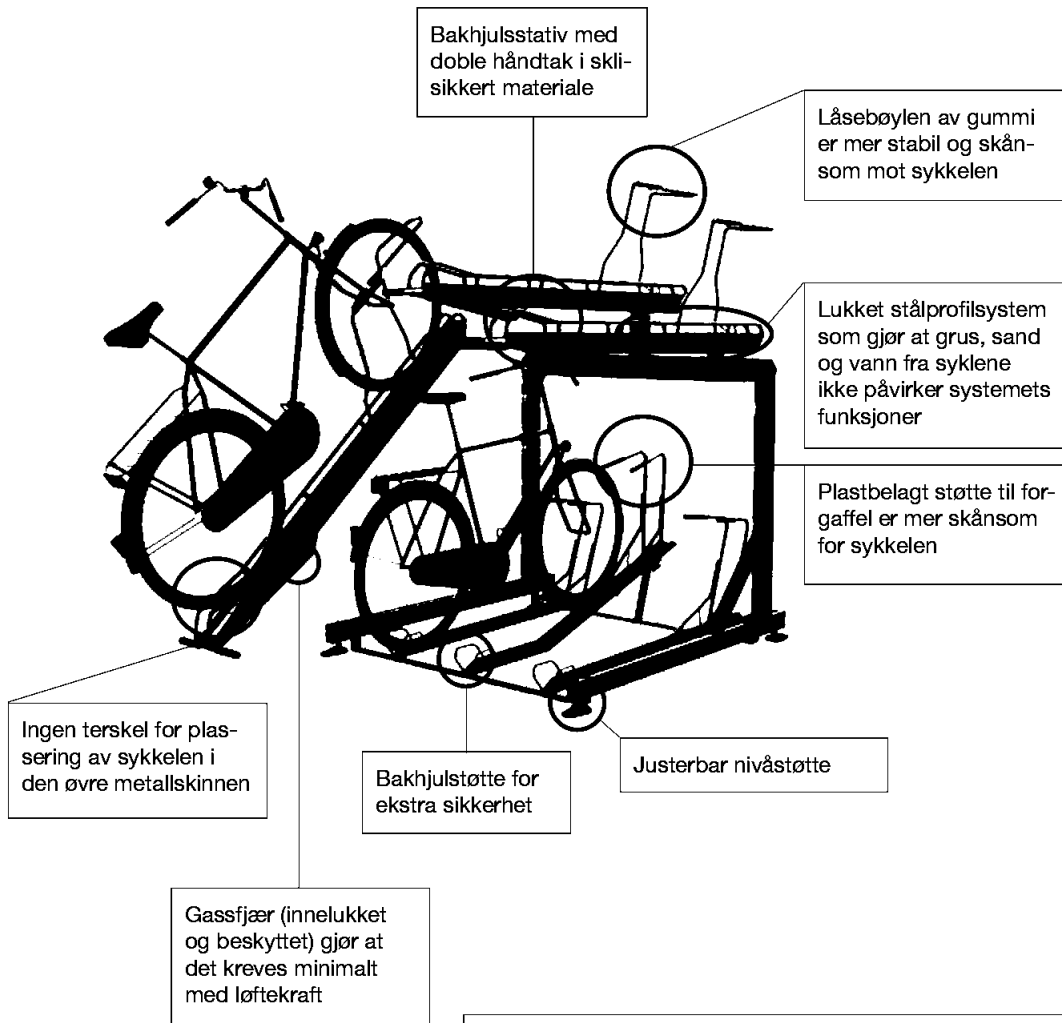


ZENZO MILJØ

PART OF BIOBAG GROUP

60 av 115

Produktbeskrivelse



Fakta:

Plassbesparende: Dobbelt antall sykkelplasser på en flate

Brukervennlig: Enkel betjening av øverste etasje som krever minimalt med løftekraft (gassfjær)

Fleksibilitet: Fungerer for stort sett alle typer sykler.

Krever minimalt av vedlikehold ved normal bruk.

Robust og værbestandig

Produsert i galvanisert stål og tåler å stå i uterom.

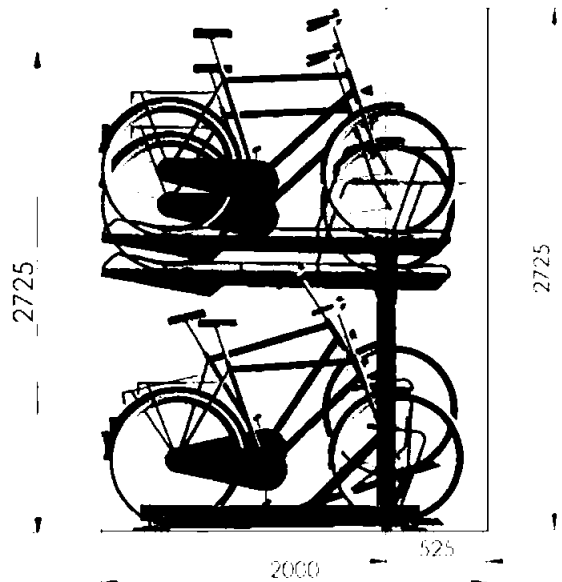
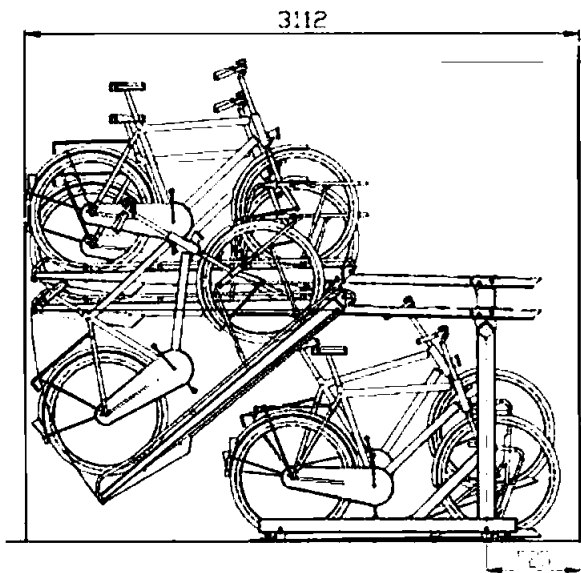
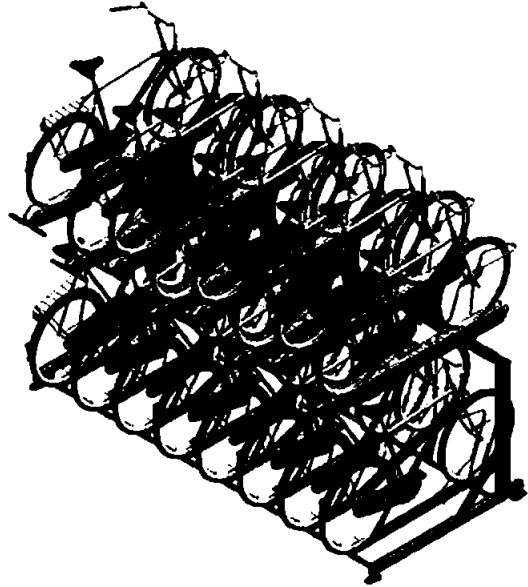
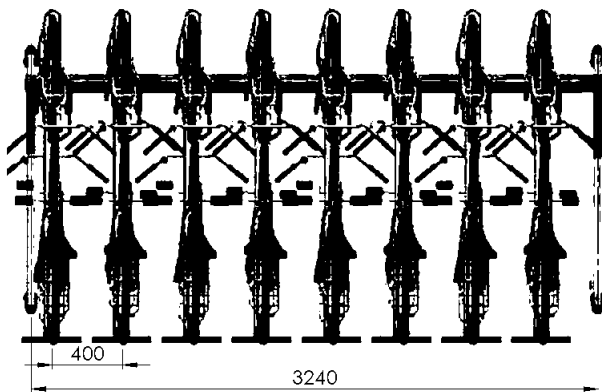
Ekstra låsebøyle i rød farge til nederste etasje (tilvalg)

Ekstra låsebøyle i rød farge til øverste etasje (tilvalg)

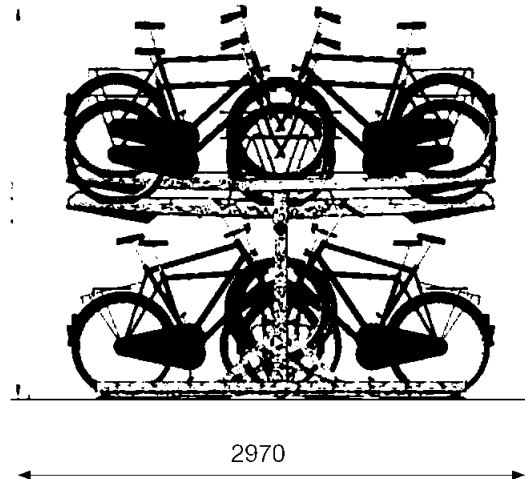
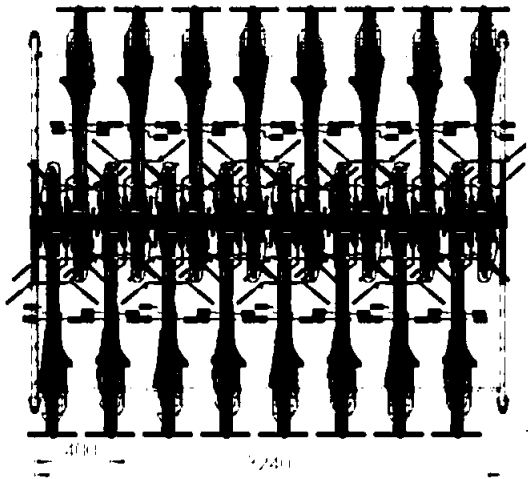
Brukerveiledning

