



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 794 243
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7
Forretningsadresse: v/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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		506 324	436 478
Sum inntekter		506 324	436 478
Kostnader			
Annen driftskostnad		511 700	396 932
Sum kostnader		511 700	396 932
Driftsresultat		-5 376	39 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 885	617
Sum finansinntekter		2 885	617
Annen finanskostnad		33 975	42 027
Sum finanskostnader		33 975	42 027
Netto finans		-31 090	-41 410
Ordinært resultat før skattekostnad		-36 466	-1 864
Ordinært resultat etter skattekostnad		-36 466	-1 864
Årsresultat		-36 466	-1 864
Totalresultat		-36 466	-1 864
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-36 466	-1 864
Sum overføringer og disponeringer		-36 466	-1 864



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		2 955 563	2 955 563
Sum varige driftsmidler		2 955 563	2 955 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 955 563	2 955 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			123 525
Sum fordringer		0	123 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 330 393	318 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 330 393	318 213
Sum omløpsmidler		2 330 393	441 738
SUM EIENDELER		5 285 956	3 397 301

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	900
Sum innskutt egenkapital		1 000	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 758 671	788 417
Sum opptjent egenkapital		2 758 671	788 417
Sum egenkapital		2 759 671	789 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 348 255	1 392 887
Øvrig langsiktig gjeld		1 171 550	1 084 550
Sum annen langsiktig gjeld		2 519 805	2 477 437
Sum langsiktig gjeld		2 519 805	2 477 437
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 914	130 548
Annen kortsiktig gjeld		3 566	
Sum kortsiktig gjeld		6 480	130 548
Sum gjeld		2 526 285	2 607 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 285 956	3 397 301



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440954

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 794 243
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7
Forretningsadresse: v/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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 943 794 243
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		506 324	436 478
Sum inntekter		506 324	436 478
Kostnader			
Annen driftskostnad		511 700	396 932
Sum kostnader		511 700	396 932
Driftsresultat		-5 376	39 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 885	617
Sum finansinntekter		2 885	617
Annen finanskostnad		33 975	42 027
Sum finanskostnader		33 975	42 027
Netto finans		-31 090	-41 410
Ordinært resultat før skattekostnad		-36 466	-1 864
Ordinært resultat etter skattekostnad		-36 466	-1 864
Årsresultat		-36 466	-1 864
Totalresultat		-36 466	-1 864
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-36 466	-1 864
Sum overføringer og disponeringer		-36 466	-1 864



Organisasjonsnr: 943 794 243
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

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		2 955 563	2 955 563
Sum varige driftsmidler		2 955 563	2 955 563

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 955 563	2 955 563
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			123 525
Sum fordringer		0	123 525

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 330 393	318 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 330 393	318 213

Sum omløpsmidler		2 330 393	441 738
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		5 285 956	3 397 301
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	900
Sum innskutt egenkapital		1 000	900

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 758 671	788 417



Sum opptjent egenkapital	2 758 671	788 417
Sum egenkapital	2 759 671	789 317
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 348 255	1 392 887
Øvrig langsiktig gjeld	1 171 550	1 084 550
Sum annen langsiktig gjeld	2 519 805	2 477 437
Sum langsiktig gjeld	2 519 805	2 477 437
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 914	130 548
Annen kortsiktig gjeld	3 566	
Sum kortsiktig gjeld	6 480	130 548
Sum gjeld	2 526 285	2 607 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 285 956	3 397 301



Organisasjonsnr: 943 794 243
BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7

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

Borettslaget Islandsgaten 7

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 2. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Islandsгатen 7. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5034>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Isklumper fra taket
6. Styrearbeidet må bli langsiktig og styrt av en vedlikeholds- og rehabiliteringsplan
7. Muggsopp på badet
8. Økonomisk innstramming i Brl. Islands gate 7
9. Tette takrenner
10. Bytte av hovedkran for vann i kjeller
11. Nye vinduer
12. Tette taket
13. Forslag om plan for bakgården som inkluderer sykkelskur
14. Forslag om innstramming i mulighet for utleie
15. Pusse opp oppgangene
16. Fjerne gjerdet og gjøre det pent i bakgården
17. Mer lys i selve inngangen og eventuelt automatisk døråpner
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Islandsгатen 7

Marte Brørby

Else Mohn

Gry Halsen Sagvolden



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Else Mohn er valgt.



Sak 3

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. 5024 Borettslaget Islandsgaten 7 - 25.5.21.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marte Brørby (flyttet)	Islandsgt 7	2019-2021
Styremedlem	Else Mohn	Reshjemvegen 247	2019-2021
Styremedlem	Gry Halsen Sagvolden	Islands Gate 7	2020-2022
Varamedlem	Lillian Ellefsen	Islandsgt 7	2020-2022
Varamedlem	Raffaele Placucci (flyttet)	Islandsgt 7	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Borettslaget Islandsgaten 7

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Borettslaget Islandsgaten 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 943794243, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Islands Gate 7

Gårds- og bruksnummer :

232 209

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.

Borettslaget Islandsgaten 7 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Det siste året har vært et spesielt år for borettslaget vårt. Vi har, som resten av verden, blitt preget av pandemien, og dette har påvirket oss alle både som enkeltpersoner, og fellesaktiviteter i borettslaget generelt. Dugnaden høsten 2020 utgikk på grunn av koronarestriksjoner, men den tas igjen nå i vår. Men på tross av noe unormal situasjon, har vi fått til mye, og går et nytt borettslagsår i møte med vårlig optimisme. Salget av næringseiendommen i 1. etasje har gitt borettslaget solid egenkapital, som gjør det mulig å gjennomføre flere nødvendige og ønskede oppgraderinger. Dette vil bli tatt opp i detalj med beboerne på generalforsamlingen i mai.