1.		<p>Grip håndtaket, trekk metallskinnen mot deg og senk den ned mot bakken.</p>
2.		<p>Plasser forhjulet i sporet på metallskinnen.</p>
3.		<p>Skyv sykkelen oppover i sporet på metallskinnen.</p>
4.		<p>Plasser forgaffelen i den røde låsebøylen.</p>
5.		<p>Grip håndtaket, løft opp metallskinnen og skyv denne frem til utgangsposisjonen. Den innebygde gassfjæren gjør at det kreves minimalt med manuell løftekraft.</p> <p>Når sykkelen skal hentes ned, skyv sykkelen litt frem slik at den løsner fra den røde låsebøylen.</p>

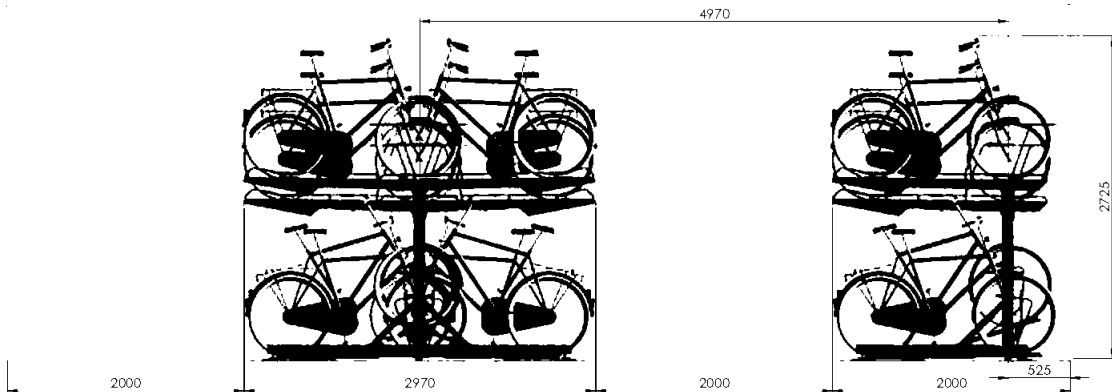
Dimensjoner og mål



Tilvalg 2ParkUp



1. Trenger du plass til flere sykler kan den leveres som en dobbel utgave som vist over.



Her med en kombinasjon av enkel inntil vegg og dobbel løsning ut i rommet.

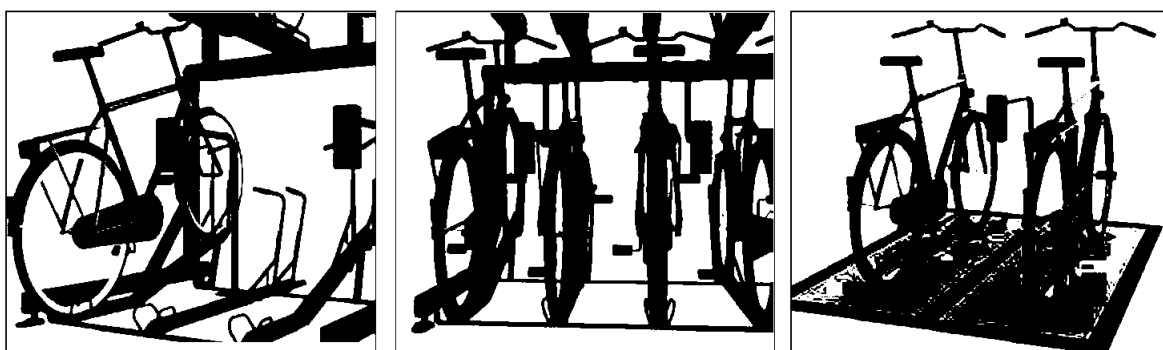


2. Kan leveres med ekstra låseboyle til nederste etasje.

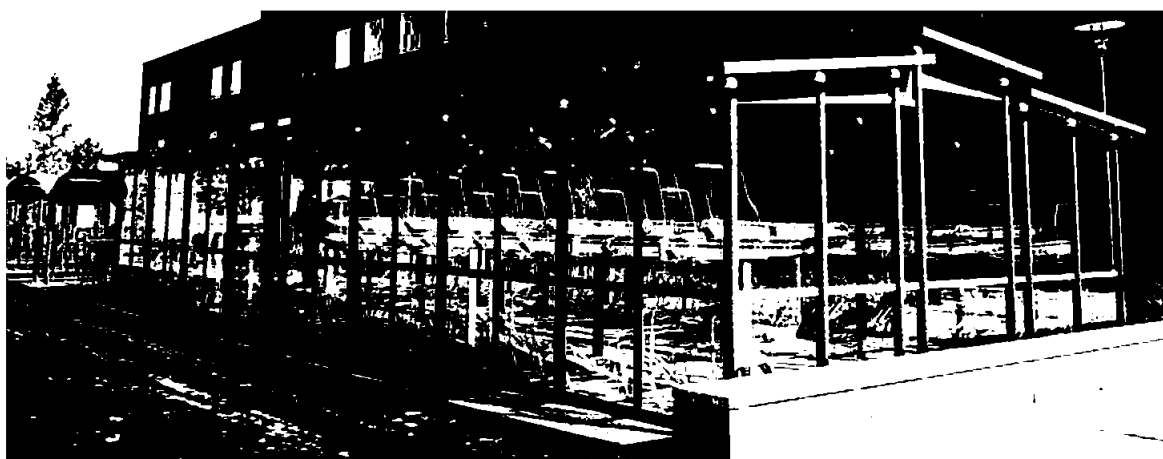
Tilvalg 2ParkUp



3. Kan fåes med en ekstra låsebøyle til øverste etasje.



4. Ladeutak for EL-sykkel



2ParkUp sykkelstativ i to etasjer gjør sykkelparkering enkel og plassbesparende. Syklene på øverste etasje tas enkelt opp og ned, og ved hjelp av en gassfjær løftes det kun en vekt tilsvarende 2,1 kg. 2ParkUp passer perfekt sammen med våre sykkelhotell / sykkelhus, hvor man ønsker flest mulig sykkelplasser på en flate.



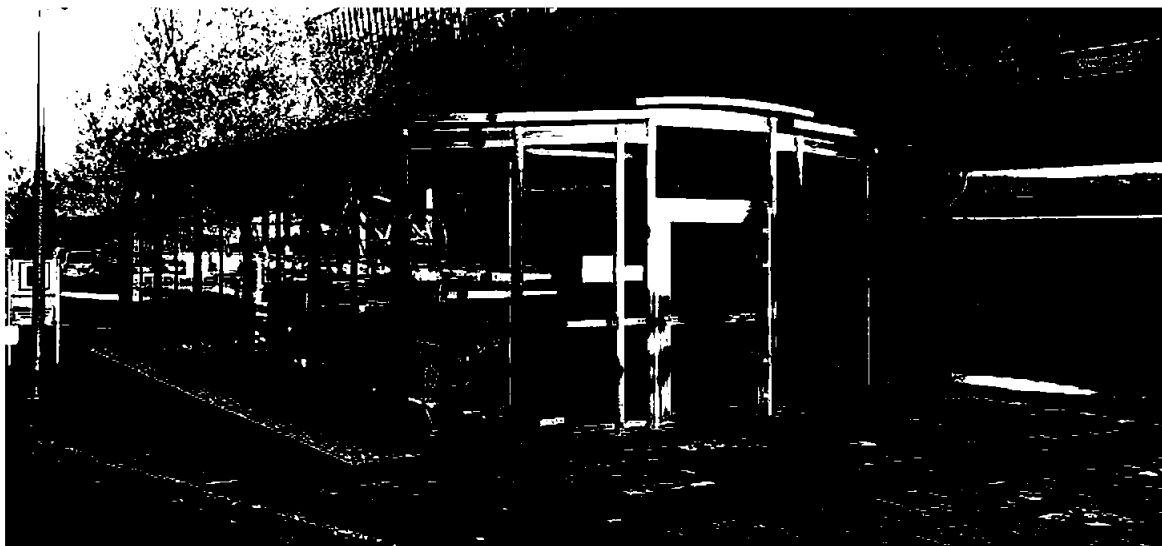
Våre referanser



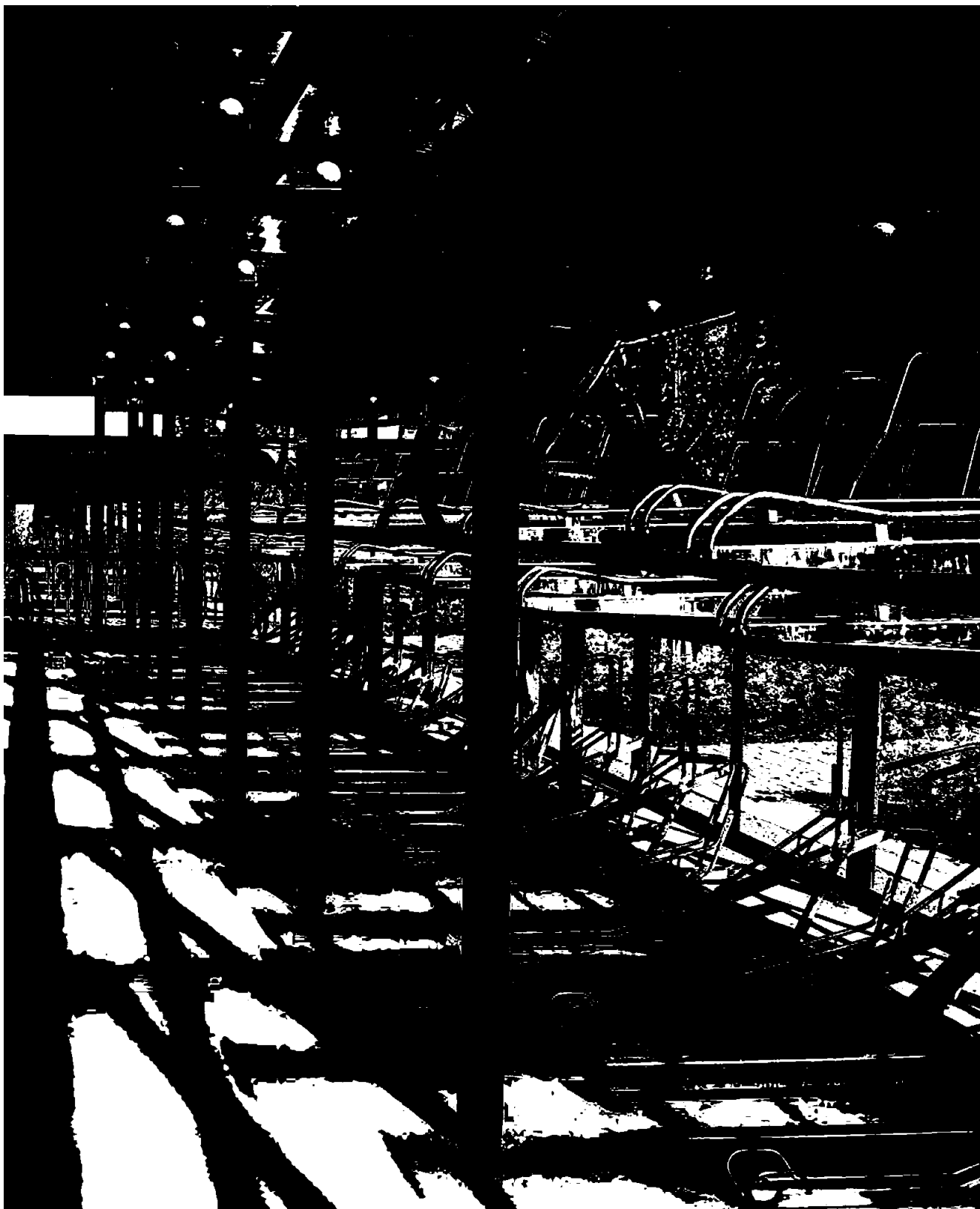
På Askim togstasjon står dette flotte sykkelhotellet Funkis Duo 64-5 på 60 m². Her er det plass til 80 sykler med sykkelstativet Klaver 2ParkUp i to etasjer. Her kan man mot en 50-lapp i måneden plassere sykkelen sin trygt og sikkert.



Det helsevitenskapelige fakultet, UIT har fått satt opp et Funkis Trio 66-8 sykkelhus. Sykkelhuset er på 105 m², og har plass til 120 sykler i sykkelstativet Klaver 2ParkUp i to etasjer.



Utenfor Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold står dette flotte sykkelhuset, Funkis Trio 68-5 fra Zenzo Miljø. Sykkelhuset er på 73 m², og har plass til 80 sykler i sykkelstativet Klaver 2ParkUp i to etasjer.



BioBag Norge AS avd. **Zenzo Miljø** | Hovsveien 8, 1831 Askim
Tlf. 916 85 054 | www.zenzo.no | post@zenzo.no

67 av 115



PRISTILBUD

Lille Tøyen Borettslag
v/ Cato Olsen

Sykkelhus Funkis Duo 65-3

22. April 2021



Illustrasjonsbildet viser en Funkis Duo 65-5 seksjoner som har den samme fasaden og bredden som tilbudt modell.





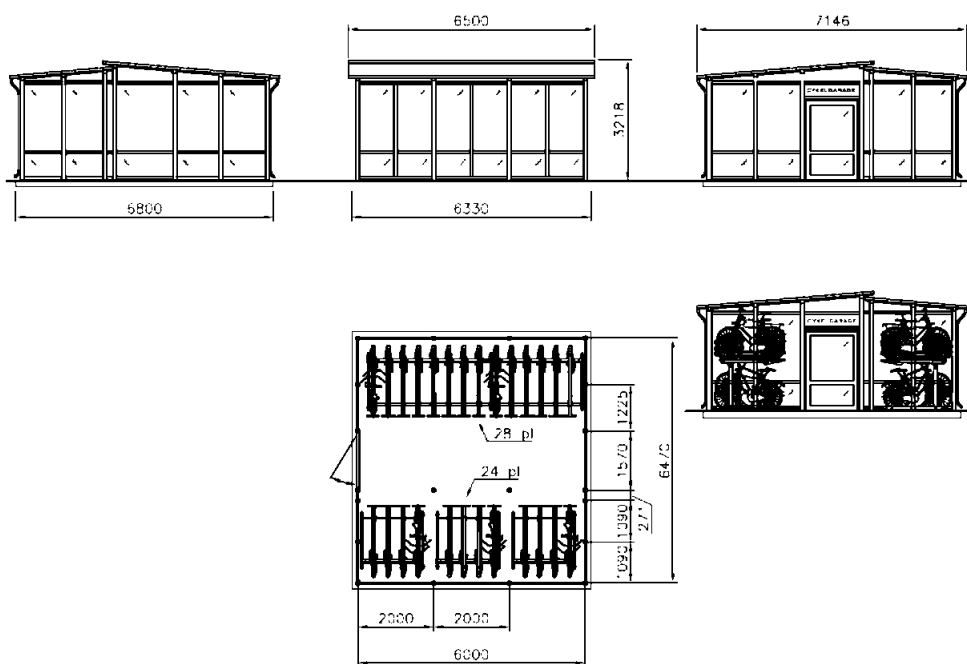
Tilbudet omhandler følgende:

- Pristilbud
- Tegning på tilbudt løsning
- FDV
- Eksempelbilder

Sykkelhus Funkis Duo 65-3 m/ 2ParkUp 2-etajers sykkelparkering

Størrelse: 6,47 x 6,0m (39 m²)

Antall sykkelplasser: 52 stk.



Se fullstendig material liste under.





Priser:

Sykkelhus Funkis Duo 65-3 (uten sykkelstativer):	kr. 249.000,00
Klaver 2 ParkUp, 2 etasjers sykkelstativ: kr. 2.600,- x 52 stk. =	<u>kr. 135.200,00</u>
	<u>kr. 384.200,00</u>
Budsjettpris montering:	kr. 110.000,00
Budsjettpris Grunnarbeider og støp av betongplate*:	<u>kr. 160.000,00</u>
	<u>kr. 270.000,00</u>
Totalpris for et ferdig oppsatt Funkis Duo 65-3 m/ int. LED-lys:	kr. 654.200,00
+ MVA	<u>kr. 163.550,00</u>
	<u>kr. 817.750,00</u>

Pristilbud inkl. MVA per Funkis Duo 65-3 sykkelhus:

kr. 817.750,00

* Prisen betinger at grunnforhold tilsier at det ikke er nødvendig med markisolasjon og fiberduk. Eventuelt ekstrakostnader pga. jordkabler er ikke tatt med.

Betingelser:

Priser

Oppgitte priser er i NOK eks. MVA

Frakt/ Lossekostnader/Etablering

Er inkludert i prisene over.

Leveringstid

Ca. 10-12 uker fra mottatt bestilling.

Gyldighet

Prisene er gjeldende til 31.07.2021

Vi håper tilbudet skulle være av interesse og ser fram til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen for
Weland AS

Terje Slettvoold
Produktansvarlig Utemiljø





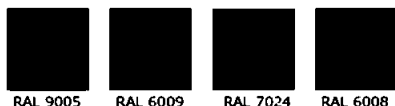
Materialer Sykkelhus Funkis Duo 65-3

Materialer og utførelsesegenskaper på produktet:

- Sykkelhuset i utførelse iht. vedlagte tegning: «**Funkis Duo 65-3.pdf**»
- Tak-/ og stativmaterieill iht. Weland Aluminium AB's standard, profilsystem 105.
- Drager i galvanisert stål, pulverlakkert i samme farge.
- Tak og veggprofiler er av strengpresset aluminium
- Alt profilmaterieill er pulverlakkert i valgfri std. farge: Se fargekart nedenfor.
- Farge på dør: Lakkert i samme farge som profiler.
- Kulefeste i fargen, RAL 7001 Silver grey
- Takbekledning i 10mm, grå UV-bestendig kanalplast
- LED-belysning i tak, 2 rader (Proton Lighting)
- Veggseksjoner med glass i 8 mm herdet og laminert utførelse, festet med gummilister.
- Perforerte alu-plater mellom vegg og tak sørger for god ventilasjon.
- Solid dør i naturanodisert aluminium med sikkerhetsglass med lysåpning 1260 mm. Leveres med elektrisk sluttstykke
- Klaver 2 ParkUp 2-etajers sykkelparkering i galvanisert stål.
- Sykkelskuret er konstruksjonsberegnet til å stå imot de snø-/ og vindlaster iht. til NS3491-3 og NS3491-4 for gjeldende sone: Oslo, 3,50 kN/m² (350 kg/m²)
- Leveres med fotplater for montering på støt betongdekke.
- Vannavrenning via nedløpsrør i hvert hjørne.
- CE-sertifisert med 10 års materialgaranti

Standardfarger på alu-profiler:

4 standardfarger på aluminiums-profiler:



Farger utover dette mot et pristillegg

RAL farge på aluprofiler utover standard: kr. 4.500,00 Eks MVA.



Vedlikehold

Rengjøring

For å opprettholde et tiltalende utseende på huset/skuret så kreves det en regelmessig rengjøring. Utover dette er det helt vedlikeholdsfritt ved en normal lokal miljøpåvirkning.

Hvor ofte?

Dette avhenger av mange faktorer. bl.a. husets/skurets utforming og tilvalg/utstyr, plassering, lokale omgivelser og hvordan det brukes. Som regel bør rengjøring skje minst to ganger i året. Når huset/skuret rengjøres så er det viktig at profiler, vegger og tak rengjøres samtidig og med samme rengjøringsmiddel.

Vegger

Bemerk at det ikke må brukes alkalisk rengjøringsmiddel. Både aluminium, laminat-vegger og glass er følsomme for alkalier og må absolutt ikke utsettes for slike. Skulle f.eks. betongvann eller murpuss kommer i kontakt med disse så er det viktig at dette vaskes bort ved bruk av rent vann og en myk svamp. Bruk kun vaskemiddel med en pH verdi på ca. 5 for beste resultat og lengst levetid på produktet.

Tak

Rengjør taket (kanalplasten) med varmt vann og en myk børste eller vaskesvamp. Skitt kan enkelt tas bort med vanlig rengjøringsmiddel blandet med vann og skylles deretter godt av med rent vann. Grønt algebelegg fjernes med et algefjernings-middel med en etterfølgende vask/rengjøring som beskrevet over.