I året som har gått har styret byttet ut porttelefonanlegget, som har vært ute av stand i lang tid. Jobben ble satt ut på anbud, og gikk til slutt til Tekniske Konsult, som hadde det beste tilbudet. I samme prosess byttet vi også sylindere i hoveddøren, da denne har gått i stykker flere ganger de siste årene, og styret så behov for en mer varig løsning.

Sylinder i dør i oppgang B har også ble byttet, ettersom postmann ikke lenger kom inn. Denne jobben ble gjort av Lås1 ved Rolf Riediger, som har vært ansvarlig for nøkler i borettslaget vårt også tidligere.

Vi har også reparert vannlekkasje i kjelleren. Denne jobben ble gjort av rørlegger Smedstad og Vangsøy Rørservice AS.

I tillegg har det blitt klart at ikke alle beboere har hatt tilgang på ordentlig kjellerbod. Dette ble særlig relevant da kjøper av næringslokale hadde blitt lovet dette i salgsprosessen, men det viste seg at det ikke var noen ledige. Styret besluttet derfor å opprette nye kjellerboder. Det ble derfra kartlagt hvilke beboere som ikke hadde tilgang. Styret gjennomførte så en anbudsrunde, hvor Tekniske kom klart best ut. Tekniske satte så i gang fjerning av søppel fra fellesrom. Deretter satte de opp 4 kjellerboder, i tråd med standarder for å forhindre råte, og i et utseende som passet med de allerede eksisterende kjellerbodene. Per nå er 2 av bodene fordelt ut til beboere. 2 fungerer som fellesboder.

Flere av beboerne i borettslaget vårt har de siste årene opplevd at det trekker veldig fra vinduene. Enkelte har sågar meldt om isroser på innsiden av vinduene i vintermånedene. Styret har derfor utarbeidet en tilstandsrapport på vinduene. Jobben med rapporten ble satt ut på anbud, og gikk til slutt til Oslo Prosjekt. Deres konklusjon var at de fleste vinduene bør skiftes ut. Rapporten ligger ved innkallelsen.

Styret har også engasjert Oslo Prosjekt for å utarbeide en generell tilstandsrapport for resten av bygget, minus det vi allerede har gjort, f.eks. vinduer. Denne vil være klar før generalforsamlingen. Oslo Prosjekt vil når rapporten er ferdig også hjelpe oss med å sette opp en vedlikeholdsplan. Dette vil sendes ut til beboerne før generalforsamlingen.

Utover dette har styret vært i dialog med de nærliggende bygårdene (Islands gate 9, Sveriges gate og Orkenøygata) ang beskjæring av de store trærne som skygger for bakgården vår. Alle bygårder har vært positive til dette. Slik det ligger an nå, vil dette bli et spleiseprojekt mellom Islands Gate 9, Islands Gate 7 og Sveriges Gate. På grunn av sevjene er dette dessverre ikke mulig å gjennomføre før vinteren 2022.

Våren 2021 vil styret arrangere dugnad. På grunn av koronasituasjonen vil de enkelte beboere få utdelt oppgaver, som må gjøres i løpet av uken dugnaden varer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 kr 506 324.

Dette er kr 27 324 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at månedlige felleskostnader for nyopprettet andel ikke var hensyntatt i budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 511 700.

Dette er kr 119 150 høyere enn budsjettet og skyldes i maling av lokale før salg, oppgradering av callinganlegg og låsarbeider.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -36 466 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig lån med kr 44 632 er ikke tatt hensyn til, da dette føres i balansen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 323 913 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 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 kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter vindusutskiftning og etablering av sykkelparkering.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt med 5%. Dette som følge av en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets eventuelle individuelle prisjustering.

Lån

Borettslaget Islandsgaten 7 har lån i Eika Boligkreditt. Lånet er et annuitetslån med rente pt. 2,05% og løper til 2043. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Islandsgaten 7

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Islandsgaten 7.

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)



BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7 ORG.NR. 943 794 243, KUNDENR. 5034

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	311 191	353 860	311 191	2 323 913
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-36 466	-1 864	46 450	-1 037 760
Fradrag for avdrag på langs. lån	12 -44 632	-40 805	-42 000	-44 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	13 87 000	0	0	0
Investering i aksjer/andeler	100	0	0	0
Salg leilighet	11 2 006 720			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 012 722	-42 669	4 450	-1 081 760
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 323 913	311 190	315 641	1 242 153
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 330 393	441 738		
Kortsiktig gjeld	-6 480	-130 548		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 323 913	311 190		



Borettslaget Islandsgaten 7

BORETTSLAGET ISLANDSGATEN 7 ORG.NR. 943 794 243, KUNDENR. 5034

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	506 324	431 868	479 000	519 000
Andre inntekter		0	4 610	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		506 324	436 478	479 000	519 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar		0	0	0	-10 000
Revisjonshonorar	3	-6 531	-7 313	-7 500	-7 500
Regnskapsførerhonorar		-57 715	-50 414	-57 100	-58 000
Konsulenthonorar	4	-40 006	-16 388	-20 000	-20 000
Kontingenter		0	-800	0	0
Drift og vedlikehold	5	-134 253	-46 365	-45 000	-1 145 000
Forsikringer		-118 121	-104 771	-112 000	-125 000
Kommunale avgifter	6	-93 635	-86 876	-91 750	-94 560
Energi/fyring		-37 430	-59 279	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-7 226	-21 585	0	-10 000
Andre driftskostnader	7	-16 783	-3 142	-9 200	-11 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-511 700	-396 932	-392 550	-1 531 760
DRIFTSRESULTAT		-5 376	39 546	86 450	-1 012 760
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 885	617	0	0
Finanskostnader	9	-33 975	-42 027	-40 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 090	-41 410	-40 000	-25 000
ÅRSRESULTAT		-36 466	-1 864	46 450	-1 037 760
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-36 466	-1 864		