Rengjøring

Rengjøring bør ikke gjøres i direkte sollys eller i temperatur som overstiger 25°C. Høytrykksspyling kan gjerne benyttes ved fornuftig bruk mht. trykk og avstand (min. 30 cm). Taket (kanalplasten) skal ikke under noen omstendigheter, rengjøres med organiske løse-midler, slipende- eller polerende middel, eller behandles med voks. En slik behandling vil ødelegge den UV-beskyttelsen som finnes på kanalplasten og dermed redusere levetiden på denne.

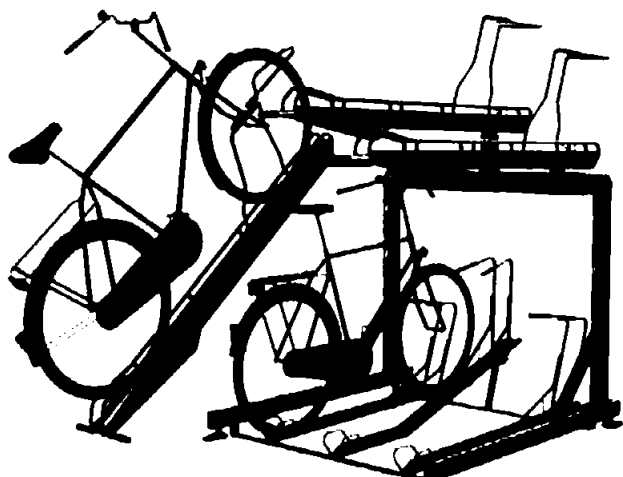
Snømåking

Taket er konstruert slik at det skal tåle de normale snømengder som er i ditt område. Om taket skulle utsettes for unormalt mye snø, i form av snøfokk og nedbør utover det normale, bør/skal taket måkes for å unngå en eventuell deformering.

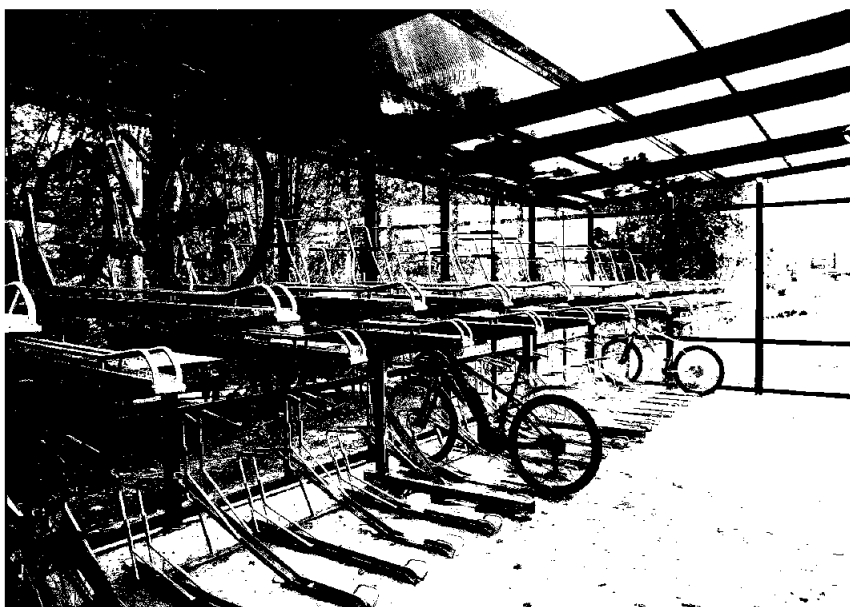




Klaver 2ParkUp – 2-etasjers sykkelparkering



Se utfyllende informasjon i vedlagte produktbrosjyre.





Sak 15

Sykkelparkering

Forslag fremmet av: Ann Helen Sara Bjølverud

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Denne saken sendte jeg inn til generalforsamlingen i 2020, men ble ikke behandlet. Vi har per i dag en sykkelparkering som ikke fungerer optimalt. Ettersom bodene er svært små, og i tillegg er plassert under bakken, vil få ha muligheten for å oppbevare syklene i bodene både av plassmangel og av praktiske grunner. Når syklene står ute i all slags vær er de utsatt for skader som rust. Ettersom det også har vært flere tyverier av sykler, vil det være optimalt med en løsbar ordning, som f.eks. netting-vegger med en dør og tak over. Borettslaget over veien fra sykehjemmet har en slik løsning i dag. Oslo kommune gir inntil 100.000 kr i støtte i tilskudd til sykkelparkering.

Styrets innstilling

Se sak 14. Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Styret ser på løsninger og søker om tilskudd fra Oslo kommune, og holder beboerne kontinuerlig oppdatert om fremgangen.



Sak 16

Sykkelparkering

Forslag fremmet av: Oda Kristine Lund Lomås

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ønskes at sykkelparkeringen blir sikret mot tyveri. Ønsker at styret skal se på muligheter for tryggere sykkelparkering.

Styrets innstilling

Se sak 14. Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal undersøke markedet for ulike muligheter for trygg sykkelparkering, og komme tilbake til generalforsamlingen for avstemming mellom konkrete alternativer til løsning i ulike prisklasser.



Sak 17

Digitale låser til leilighetene

Forslag fremmet av: Ingrid Winther Øyslebø

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Neste steg i digitaliseringen av låsene våre er å bytte ut låsemekanismen på dørene til hver enkelt leilighet. Yale er blant lederne på markedet for slike låser, men selger primært den type lås våre dører trenger til borettslag, ikke enkelt personer.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud på dette, og totalprisen vil havne på 7-8000 kr pr. leilighet.

Forslag til vedtak

Felles bytte av alle låser til Yale digital lås.



Sak 18

Oppmerking av p-plasser, rydde i skilting og utbedring av rist ved avløp

Forslag fremmet av: Hege Anette Walderhaug

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Denne saken ble sendt inn men ikke behandlet til generalforsamling 2020. Ved parkerings plassene 8-10 er oppmerkingen mellom p-plassene borte, og alle p-plassene bør merkes opp på nytt. Skiltingen er ikke forståelig, og misforstås, og det må ryddes i og gjøres forståelig. Vannet renner ikke ned i avløpet ved parkeringsplass 8-10. Risten ligger høyere enn bakken og dette fører til stor vanndam og mye leire og søppel.

Styrets innstilling

Veien fra Solefallsveien og ned til oss, samt denne delen av parkeringen skal asfalteres av HENT i forbindelse med byggingen av nytt sykehjem. Vi får asfalteringen rimelig som en slags bonus for tålmodigheten med byggeprosjektet.

Å utbedre rist og avløp nå, når vi kan få det svært rimelig neste år, kan vi ikke forsvare. Videre er også denne saken avhengig av avgjørelse om sykkelhus og plassering av dette.

Skilting ble gjennomgått av P-service i fjor da denne saken først kom inn.

Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Styret merker opp parkeringsplassene, rydder i skilting og utbedrer rist og avløp ved parkeringsplassene 8-10.



Sak 19

Gjesteparkeringsplass

Forslag fremmet av: Hege Anette Walderhaug

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Denne saken ble sendt inn men ikke behandlet til generalforsamling 2020. Vi gjør om en av de ti p-plasser til gjesteparkering så vi får tilbake en gjesteparkeringsplass slik vi hadde før. Vi kan sette en "gjesteparkeringsplass" inn i p-plass køen, så kan en plass omgjøres så fort det blir ledig. Da går det heller ikke ut over noen som har plass nå eller står i kø. Det opprettes et bookingsystem/reservasjons system.

Styrets innstilling

Da denne saken ble meldt inn i fjor vedtok styret å sette en gjesteparkeringsplass på ventelisten. Den er pr. idag nr 3 i køen. Av den grunn bes generalforsamlingen forkaste forslaget, da dette allerede er iverksatt.

Forslag til vedtak

Styret oppretter en gjesteparkeringsplass.



Sak 20

Brannsikkerhet i borettslaget

Forslag fremmet av: Hege Anette Walderhaug

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Til Generalforsamling i 2019 ble det vedtatt at borettslaget skulle bestille en rapport om brannvern med konkrete tiltak, og jobbe med brannvern. Til generalforsamling i 2020 ble det sendt inn forslag om oppfølging som ikke ble behandlet, og henvendelsen ble ikke besvart. På nyåret 2020 bestilte borettslaget rapport og nå to år etter opprinnelige forslag er det fortsatt ikke pratet om eller gjort noe bevisstgjørende eller opplæring om brannvern. Heller ikke fulgt opp manglende rømningsveier. Dette mener jeg er styrets viktigste oppgave. Jeg har bedt og mottatt rapporten og vedlegger den her så alle kan lese den.

Styrets innstilling

Styret har jobbet mye med denne saken i 2020, og resultatet er beskrevet i årsrapporten. Brannøvelser har vi ingen rutine for idag, men det kan lett etableres. Det må bemerkes at rapporten ikke stiller krav, kun anbefalinger. Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal sende informasjon om hvordan de jobber med brannvern rapporten til alle andelseiere. Da særlig arbeidet med rømningsveier, bevisstgjøring rundt brannvern, brannøvelser, og ellers det rapporten måtte påpeke av forbedringer og påbud.

Vedlegg

1. Dronning Ingrids plass 1, Oslo - Brannteknisk tilstandsanalyse 2020 (1).pdf



Brannteknisk tilstandsanalyse



Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 125	Utarbeidet av RIBr: Andreas Gulbrandsen	Kontrollert av RIBr: Svein-Aage Wulff
Dato: 12.03.2020	Revisjonsnummer: Første versjon	Oppdragsgiver: Lille Tøyen Borettslag



Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
1.1 Formål med tilstandsanalysen	3
1.2 Opplysninger om bygget	3
1.3 Virksomhet i bygget	4
1.4 Beskrivelse av bygget	4
1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen	4
1.6 Referansenivå for brannsikkerheten	4
1.7 Brannklasser	5
1.8 Følgende skal være egne brannceller	5
1.9 Oppdragsgiver	5
1.10 Sammendrag	6
1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge	7
2. Beskrivelse av branntekniske krav	8
2.1 Definisjoner	8
2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler	10
2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger	10
2.4 Bygningsdelers brannmotstand	10
2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse	11
2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand	11
2.7 Rømningsvei	11
2.8 Dør i rømningsvei	12
2.9 Vindu som rømningsvei	12
2.10 Markering, ledelys og henvisning	12
2.11 Brannventilasjon	12
2.12 Adkomst for brannvesenet	13
2.13 Sløkkeredskap	13
3. Brannteknisk tilstandsvurdering	14
3.1 Branntekniske installasjoner	14
3.2 Tilstandsgrad (TG)	14
3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak	15
3.4 Bilder fra befaring	18



1. Innledning

1.1 Formål med tilstandsanalysen

Formålet med tilstandsanalysen er å avdekke den branntekniske tilstanden til bygningsmassen. Tilstandsrapport etter denne anvisningen tilfredsstiller analysenivå 1 i NS 3424. Styret har kontaktet Norsk Brannvern for å få en brannteknisk gjennomgang. Brann- og redningsetaten har ikke utført tilsyn på objektet.

Brannteknisk tilstandsanalyse på nivå 1, kan iht. *NBI 720.306* fungere som en dokumentasjon av brannsikkerheten i bygningen og dermed inngå som tilfredsstillende dokumentasjon for tilsynsmyndighet (brannvesenet). Tiltakslisten er kun et forslag til eier om hvilke branntekniske mangler som bør utbedres for å ivareta minimumskravene fastsatt i *Byggeforskrift 1985*.

1.2 Opplysninger om bygget

Adresse	Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo
Gårds- og bruksnummer	Gnr: 128 og Bnr: 125
Eier	Lille Tøyen Borettslag
Byggeår	1968
Antall etasjer	11 etasjer + kjeller
Brutto areal	Grunnflate på blokken er på 300 m ² (norgeskart)
Ombygginger / Endringer	-
Antall boenheter	60
Antall næringslokaler	0
Bæresystem	Etasjeskillere, ytter- og bærevegger av armert betong
Type trapperom	1 lukket trapperom (TR2)
Antall rømningsveier	1
Heis	Ja
Brannklasse	BKL 1
Type bygning	Boligblokk
Seksjonering	-
Brannalarmanlegg	Ja
Sprinkleranlegg	Nei
Nødlis	Markeringslys i fellesareal
Røykventilasjon	Vindu til åpning
Brannenergi	Antar 50-400 MJ/m ²
Lagring av farlig stoff	Nei



1.3 Virksomhet i bygget

Plan	Type virksomhet	Tellende etasje	Antatt brannbelastning
Kjeller	Boder, teknisk rom, vaskeri, boligformål	Ja	50-400 MJ/ m ²
1.-10. etasje	Boligformål	Ja	50-400 MJ/ m ²
Loft	Heismaskinrom, boligformål	Ja	50-400 MJ/ m ²

1.4 Beskrivelse av bygget

Eiendommen er en boligblokk oppført i 11 etasjer pluss kjeller. Det er etasjeskille og bæring av armert betong. Leilighetene er ikke gjennomgående. Samtlige boenheter har tilgang til ett lukket (TR2) trapperom.

Trappeløp er av betong. Det er vindu til åpning i trapperom uten regulering ved inngangsparti.

Det er brannalarmanlegg med betjeningspanel i hver etasje samt noe markeringslys montert som ledelys i felles areal.

Det er montert brannslange i korridor i hver etasje. I samme rom er det tilkobling til stigeledning.

Det er et eget bygg med boder. Det er røykdetektorer tilkoblet til brannsentral i bodareal.

Oppstillingsplass og tilkobling til vannforsyning for brannvesenet er ikke kontrollert.

Tabell som gir oversikt over rømningsveier:

Etasje	1 rømningsvei	2 rømningsveier	Info
Kjeller	x		Lukket trapperom
1-10	x		Lukket trapperom
Loft	x		Lukket trapperom

1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Norsk Brannvern AS har ikke fått informasjon fra eier om at det foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner eller lignende fra bygningsmyndighetene for den aktuelle bygningen. Brann- og redningsetaten har ikke utført tilsyn på objektet.

1.6 Referansenivå for brannsikkerheten

For eksisterende bygninger gjelder *Brann- og eksplosjonsvernloven og Forskrift om brannforebygging* med veiledning, som skal sikre at brannsikkerheten blir opprettholdt i enhver bygning, og stiller en rekke minimumskrav til brannsikring når det gjelder organisatoriske tiltak, tekniske tiltak og dokumentasjon.



I henhold til *Forskrift om brannforebygging* § 8 skal eier av byggverket oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Personikkerheten skal alltid prioriteres.

1.7 Brannklasser

I bygning som skal brukes til flere formål, som er omtalt i kap. 31 til 39 i Bf 85, skal rom med forskjellige anvendelse skilles i henhold til den anvendelse som gir de strengeste krav.

- Boligdel på 12 etasjer har brannklasse 1 (tabell 31:1, BF 85).

Eiendommen får den strengeste brannklassen, altså brannklasse (BKL) 1.

1.8 Følgende skal være egne brannceller

- Rømningsvei
- Boenhet
- Boder, søppelrom, fyrrom, sjakter, vaskeri.
- Tekniske rom som betjener flere celler som ventilasjonsaggregat, fyrrom, tekniske installasjonssjakter og tavlerom som ligger i tilknytning til rømningsvei.

1.9 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Lille Tøyen Borettslag. Tilstede på befaring 25.02.2020 var styreleder Cato Olsen samt Andreas Gulbrandsen fra Norsk Brannvern AS. Befaringen omfattet fellesarealer.



1.10 Sammendrag

- 1 Brannklasse for dører til boenheter kan ikke dokumenteres.
- 2 Dør fra korridor i hver etasje til lukket hoved trapperom er uklassifisert med dørpumpe.
- 3 Dør til loft, vaskerom og tekniske rom er A 60 dører. Samtlige mangler røyktettelst.
- 4 Det er brannslanger i hver korridor i hver etasje, disse er ikke merket tilstrekkelig.
- 5 Det er ikke håndsløkkeutstyr i vaskeri, loft, bodareal eller teknisk rom.
- 6 Det er ikke utført sertifisert kontroll av sløkkeutstyr i år.
- 7 Det er observert rørgjennomføringer i kjeller som ikke er branntettet.
- 8 Det er ikke tilstrekkelig antall rømningsveier.
- 9 Brannsentral mangler orienteringsplan.
- 10 Enkelte røykdetektorer er tildekket med plastdeksel.
- 11 Det er montert ledelys på vegg i trapperom og korridorer med markeringsskilt. Dette er ikke montert forskriftsmessig.
- 12 Det er ikke utført service på nødlys.
- 13 Det er vindu til åpning øverst i trapperommet. Denne kan ikke reguleres ved inngangsplan.
- 14 Det er ikke dokumentert at HMS og internkontrollsystemet er tilfredsstillende.
- 15 Det er ikke dokumentert at autorisert kontroll av det elektriske anlegget er blitt gjennomført. Det skal foretas jevnlig EL-kontroll.

Det er viktig at det som går på personsikkerhet følges opp snarest. Nedenfor er det satt opp en handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge. Denne er satt opp som hjelp for styrets videre arbeid. Det er viktig at det settes i gang en plan for gjennomføringen av disse tiltakene, slik at de kan lukkes innen foreskrevet tidsrom beskrevet i punkt 3.2.

Likeledes er det viktig at styret fortsetter å følge opp sitt ansvar som er lovpålagt iht. internkontrollforskriften, når det kommer til dokumentasjon og utførelse av HMS. Vi anbefaler å sette inn denne rapporten, den årlige kontrollen på håndsløkkere, brannalarmanlegget, nødlys og eventuelt trykksettingsvifte, alle kontrakter og lignende inn i eiers brannperm.



1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge

Dette er kun en kort oppsummering av tiltakene. Se punkt 3.3 for mer detaljert info av både avvik og tiltak.

Tilstandsgrad 3

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
1	2	Montere og merke sløkkeutstyr i fellesareal. Inngå serviceavtale.	
2	5	Montere orienteringsplan. Inngå serviceavtale. Fjerne plastdeksel over røykdetektorer. Bør trykksette trapperom og opprette luke med fastmontert stige på balkonger i hvertfall øverste etasjer.	
3	6	Inngå serviceavtale på nødlys. Det bør suppleres med nødlys.	

Tilstandsgrad 2

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
4	1	Utbedre branndører, montere dørpumper og røyktetteliste.	

Tilstandsgrad 1

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
5	4	Branntette.	
6	8	Tilrettelegge for brannventilasjon.	

Ikke undersøkt

Prioritet	Avvik nr.	Oppsummering av tiltak	Ferdigstilles innen dato
7	7	HMS/Internkontroll.	
8	3	EL-kontroll.	



2. Beskrivelse av branntekniske krav

Utdrag av de mest aktuelle minimumskrav til bygningen (BF 85) som anses å være relevante for denne branntekniske tilstandsanalysen. For mer utfyllende informasjon følg henvisninger og se i BF 85. Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv sløkking.

2.1 Definisjoner

Brannalarmanlegg

Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

Brannbelastning

Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

Brannbelastning – spesifikk

Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet av omgivende (begrensende) konstruksjoner. Spesifikk brannbelastning angis i MJ/m².

Branncelle

Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

Branndekke

Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m² kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Branndør – selvlukkende

Brannklassifisert dør som automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

Brannmotstand

Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

Brannsluse

Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

**Branntrygt rom**

Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

Brannvegg

Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m² kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Brannventilasjon

Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

Brennbart materiale

Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

Bruksenhet

En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

Bygningsbrannklasse

Et sett krav til brannmotstand i en bygnings bærende og skillende konstruksjoner.

Ledelys

Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

Markeringslys

Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

Rømningsvei

Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

Røykvarsler

Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

Sprinkleranlegg

Stasjonært slokkingsanlegg.

Trapperom – åpent

Trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.

Trapperom – lukket

Trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B 30 eller F 30 mot korridor.



Trapperom – branntrygt

Lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.

Trapperom – røykfritt

Branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

Ubrennbart materiale

Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Departementet kan avgjøre om ikke-klassifiserte materialer tilfredsstiller forskriftens krav.