Borettslaget Islandsgaten 7

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	2 518 791	2 518 791
Tomt		436 772	436 772
SUM ANLEGGSMIDLER		2 955 563	2 955 563
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	123 525
Driftskonto OBOS-banken		214 592	205 257
Sparekonto OBOS-banken		2 115 801	112 956
SUM OMLØPSMIDLER		2 330 393	441 738
SUM EIENDELER		5 285 956	3 397 301
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 100		1 000	900
Opptjent egenkapital	11	2 758 671	788 417
SUM EGENKAPITAL		2 759 671	789 317
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 348 255	1 392 887
Borettsinnskudd	13	1 171 550	1 084 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 519 805	2 477 437
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 914	130 548
Annen kortsiktig gjeld	14	3 566	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 480	130 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 285 956	3 397 301
Pantstillelse	15	4 139 950	4 052 950
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2021

Styret i Borettslaget Islandsgaten 7

Marte Brørby/s/

Else Mohn/s/

Gry Halsen Sagvolden/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	505 068
Forretningslokale (solgt 1.5.20)	20 940
Eiendomsskatt	1 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	527 264

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale (tomt 4mnd)	-20 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	506 324

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 531.



Borettslaget Islandsgaten 7

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 858
Andre konsulenthon.(vinduer og lokale)	-25 148
SUM KONSULENTHONORAR	-40 006

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-120 760
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-766
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 728
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-134 253

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

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 260
Vann- og avløpsavgift	-58 728
Feieavgift	-1 621
Renovasjonsavgift	-32 025
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-93 635

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-6 070
Andre fremmede tjenester	-7 172
Trykksaker	-151
Andre kontorkostnader	-863
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-2 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 783

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	40
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 845
SUM FINANSINNTEKTER	2 885

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-33 756
Renter på leverandørgjeld	-219
SUM FINANSKOSTNADER	-33 975



Borettslaget Islandsgaten 7

NOTE: 10

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1986	2 588 694
Korrigering	-69 903
SUM BYGNINGER	2 518 791

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr 232 bnr 209

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

NOTE: 11

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 0101	788 417
Salg leilighet	2 006 720
Årets resultat	-36 466
Opptjent egenkapital 31.12	2 758 671
SUM EGENKAPITAL	2 758 671

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-1 632 100
Nedbetalt tidligere	239 213
Nedbetalt i år	44 632
	-1 348 255
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 348 255

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Økt i år (salg leilighet)	-87 000
Opprinnelig	-749 030
Øket tidligere	-335 520
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 171 550

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, gjelder 2020 - mottatt og betalt i 2021	-3 566
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 566

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 171 550
Pantelån	1 348 255
TOTALT	2 519 805



Borettslaget Islandsgaten 7

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

Bygninger	2 518 791
Tomt	436 772
TOTALT	2 955 563



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558663. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Borettslaget Islandsgaten 7

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Islandsgaten 7 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000



Sak 5

Isklumper fra taket

Forslag fremmet av: Ane Marte Stemland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På vinterstid faller det isklumper ned fra taket, både ned i bakgården og trolig også ned på gata. Dette kan potensielt medføre alvorlig personskafe.

Styrets innstilling

Det er varmekabler i takrennene. Dette ble installert i 2013. Det er imidlertid usikkert om disse har fungert hele tiden på vinteren. Styret vil gi ansvar til et styremedlem i oppgang A om å sjekke med jevne mellomrom at varmekablene er skrudd på og at sikringen ikke er gått. Det er snøfangere på taket. Hvis vi oppdager at det henger istapper fra taket vil styret måtte sikre med skilt og eventuelt innkalle profesjonelle til å fjerne dette.

Forslag til vedtak

Styret må gjøre nødvendige tiltak som gjør at is ikke sklir ned fra taket vinterstid.



Sak 6

Styrearbeidet må bli langsiktig og styrt av en vedlikeholds- og rehabiliteringsplan

Forslag fremmet av: Thomas Olsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har de siste årene forsømt å jobbe med nødvendige rehabiliteringsutfordringer i gården. Styret i Islandsgate 7 må prioritere og jobbe mer systematisk med driften og planer. Et borettslagsstyre er dessverre ingen studentforening der tillitsvalgte kan jobbe med det de synes er gøy eller prioritere saker som gavner hver enkelt. Styrets arbeidsfelt bør gjøres mindre personavhengig og mer langsiktig. Det kan enkelt gjøres ved å endelig få laget en tilstandsrapport og satt opp en fersk og solid vedlikeholdsplan for gården.

Det er tidligere besluttet å få Slik situasjonen er nå, bør et styret i Islandsgate 7 prioritere og jobbe mer systematisk med driften. Styrets arbeidsfelt bør gjøres mindre personavhengig og mer langsiktig. Det kan enkelt gjøres ved å endelig få laget en tilstandsrapport og satt opp en fersk og solid vedlikeholdsplan for gården.

Det bør lages en prioritert liste som bør behandles på generalforsamling og ligge til grunn for styrets arbeid i mange år fremover. Det vil gi forutsigbarhet og transparens i drift og planer.

Styret har de siste årene gjort en flott innsats med å selge næringslokalet og løse en rekke vedlikeholdsutfordringer i gården. Andre styreprosjekter og -planer har vært luftige og avledende i forhold til grunnleggende gårdsdrift og reelle vedlikeholdsutfordringer. Et styre skal ha rom for tiltak og ideer som kan bedre bomiljø, men det kan ikke overskygge nødvendige oppgaver og drift.