Klassene er følgende (etter BF 85):

Materialer	• ubrennbare og brennbare.
Bygningsdeler	• A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl. • B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl. • F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl.
Golvbelegg	• G
Kledninger	• K1-A, K1 og K2.
Overflater	• In1, In2, In3 for innvendige flater, • Ut1, Ut2 for utvendige
Selvlukkende	• S

Bokstaven A betyr at bygningsdelen praktisk talt helt består av ubrennbare materialer.

Bokstaven B betyr at bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer i den utstrekning dens branntekniske funksjon tillater det.

Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende.

Tallet i klassebetegnelsen angir i minutter den tid som bygningsdelen ved normert brannprøving eller beregning motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den.

2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger

Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg.

2.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bærende eller branncellebegrensende vegg skal ha brannmotstand etter tabellen under. For vegger med brennbar isolasjon gjelder dessuten 30:515 i BF85. For yttervegger i brannceller som kan



utsettes for strålevarme gjennom vindu, dør eller annen åpning i annen branncelle i samme bygning, gjelder bestemmelsene i 30:322 i BF85 tilsvarende.

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjon etter tabell under. Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller. Dører i branncellebegrensede vegger skal minst ha 1/2 av veggens brannmotstand. Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra. Hver bruksenhet (boenhet) skal utgjøre egen branncelle. I rekkehus, kjedehus ol. Skal branncellebegrensede vegg føres opp til taktekningen.

Bygningsbrannklasse	1
Bærende hovedsystem	A 60
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende	A 60
Ikke-bærende branncellebegrensede bygningsdel (unntatt yttervegg)	A 60
Bygningsdel som omgir trapperom og heissjakt utenom trapperom	A 60
Trappeløp	A 30

2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse

Bygningsbrannklasse	1
Innvendig overflate	In1
Utvendig overflate	Ut1
Innvendig kledning	K1
Utvendig kledning	K1
Særkrav for rømningsvei	
Innvendig overflate	In1
Innvendig kledning	K1-A

2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand

Bygningsbrannklasse	1
Vegger som kan rekkes for slokking fra utsiden	B 30
Vegger som ikke kan rekkes for slokking fra utsiden	A 30

2.7 Rømningsvei

Rømnings vei skal på en oversiktlig måte føre til det fri uten lommer, retningsforandringer el. Som kan hindre personer fra å komme ut under brann. Rømningsvei skal være egen branncelle. Heis og rulletrapp skal ikke regnes som rømningsvei. Antall rømningsveier er avhengig av bygningens bruk, antall etasjer og antall mennesker. Fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Golvbelegg skal være klasse G.



Fra branncelle over 8. etasje eller med golv mer enn 22 m over terreng er krav til rømningsvei:

- to branntrygge trapperom eller
- ett røykfritt trapperom.

Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Vindu (balkong) med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpent eller lukket trapperom som rømningsvei. Må tilfredsstille krav til rømningsvindu – se punkt 2.9.

2.8 Dør i rømningsvei

Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette krav gjelder ikke dør til boenhet. Dette er minimumskrav, dører kan dermed holde en høyere klasse enn i tabellen.

Plassering av dør	Bygningsbrannklasse – 1
Branncelle – korridor	B 30
Korridor – lukket trapperom	B 30 S
Loft – trapperom	B 30 S
Kjeller - trapperom	B 60 S
Teknisk rom	A 60

2.9 Vindu som rømningsvei

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør 1,5 m. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

2.10 Markering, ledelys og henvisning

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveier, til sløkkeutstyr og til brannmelder skal utføres etter NS 4210. Markeringslys til og i rømningsvei skal være grønt (farge 104 etter NS 4054). Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys.

2.11 Brannventilasjon

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Størrelse på vindu må minimum være 1 m². Alle andre bygninger skal ha røyksjakt som er skilt fra loft i minst A 30 og som har et tverr snitt på minst 1 m². Sjakten skal gå 20 cm over takflaten.



2.12 Adkomst for brannvesenet

Der fasade skal være tilgjengelig for sløkking, eller rømning skal kunne foregå over brannvesenets materiell, kan bygningsrådet kreve kjøreatkomst for brannvesenet, hvis forholdene gjør dette nødvendig. Hvor bærbar stige skal brukes i redningsinnsats skal gangavstand fra bil til aktuelle rømningssteder ikke være over 50 m. Se *Veiledningen Tilrettelegging for rednings og slökkemannskap* (OBRE) for ytterligere informasjon fra det lokale brannvesen.

I bygning med flere enn to etasjer skal det være atkomst utenfra gjennom takluke til loft. Hvis loftet er inndelt i flere brannceller, skal det være atkomst til hver celle. Hvis det ikke er atkomst til yttertak over brannvesenets stiger, skal det være atkomst til yttertak fra minst ett trapperom. Atkomst fra trapperom til yttertak skal være skilt fra loftet. Skillet skal ha brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel.

2.13 Sløkkeredskap

Der det kreves brannslange og håndsløkkeapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210.



3. Brannteknisk tilstandsvurdering

3.1 Branntekniske installasjoner

- Brannalarmanlegg med brannsentral i 1 etg. og betjeningspanel i hver etasje.
- Ledelys i fellesareal.
- Brannslanger i korridor i hver etasje.
- Stigeledning med tilkobling av vann ved inngangsparti og uttak i korridor i hver etasje.
- Vindu til åpning i trapperom (brannventilasjon).

3.2 Tilstandsgrad (TG)

Tilstandsgrad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarende valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstillende FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 3	Alvorlig avvik	Avvik fra referansenivå. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.



3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
1	Dører a. Brannklasse på dører til boenheter kunne ikke dokumenteres. b. Dør fra korridor til trapperom er uklassifisert med dørpumpe. c. Dør til loft, vaskerom og tekniske rom er A 60 dører. Samtlige mangler røyktettelst. Riktig funksjon for dørene er at de skal hindre røykspredning og sikre evakuering. Dersom riktig brannklasse på dørene ikke kan dokumenteres, må disse byttes/utbedres etter krav.	 a. Dører til boenheter skal være B 30 med røyktettelst (EI2 30 S). b. Dør (og sidefelt) fra korridor til trapperom skal være B 30 S med røyktettelst (EI2 30 SC). c. Det monteres røyktettelst på A 60 dører som mangler dette, samt andre branndører som ikke har dette montert. Dører som ikke er selvlukkende og har krav til det skal enten byttes ut eller suppleres med dørpumpe og det monteres røyktettelst der dette mangler.	2
2	Slokkeutstyr Det er brannslanger i korridor i hver etasje, disse er ikke merket tilstrekkelig. Disse ble trykktestet i 2017. Det er ikke håndslukkeutstyr i vaskeri, loft, bodareal eller teknisk rom. Det er ikke utført sertifisert kontroll av slukkeutstyr i år. Pulver- og skum-apparater skal være 6kg og minst 21A (55A er anbefalt), brannslange skal være tilkoblet vanntilførsel.	 Slokkeutstyr skal monteres på vegg ved dør til hvert bodareal og vaskeri. Det er krav til sertifisert kontroll av slukkeutstyr, og i tillegg krav til trykktesting hvert 5. år av brannslanger. Slokkeutstyr skal merkes med fluoriserende skilt. Dør til rom med brannslange merkes med fluoriserende skilt. I alle bygninger der brann kan oppstå, skal det være brannslukkeutstyr for effektiv slukkeinnsats i brannens startfase. Brannslukkeutstyret skal være plassert slik at effektiv slukkeinnsats kan oppnås (Byggforskserien 720.306).	3



2020

NORSK BRANNVERN AS

VERSJON 1

3	Elektrisk		IU
	Det er ikke dokumentert at autorisert kontroll av det elektriske anlegget er utført.	Det skal foretas jevnlig EL-kontroll.	
4	Brannskille		1
	Det er observert rørgjennomføringer i kjeller som ikke er branntettet.	Utette rørgjennomføringer og åpninger må branntettes forskriftsmessig. Arbeidet skal dokumenteres.	
		Se punkt 2.4 <i>Bygningsdelers brannmotstand</i> for ytterligere krav.	
5	Rømningsveier		3
	Boenhetene har tilgang til ett lukket trapperom (TR2). Krav til rømningsvei er to branntrygge trapperom eller ett røykfritt trapperom.	Det er ikke mulig å oppgradere hoved trapperom til ett branntrygt trapperom (da trapperom fører til kjeller) eller oppføre flere trapperom i blokken. Dette er delvis kompensert med heldekkende brannalarmanlegg kategori 2. Bør tilkobles 110-sentralen.	
	Det er montert brannalarmanlegg i bygget. Det er betjeningspanel i korridor i hver etasje. Det er ikke montert orienteringsplan ved brannsentral (1.etg.).	Det er krav til serviceavtale for brannalarmanlegg.	
	Enkelte røykdetektorer tilkoblet brannsentral er tildekket med plast.	Fjerne plast som dekker røykdetektorer.	
	Det er ikke luke med tilhørende stige mellom balkongene for evakuering. Stigebilen når ikke opp til balkonger i de øverste etasjene.	Det skal monteres orienteringsplan ved brannsentral (1.etg.) med nødvendig informasjon om bygget for brannvesenet (ref. NS 3960).	
		Trapperommet bør trykksettes for å sikre at rømningsveien er røykfri. Tiltaket er søknadspliktig, og må prosjekteres etter dagens gjeldende krav. Inngå serviceavtale på vifte.	
		I tillegg bør det utbedres slik at boenheter med balkonger i øverste etasje får luke og tilhørende fastmontert stige slik at en kan evakuere ned balkongene dit stigebilen når opp.	
		Personikkerheten anses ivaretatt ved tiltakene i denne rapporten.	