Det er allerede besluttet å få laget en vedlikeholdsplan, i følge tidligere generalforsamlingsreferater. Siden dette ikke ser ut til å ha vært gjort, gjentar jeg forslaget på generalforsamling.

Det bør lages en prioritert liste som bør behandles på generalforsamling og ligge til grunn for styrets arbeid i mange år fremover. Det vil gi forutsigbarhet og transparens i drift og planer.

Styret har de siste årene gjort en flott innsats med å selge næringslokalet og løse en rekke vedlikeholdsutfordringer i gården. Andre styreprosjekter og -planer har vært luftige og avledende i forhold til grunnleggende gårdsdrift og reelle vedlikeholdsutfordringer.

Et styre skal ha rom for tiltak og ideer som kan bedre bomiljø, men det kan ikke overskygge nødvendige oppgaver og drift.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å følge opp anbefalingene som fremkommer i vedlikeholdsplanen



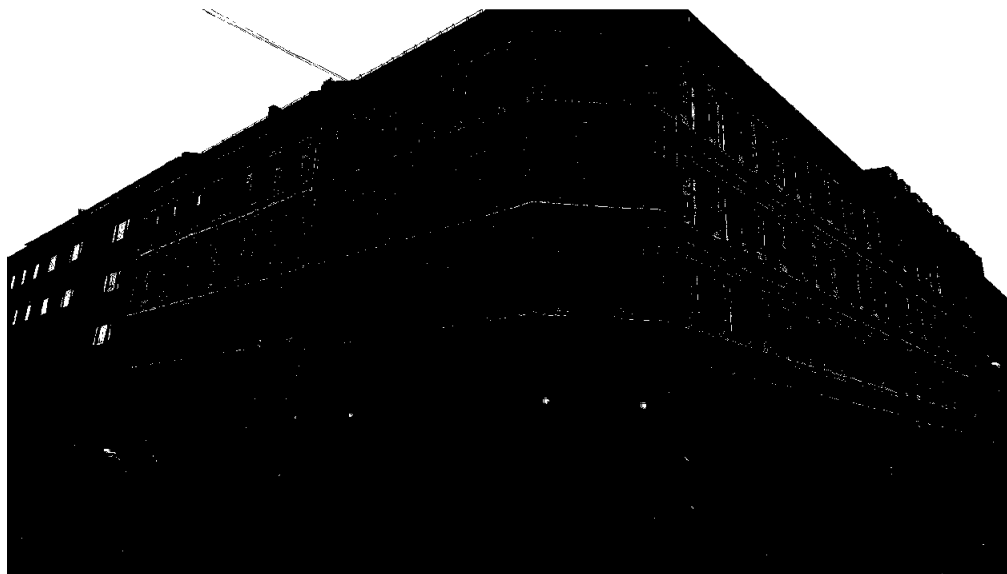
Forslag til vedtak

Styret må innhente en tilstandsvurdering av rehabiliterings- og vedlikeholdsbehov. Det bør fremlegges en liste som generalforsamling prioriterer - og som styret må jobbe etter. Denne bør være langsiktig.

Vedlegg

1. Borettslaget Islands gate 7. Forenklet tilstandsvurdering_.pdf

Islands gate 7. Forenklet tilstandsvurdering av fellesareal og fasader fra bakkeplan, med vedlikeholdsrapport.



Niras Norge as er engasjert av Borettslaget Islands gate 7 for å gjøre en forenklet tilstandsvurdering av fellesareal og fasade vurdert fra bakkeplan. Vurderingen er gjort utfra befaring og besiktigelse av trapperom, loft, kjeller og fasader 20. april 2021. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen.

Befaring og rapport er utført av prosjekt- og byggeleder Ingar Slaatsveen.

Kap	Innhold	Side
	Generelt om vurderingen.	2
1	Opplysninger mottatt fra borettslaget og byggesaker registrert digitalt arkiv hos Oslo kommune, plan, bygg og eiendom.	2-3
2	Registrert på befaring, loftetasje og tak.	4-5
	Anbefalte tiltak	5
2	Registrert på befaring, trappeoppganger	5-6
	Anbefalte tiltak	6
2	Registrert på befaring, kjeller	6-8
	Anbefalte tiltak	8
2	Registrert på befaring, portrom og fasader	8-9
	Anbefalte tiltak	9
3	Plan for utbedringer og vedlikehold i prioritert rekkefølge med antatte kostnader.	9
4	Kommenterte bilder fra befaring.	10-29



Denne tilstandsvurdering er en forenklet vurdering som ikke baserer seg på Norsk Standards 3424 «tilstandsanalyse av byggverk». Generelle opplysninger om bygningen er tidligere beskrevet i Forenklet tilstandsvurdering trinn 1 utført av OBOS Prosjekt, datert november 2009 og gjentas ikke her.

Anbefalte tiltak jf. OBOS rapport er kontrollert og kommentert. I tillegg er det kommentert på andre registrerte forhold som ikke var beskrevet i rapport, som bl.a elektrisk anlegg og røropplegg.

1. Opplysninger mottatt fra borettslaget og saker registrert i Oslo Kommunes arkiv for byggesaker.

I forkant av befaringen er det mottatt følgende dokumentasjon fra borettslaget.

- Forenklet tilstandsvurdering trinn 1 utført av OBOS Prosjekt, datert november 2009
- E-post med referat fra kontraktsmøte med Nortekk fra 29.juni 2012 ifm takomlegging.
- E-post med FDV innstruks fra Nortekk ifm takomlegging m.m, datert 6. juni 2013, samt utkast til sluttoppgjør for samme entreprise. I epostlenken er det også oppsummert punkter fra ferdigbefaring i e- post av 3.juni 2013.
- Tilbud fra TT-teknikk på rensing av ventilasjonskanaler og bunnledninger datert 1. september 2020.
- Kvalitetsvurdering av vinduer utført av Niras oktober 2020.
- Fotorapport fra befaring ifm etablering av boder i kjeller, datert 17. november 2020.

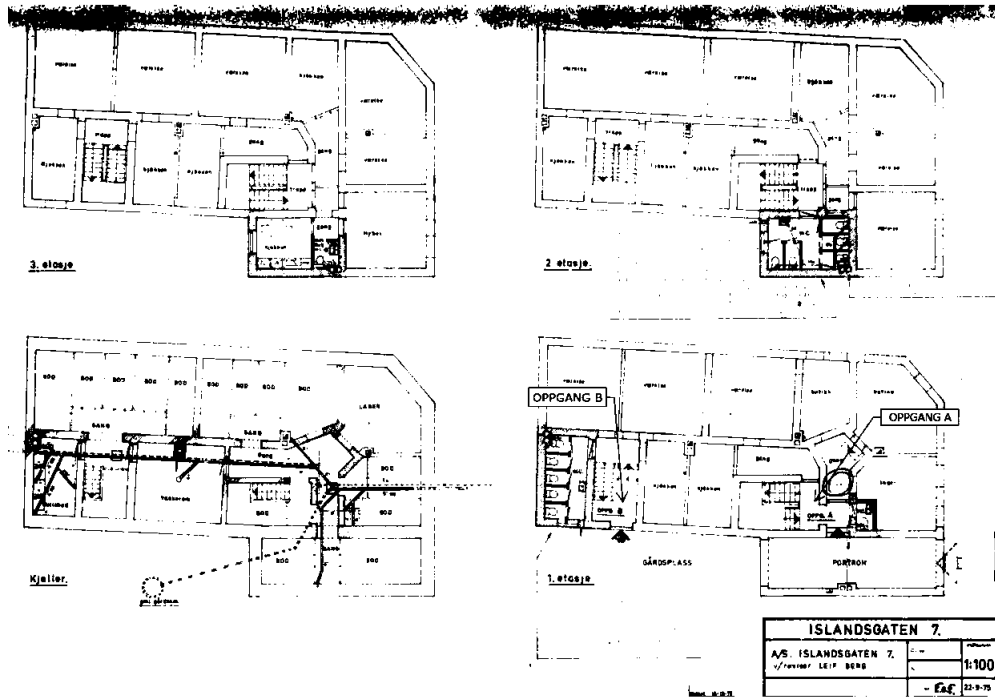
På befaring opplyste en beboer at det er registrert fukt rundt piper på loft.

Fra Oslo Kommune, plan, bygg og eiendom er det registrert følgende byggesaker:

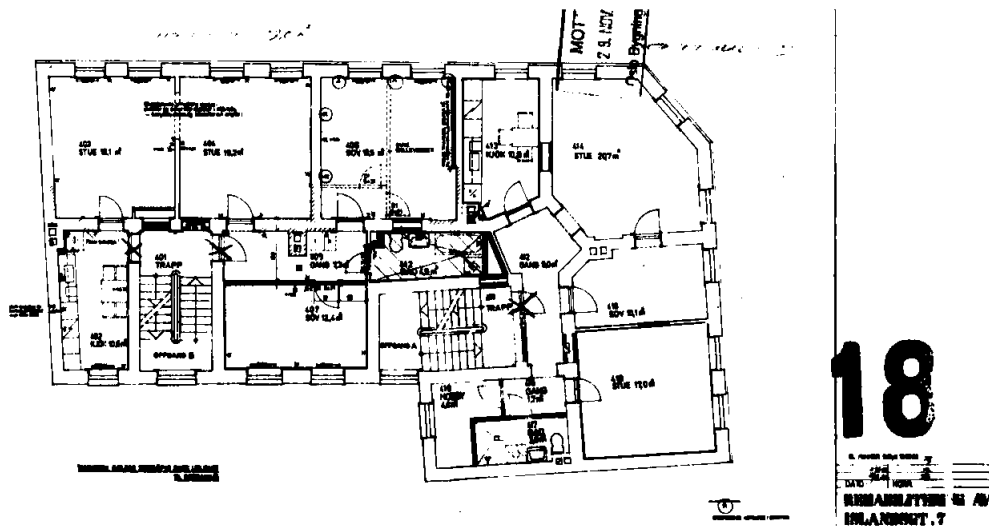
202003197	Islands gate 7 - Forhåndskonferanse - Bruksendring til forsamlingslokale	Avsluttet
201917980	Islands gate 7 - Forhåndskonferanse - Bruksendring fra næring til bolig	Avsluttet
201802800	Islands gate 7 - Oppføring av to balkonger mot bakgård - Ferdigattest	Avsluttet
201800434	Islands gate 7 - Installasjon av brannalarmanlegg	Avsluttet
201714305	Islands gate 7 - Bruksendring fra næring til bolig - Sak trukket	Avsluttet
198000015	ISLANDS GATE 7, Innredning leilighet på loft m.m	Avsluttet
197700299	ISLANDS GATE 7, Rep. av soppskade i 1. etg.	Avsluttet
197500270	ISLANDS GATE 7, Innr. av wc i 1. til 3. etg.	Avsluttet
195500371	ISLANDS GATE 7, Skilt	Avsluttet
193700464	ISLANDS GATE 7, Innr. kolonial	Avsluttet
189500136	ISLANDS GATE 7, Våningshus	Avsluttet

Av disse byggesakene er det i nyere tid utført installasjon av brannalarmanlegg i 2018 og oppføring av to balkonger mot bakgård.