2020

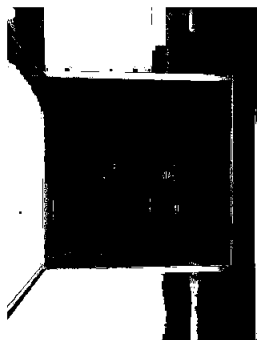
NORSK BRANNVERN AS

VERSJON 1

6	Ledesystem	2
	<p>Det er montert ledelys på vegg i trapperom og korridorer med markeringsskilt. Dette er ikke montert forskriftsmessig. Det er ikke utført service.</p>	<p>Det er krav til ledelys i felles areal. Nødlys anbefales å utvides og endres ettersom det ikke er montert forskriftsmessig. Videre bør det monteres markeringslys over rømningsveier i bodareal.</p> <p>Det må inngås serviceavtale for nødlys.</p>
7	HMS/Internkontroll	IU
	<p>Det er ikke dokumentert at HMS og internkontrollsystemet er tilfredsstillende.</p>	<p>Eier er pliktig til å ha nødvendig HMS dokumentasjon. Dokumentasjonen må inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Lover og forskrifter som gjelder for virksomhetenb) Beskrivelse av objekt/virksomhetc) Brannvesenets innsatsmuligheterd) Mål for HMS arbeidete) Virksomhetens brannvernorganisasjon, ansvarsforhold og oppgavefordelingf) Risikoanalyse med handlingsplang) Rutiner for varsling og sløkking / branninstrukserh) Unormal eller sterk varierende risiko med eventuelle tiltaki) Opplæring og øvelserj) Rutiner/avtaler på eksternt kontroll/vedlikehold og ettersyn av aktive og passive brannsikringstiltak
8	Brannventilasjon	1
	<p>Det er vindu til åpning øverst i trapperommet. Denne kan ikke reguleres ved inngangsplan.</p>	<p>Det bør tilrettelegges slik at vindu i øverste etasje i trapperommet kan åpnes manuelt fra inngangsplan. Denne merkes forskriftsmessig.</p> <p>Dersom styret følger vår anmodning om å trykksette trapperommet, faller dette anbefalte tiltaket bort.</p>



3.4 Bilder fra befaring



Tilkobling stigeledning.



Uttak stigeledning.



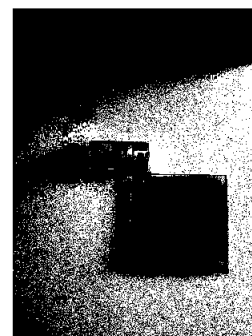
Ikke kontrollert.



Brannsentral uten o-plan.



Uklassifisert dør til trapp.



Ledelys m/grønn mann.



Ledelys m/grønn mann.



Ledelys m/grønn mann.



B 30 dør til leiligheter?



Sak 21

Brannsikkerhet

Forslag fremmet av: Ann Helen Sara Bjølverud

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg støtter Hege Waldershaug sak til generalforsamlingen, og kan signere hennes forslag.

Mitt forslag under, om det er noe som ikke er nevnt i Heges forslag her, tas det med:

Per i dag har leilighetene øverst ingen mulighet til å bli evakuert om det oppstår brann eller røykutvikling i fellesgangen. Beboer Hege Walderhaug har gjentatte ganger sendt inn sak til generalforsamlingen og fulgt opp styret for å sikre at bygget har gode brann- og redningsrutiner. Styret har bekreftet på mail til Hege Walderhaug i mai 2021 at styret har ingen intensjoner om å sikre beboerne ved brann eller røykutvikling utover det de har foretatt seg. Brannbilen når ikke opp til de øverste etasjene, og det er heller ingen mulighet for å sette opp et nett som beboerne kan hoppe i, grunnet tomtas begrensninger. Ved brann eller røykutvikling i gangen, vil det per i dag være umulig for beboerne i de øverste etasjene å komme seg i sikkerhet, og faren for at liv går tapt er reell. Siden jeg flyttet inn februar 2015 har det aldri blitt gjennomført brannøvelse, til tross for at jeg har sendt inn dette som sak til generalforsamling tidligere og sendt styret gjentatte mailer.

Styrets innstilling

Se sak 20. Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Brannøvelse gjennomføres i 2021, og holdes deretter én gang i året. Styret gjennomgår punktene som ikke er behandlet i brannrapporten og gjennomfører disse. Brannrapporten sendes til alle beboere, med informasjon om hvilke punkter som styret ikke har behandlet.



Sak 22

Redegjørelse av vannskaden

Forslag fremmet av: Ann Helen Sara Bjølverud

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret forventes til generalforsamlingen å redegjøre for hele skadeomløpet omkring vannskaden i 10. og 11. etasje og håndteringen av denne. Fra første skaden som oppstod i 2016, og frem til siste pågående skade i 2021. Forventes grundig redegjørelse av valgene som ble tatt og styrets håndtering av alle skadene; tre skader i 1004, en skade i 1005, to skader i 1006, samt skade på vegg i fellesgang og skade på vegger og tak i 11. etg. Tredje runde med vannskade ble meldt inn i november 2020, og vannskaden er per dags dato, 18. mai, fortsatt pågående.

Styrets innstilling

Styret har beskrevet denne saken i årsrapporten. Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Styret redegjør for behandling og kommunikasjon av vannskadene som skyldes utette vegger, tak etc.



Sak 23

Vannslangen

Forslag fremmet av: Ann Helen Sara Bjølverud

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Denne saken sendte jeg inn til generalforsamlingen i 2020, men ble ikke behandlet. I 2015 eller 2016 var det et ønske fra en beboer til generalforsamlingen om å kjøpe inn vannslange til montering på utsiden av bygget som beboerne kunne bruke til å vaske bil/sykkel etc. Forslaget ble vedtatt og vannslange kjøpt inn av styret v/styreleder Cato Olsen. Vannslangen ble aldri montert på bygget, ettersom vannslangen ifølge en rørlegger styret spurte ikke kan monteres til bygget. Cato Olsen har bekreftet at vannslangen står på et lager. Da den ikke har nytte for borettslaget, må styret sørge for å selge vannslangen. Ber om at denne transaksjonen spesifiseres i regnskapet.

Styrets innstilling

Slangen kostet rundt tusen kroner for fem år siden, og står i vaktmesterboden. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å selge den. Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Vannslangen selges.



Sak 24

Midlertidig parkering for av/pålessing i bil

Forslag fremmet av: Oda Kristine Lund Lomås

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For de som ikke har egen parkeringsplass er det langt å gå fra gateparkering i Hovinveien/Lille Tøyen Hageby til blokka dersom man har med seg mye bagasje, eller har handlet større gjenstander. Det er ønskelig at det tillates korte midlertidige stopp med bil på plassen utenfor blokka, for å gå inn med bagasje og lignende. Dette ser ut til å være praksis i dag, til tross for at det foreligger risiko om bot selv ved korte stopp.

Styrets innstilling

Vi har liten plass og uansett hvor man står utenfor de oppmerkede plassene, så vil man være i veien for dem som har fast parkeringsplass. Selv om styret skjønner behovet, så er det ikke praktisk mulig. Den kommende gjesteparkeringsplassen vil derimot avhjelpe situasjonen, selv om den er tiltenkt gjester - og ikke beboere.

Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Det tillates midlertidig parkering på opptil 15 minutter utenfor blokka, for av/pålessing i bil. Dette informeres til p-selskapet.



Sak 25

Dronning Ingrids hage

Forslag fremmet av: Oda Kristine Lund Lomås

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har måttet avse egen gjesteparkering under byggingen av Dronning Ingrids hage, i tillegg til at borettslaget på andre måter blir negativt berørt av byggingen.

Styrets innstilling

At borettslaget har mistet en gjesteparkering på grunn av byggeplassen, er en misforståelse. Vår tomtegrense går omtrent mellom de to trærne nærmest bommen. Tidligere kunne man bruke denne passasjen mellom trærne for å komme seg inn og ut av parkeringen - til tross for at det ikke var vår tomt, men når byggeplassen overtok, ble ikke dette lenger mulig. Vi ble da nødt til å kun bruke vår egen tomt, og derfor ble gjesteparkeringen fjernet. Det skal også bemerkes at gjesteparkeringen var "i drift" kun 6 måneder. Se vedlagte tomtegrensekart.

Det er i så måte ingen kompensasjon å hente for borettslaget.

Styret har allerede satt gjesteparkering på venteliste for ordinær parkering. Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

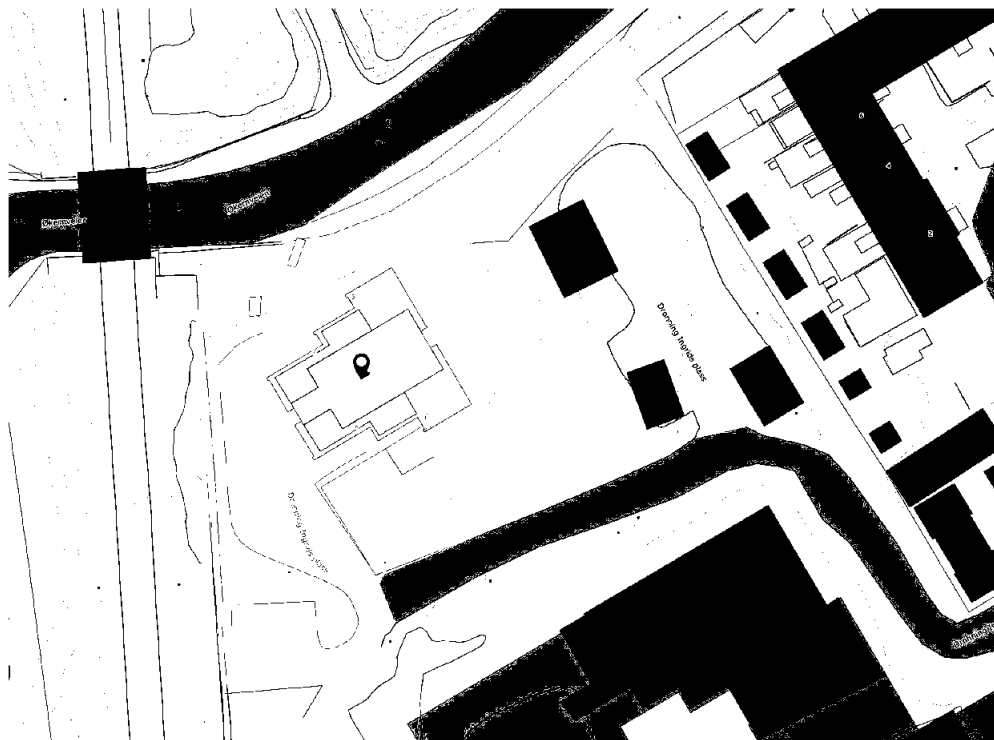
Forslag til vedtak

Styret skal redegjøre for alle forhandlinger som er gjort i forbindelse med bygg av dronning Ingrids hage, og hvordan styret har gått fram for å sikre kompensasjon til borettslaget.