I byggesaker som listet over er det funnet plantegninger over kjeller, 1. 2. 3. og 4.etg. Det er ikke funnet plantegning over loftetasje eller takplan.



Plan kjeller, 1. 2. og 3.etg.



Plan 4.etg.



2. Registrert på befaring (med henvisning til kommenterte bilder).

Loftetasje og tak.

Bygning.

Loftet er et kaldtloft som benyttes til oppbevaring i boder og som tørkeloft. Loftet virker luftig og tørt.

Dører til trappeoppganger fra loft er eldre branndører av type B-30 (gml. brannklassifisering, bilde 10). Disse er anbefalt skiftet ut med ståldører med brannklassifisering EI 60 SC i OBOS rapport. Dette er ikke utført og anbefales fortsatt, men det er ikke et myndighetskrav.

Taket er lagt om i 2013, med ny undertekking, sløyfer, lekter og nytt platetak med nye takrenner og nye nedløp. I den forbindelse ble det også skiftet en del underpanel og rehabilitert piper over tak med nye pipefotbeslag. Det ble ikke registrert pipetoppbeslag på piper (bilde 16). Det kan da trekke vann ned i pipestokk som kommer ut på loftsiden. Piper er kun besiktiget fra takluker.

Det ble utført innvendig rehabilitering av 3 piper ifm takarbeidene (egen entreprise). Det er montert 3 nye feieluker på loft i den forbindelse.

Gulv og fukt rundt piper.

Gulv på loft har gulvbord dekket med belegget. Belegget er ikke sveiset i skjøter og skjøter er ikke tette. Beboer har tidligere registrert vann rundt piper på gulvet. Det ble målt forhøyet fuktinnhold i gulvkonstruksjon under belegget rundt alle piper (bilde 13). Det er merker etter vanddammer på gulv og renner nedover pipestokker fra tak. Det ble ikke målt forhøyet fukt på treverk eller murkrans rundt pipegjennomføringer i tak (bilde 15).

Antatt årsak til fukt i gulv.

Fuktrenner på pipestokk indikerer utettheter på tak. Manglende pipetopper er trolig årsak.

Foruten fukt fra pipegjennomføring i tak kan forhøyet fuktinnhold i gulv rundt piper også stamme fra luftlekkasjer fra etasjen under. Fuktig inneluft fra leiligheter under kan akkumuleres under belegget.

Belegg bør fjernes rundt piper for å kontrollere undergulv og gulvbjelker for fukt, sopp og råte.

VVS installasjoner.

Sanitær

Lufting fra avløpsstammer er kasset inn og går opp over tak. Rørene er ikke kontrollert (ikke tilgjengelige uten å åpne konstruksjonen).

Brannsløkking.

Det er montert ett sentralt plassert 6kg pulverapparat. Apparatet er nylig kontrollert (bilde 9).

Ventilasjon.

Loftet kan ventileres via takluker. Alle takluker var lukket. Det er 3 stk takluker som har regulerbar åpningsmulighet som kan låses i luftstilling. Luftemulighet via takluker bør benyttes ved tørking av klær.

Elektrisk

Det er åpent elektrisk anlegg av ukjent dato. Tilførsel fra underfordeler (sikringsskap) gårdsanlegg som er plassert i nedgang til kjeller oppgang A.

Det ble registrert avkappet kabel (ikke strømførende) som burde vært fjernet (bilde 1 og 2).



Det ble registrert to ujordede stikkontakter på loft (bilde 3 og 4). I den ene var det tilkoblet skjøteledning som førte inn i en av bodene (bilde 5). Ved tenning av lys på loft ble også lys i denne boden tent. Det er ukjent om det er annet elektrisk tilkoblet skjøteledning.

Skjøteledning var hengt opp over spiker frem til og inn i boden. Bruk av skjøteledninger uten tilsyn kan medføre brannfare.

Det er ikke elektrisk oppvarming på loft.

Alarm og signal.

Det er montert to seriekoblede detektorer på loft ifm nytt brannvarslingsanlegg (bilde 7). Disse er tilknyttet brannsentral i 1. etg oppgang A (bilde 8). Det vites ikke om brannsentral har direkteoverføring til brannvesenet.

Oppsummering loft og tak, anbefalte tiltak.

- Det bør monteres nye brannklassifiserte dører til loft.
- Det bør monteres pipetopper med sprangblikk og bly (eksempel, bilde 16)
- Takrenner bør kontrolleres og eventuelt renses.
- Det bør undersøkes om fukt på gulv under belegget rundt piper har medført råte på treverk
- Det bør ikke benyttes skjøteledninger med mindre man er til stede.

Trappeoppganger.

Bygning.

Det er generell slitasje på vegger og trapp spesielt i de to nederste etasjene. Dette er av estetisk betydning og ikke kritiske feil/mangler. Det er murte og pussede vegger tapetsert med strie som er malt. Trapper av stål er dekket med malte trefiberplater eller gulvbord i trinn og på repos.

I oppgang A er det løs bom i puss på yttervegg ved nedgang til kjeller (bilde 17). Dette er også rapportert ifm OBOS registreringer. Årsaken til pussbom og blærer i tapet er trolig fukt fra lekkasjer i nedløpsrør fra tak. Nedløpsrør er byttet ifm takomlegging og årsak til skaden er utbedret.

VVS installasjoner

Sanitær.

Det er ikke sanitærinstallasjoner i trappeoppganger.

Brannslukking.

Det er ikke slukkeapparater i trappeoppganger.

Ventilasjon.

Det er ikke ventilasjonsinstallasjoner i trappeoppganger. Eventuell utlufting via vinduer.

Elektrisk.

Opplegg til installasjoner ifm gårdsanlegg er delvis åpent anlegg og delvis trukket i føringsrør. Elektrisk anlegg er av eldre ukjent dato. Underfordeler for gårdsanlegg er plassert på mellomrepos ned mot kjeller i oppgang A (bilde 22). Det ble registrert løse ledninger og annet som ikke skal oppbevares i underfordeler (bilde 24). Underfordeler var ikke låst.

Belysning i oppganger er vegghegde med ukjent lyskilde. Lys kan tennes/slukkes fra hver etasje.

Det er ikke elektriske varmekilder i oppganger.

Alarm og signal

Det er montert seriekoblede detektorer i henholdsvis inngangspartier, 2.etg. og 4.etg. i hver oppgang. Detektorene er tilknyttet brannsentral i oppgang A.



Det er montert manuell bryter for brannvarsling i hver oppgang i inngangsparti, samt branntablå med avstillingsbryter for falsk alarm.

Oppsummert trappeopp ganger, anbefalte tiltak.

- Oppganger kan trenge malingsvedlikehold, og løs puss og strie i oppgang A kan da utbedres. Malingsvedlikehold er estetisk forbundet og vil ha betydning for verdien av bygningen.
- Elektrisk anlegg bør kontrolleres av fagkyndig person, underfordeler skal ikke benyttes som lager for løse ledninger og skrot. Underfordeler og øvrige fordelingsskap må være låst, slik at ikke ukyndige personer eller barn kan komme til strømførende komponenter.
- Informasjon og instruksjoner ifm brannsikring bør henges opp på samme side i oppgang B.

Kjeller.

Bygning.

Dører til kjeller er av type ståldør med brannklassifisering A-60 (gml. brannklassifisering, bilde 28). Dørene er utstyrt med dørpumper (selvlukkere).

Trapper til kjeller er utført med trinn av strekkmetall med åpne stusstrinn. I oppgang A er trapp til kjeller en del av kjellerareal. I oppgang B er trapp til kjeller en del av trapperom. Under trapp oppgang B er det montert sponplate som skiller kjeller fra trapegang. Dette er ikke et brannklassifisert skille mellom to brannceller (bilde 29 og 30).

Yttervegger

Det er målt noe forhøyet fukt i yttervegger. Yttervegger har pussavskaling og saltutslag fortrinnsvis nedre del av vegg (under bakken). Dette stammer trolig fra fuktinntrenging utenfra eller fra grunn. På befaringstidspunkt virket kjeller å ha et tørt og godt luftet klima. Maling og pussavskaling innvendig på yttervegger er av estetisk betydning og ikke kritiske feil/mangler. Malte vegger vil lette rengjøring.

Etasjeskiller.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg. er utført som bjelkelag. Stubbloft med leire var vanlig, og himling var delvis pusset med rabbitzpuss (pusset himling på halm/netting), og delvis med åpne bjelker og synlige stubbloftsbord.

I vaskerom/berederrom er det arealer med rabbitzpuss i himling. Dette er godkjent himling dersom sprekker og skader i pussen er utbedret/tettet. Det er rabbitzpuss i vaskerom/varmtvannsbereder rom (bilde 31) . Det er sprekker i rabbitzhimling som bør tettes (bilde 32).

Himling i felles bodareal og korridorer er beskrevet utbedret ifm takomlegging i 2013. Det er montert gipsplater som er sparklet i skjøter. Antar det enten er to lag gips eller ett lag gips montert på eksisterende panelhimling (bilde 33) .

Himling under portrom er utført med støpt dekke.

Gulv.

Kjellergulv er støpt og det er ikke registrert fukt fra grunn på gulv.

VVS installasjoner.

Sanitær.



Avløprør er utført i plast av ukjent dato. Bunnledninger og uttrekk er trolig i støpejern. Det er sluk på vaskerom/berederrom, samt stakekum for bunnledning/uttrekk i korridor (bilde 34).

Vannrør er av eldre format, isolert med sellegummi. Stoppekraner er av forskjellig alder og det er usikkert om de stenger fullstendig ved behov. Ingen kraner er merket.

Vanninnlegg er plassert i korridor ved oppgang A (bilde 35). Stoppekran og trykkmåler på vanninnlegg er trolig ikke fungerende. Det er avstengingsventil over trykkmåler som kan fungere, men den er ikke testet.

På vaskerom er det avgrening til utevann med avtapping og stengemulighet for frostsikring av utvendig kran.

Det er plassert 3 stk varmtvannsberedere av nyere type på vaskerom for felles varmtvann. Antatt 300l pr. stk.

Brannsløkking.

Det er montert ett 6kg pulverapparat ved hver trappegang. Apparatene er nylig kontrollert.

Ventilasjon.

Det er montert lufteventiler i gamle kjellervindusåpninger. Disse sto åpne.

Det er en lufteventil tilkoblet luftepipe i vaskerom, samt to i yttervegg ved kjellervinduer. Disse sto også åpne.

Elektrisk.

Det er åpent elektrisk anlegg av ukjent dato. Tilførsel fra underfordeler gårdsanlegg plassert i nedgang til kjeller oppgang A. Det er belysning av forskjellig format montert i himlinger. Noe lysstoffrør og noen vanlige taklamper med ukjent lyskilde.

Det er montert noen doble stikkontakter i himling og på vegg i korridor. Stikkontaktene er jodet.

En bod har installert fryser og har skjøteledning med apparater som står på lading. Det er ukjent hvordan fryser er tilkoblet elektrisk. Bruk av skjøteledninger og lading av apparater uten tilsyn kan medføre brannfare!