Vedlegg

1. kart.JPG

Vedlegg til sak 25. Dronning Ingrids hage





Sak 26

Renovering av bad

Forslag fremmet av: Oda Kristine Lund Lomås

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker informasjon om baderommenes tilstand og muligheter for felles oppgradering.

Styrets innstilling

Se sak 6. Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

1: Ber om at styret kommer tilbake med en redegjørelse for hva som er blitt gjort av fellesarbeid på baderom i borettslaget, herunder oppgraderinger av rør siden boligen ble bygget.

2: Styret skal se på muligheter for felles oppgradering av baderom, og fremlegge dette for andelseierne.



Sak 27

Automatisk døråpner hovedinngang

Forslag fremmet av: Ann Helen Sara Bjølverud

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Før vi fikk nytt digitalt callingssystem (Defigo), var det en automatisk døråpner for ytterste dør i hovedinngang. Døråpneren var plassert både ute og inne. Denne ble fjernet da vi fikk nytt callingssystem. En automatisk døråpner er praktisk av flere grunner; for dem som skal frakte barnevogn, sykkel og andre ting hvor man trenger frie hender. Det er også mer hygienisk, noe som har stor betydning i en pandemi, hvor vi nå må vri om lås fra innsiden og ta i håndtakene. Med en automatisk døråpner kan vi bruke albuen.

Styrets innstilling

Borettslaget har aldri hatt automatisk døråpner på noen dører.

Døråpnerer er kostbare - rundt 20.000 kr pr. stk - og krever ofte service til flere tusen pr. måned.

Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Installere automatisk døråpner for ytterdør både på innsiden og utsiden av hovedinngangen.



Sak 28

Vasking av bodanlegg

Forslag fremmet av: Hege Anette Walderhaug

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Denne saken ble sendt inn men ikke behandlet til generalforsamling 2020. Bodanlegget er skittent. Fellesarealene bør vaskes og det settes utstyr tilgjengelig for vask/støvsuging av privat bod. Fellesarealet bør rengjøres rutinemessig 1-2 ganger i året, så støvet ikke skitner til eiendelene i de private bodene.

Styrets innstilling

Bodene ble støvsugd og ryddet høsten 2020. Det er et stort problem at beboere bruker bodanlegget som søppelfylling.

Rutine for rengjøring to ganger pr. år kan gjerne etableres.

Styret ber generalforsamlingen vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Styret organiserer og setter opp faste rutiner for vask/støvsuging av bodanlegg.

Sak 29

Oppgradering av uteareal

Forslag fremmet av: Tommy Jørgensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Oppgradere utearealet siden det for øyeblikket ikke ser ferdigstilt ut.

For å løse dette burde vi sette opp noen hekker og noen pottes for å ramme inn situasjonen, og skape en sone med litt mindre innsyn. Det betyr skjerming av utsikt mot søppelstasjonen og mot tilfeldige forbipasserende.

Alternativ 1:

Oppgraderingen består av

Kortenstål pottes på H:800x B:300x D:900 Pris 3990,- x5 19.995,-
(<https://www.kosdesign.no/no///Category/Show/8817/Cortenst%C3%A5l-plantekasser>)

Kortenstål pottes, rund . H:500 x 500 Pris 2990,- x1 2990,-

Brudespirea 20 stk . H:400-600 Pris 208,-x 20 4160,-
(www.hekkplanterdirekte.no)

Syriner 12 stk H:60-2000 Pris 299,-x 12 3588,- (www.plantasjen.no)

Totalt 30.733,-

Med disse grepene har vi raskt gjort uteområdet til et sted det vil friste å grille, lese etc. og brukerne vil oppleve situasjonen mer privat. Benkene som vist, har samme diameter som våre eksisterende, og miljøgrillen er flyttet innover. Den bakerste plassen er holdt fri, fordi jeg har observert at noen beboere liker å bruke den til Yoga, og det tiltenkt at dyreeiere både kan passere ved siden av syrinene, eller gå igjennom uteplassen.

All beplantning vil ta 2-5 år, før det blir tett og fint

Under er noen skjematiske illustrasjoner.

Alternativ 2:

Erstatte Pottene med vinterliguster som plantes rett i jorda utenfor plattingen. Dette vil begynne å gro seg til om 2-3 år. Har ikke undersøkt prisen på dette, men da benytter vi oss også av en annen art som allerede finnes på feltet.

Håper noe av dette vil vedtas, og at det er interesse for å foredle den plassen vi har.

Styrets innstilling

Flott forslag fra Tommy. Styret er enig i alternativ 1, men med forbehold om planter som ikke krever mye plass til røtter - siden bodtaket bare har et relativt tynt lag med jord.

Forslag til vedtak 1

Innkjøp av planter og pottes som beskrevet i alternativ 1.



Forslag til vedtak 2

Innkjøp av planter som beskrevet i alternativ 2.

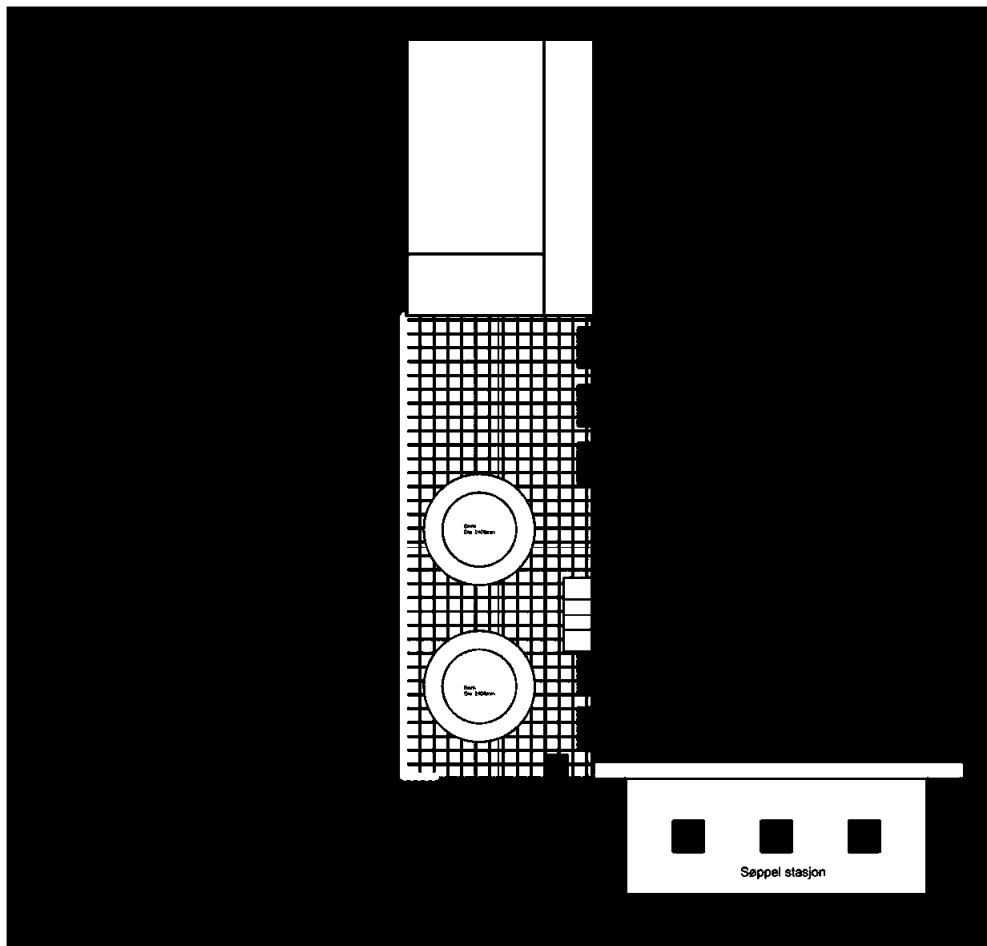
Vedlegg

1. oversikt.JPG

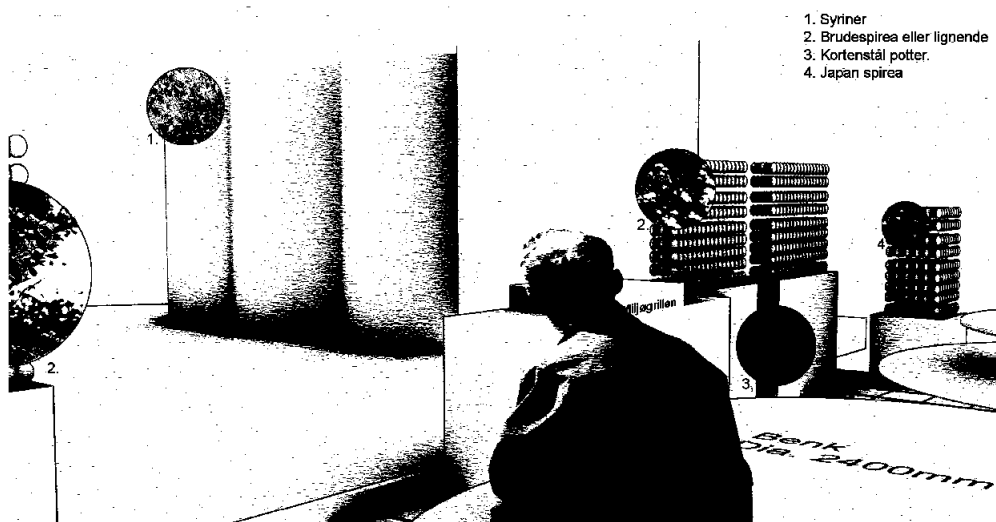
2. perspektiv.JPG

3. potte-eksempel.JPG

Vedlegg 1 til sak 29. Oppgradering av uteareal



Vedlegg 2 til sak 29. Oppgradering av uteareal



Vedlegg 3 til sak 29. Oppgradering av uteareal





Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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