Varmtvannsberedere har sikkerhets/servicebrytere av nyere dato.

Det er fordelerskap for stigeledninger til hver oppgang, samt inntakssikring montert på vegg i vaskerom (bilde 36). Det er også fordelerskap med sikringer for varmtvannsberedere og hovedmåler ved siden av (bilde 38). Mellom skapene er det en jorfeilbryter som er merket «varmekabler på vannrør» (bilde 40).

Det ble ikke registrert elektrisk varmekilder i kjeller.

Alarm og signal.

Det er montert to seriekoblede detektorer i kjeller. En på vaskerom og en i korridor mot oppgang A.

Detektorene er tilknyttet brannsentral i oppgang A.

Oppsummert kjeller, anbefalte tiltak.

- Brannskille mellom trapp og rom under trapp i oppgang B er ikke forskriftsmessig og må utbedres. Kravet er brannskillende konstruksjon er EI 60.
- Sprekker og hull i rabbitpusshimling på vaskerom må tettes for å tilfredsstille brannkrav.
- Stoppekraner bør merkes slik at det kan stenges av for riktig opplegg ved akutt og generelt behov.
- En stoppekran mangler ratt og har små lekkasjer.
- Hovestoppekran ved vanninnlegg stenger trolig ikke.

- Kraner og koblinger bør undersøkes av rørteknisk fagpersonell og utskifting bør vurderes.
- Sluk bør kontrolleres årlig og renses og etterfylles med vann dersom det tørker ut.
- Stakekum bør rengjøres for sand og annet rusk og rask slik at stakeluke er tilgjengelig.
- Elektrisk anlegg bør ha jevnlig kontroll av fagkyndig person.
- Skraping og maling av kjellervegger vil lette rengjøring.

Portrom og fasader

Vegger og tak i portrom er utbedret i forhold til tidligere fuktskader beskrevet i OBOS rapport.

Dekket i portrommet har sprukket påstøp over murkroner mot bakgård (bilde 41).

I portrom er det utluftingsventiler for underliggende boder i kjeller via støpejernsrør med svanehals. Disse stikker opp av kant på hver side av portromsdekket. Den ene svanehalsen er løs og har løsnet i skjøtemuffe og innfesting til vegg (bilde 42).

Fasader i bakgård er slemmet og malt. Det er noe oppsprekking og avskaling av slemmepuss og krakelert og avflasket maling (bilde 43 og 44).

Fasader mot gater er pusset og malt. Jf. OBOS rapport er det malt tilbake i 2003/2004.

Det er registrert løs pussbom på store deler av sokler, trekninger og slette flater i 1.etg. mot gater.

Pussbom er puss som er løs og ikke binder til underlaget.

Det er skadede sålebenker under vinduer med pussbom (bilde 45). Tidligere utbedring av trekninger på sålebenker er ikke utbedret profesjonelt og leder ikke vann vekk fra fasade. Også vindussmyg og kvaderpuss under vinduer har pussbom. Det er grunn til å tro at det også er felter høyere på veggene med tilsvarende tilstand.

Sprekker i puss og malingsfilm kan medføre at pussene innenfor blir utilsiktet våt og i kombinasjon med for tett maling og frost forvitrer pussene.

Antatt årsak til løs puss er tidligere utbedringer av puss med annen materialsammensetning enn opprinnelig puss og/eller malingslag som ikke puster tilstrekkelig slik at fukt slipper ut. Organisk maling puster dårlig i forhold til mineralsk maling. Enkel flammetest av malingsflak fra sokkel indikerer at det er benyttet organisk maling i ett eller flere sjikt.

Pussbom kan føre til nedfall av løs puss og skade på 3.person! Det er registrert løs murpuss på gesims/takutspring over portrominngang (bilde 46).

Forurensing og begroing kan også føre til skader på puss og maling, spesielt horisontale flater som overside av trekninger og sålebenker. I tillegg er det estetisk skjemmende. Fasader bør derfor vaskes jevnlig.

Elektrisk.

Det er åpent elektrisk anlegg av ukjent dato. Tilførsel fra underfordeler gårdsanlegg plassert i nedgang til kjeller oppgang A. Belysning av portrom og gårdsrom av vegghengt armatur med ukjent lyskilde. Det er også vegghengt belysning utenfor portrominngang og inngang til forretning.

Alarm og signal.

Det er callinganlegg av ukjent dato. Styreskap for callinganlegg er plassert i portrom. Tilførselstrøm fra underfordeler gårdsanlegg plassert i nedgang til kjeller oppgang A. Det er ringetablå ved portrominngang og for hver oppgang. Åpnerbryter for port er plassert på styreskap og i det enkelte svarapparat i hver leilighet.



Oppsummert portrom og fasader, anbefalte tiltak.

- Lufterør i portromdekket må festes og skjøt må sammenkobles på nytt.
- Sprekker i påstøp over murkrone bør utbedres.
- Skader i puss og mulig feil malingsstype medføres forvitring av fasader og fare for nedfall av løs puss. Pusskader bør utbedres og det må vurderes om det skal utbedres større arealer med løs puss.
- Fasadepuss mot gate bør også kontrolleres høyere opp på fasaden. Ofte er det reparert og malt om nedre deler av fasade som er lett tilgjengelig. Øvre del kan være i bedre stand. Kontroll bør utføres av fagpersonell innen mur og puss.
- Løs puss over portromningang må fjernes så snart som mulig (bilde 42). Området under må avspærres inntil skaden er kontrollert/utbedret (dette er meldt til styret i egen mail).

3. Plan for utbedringer og vedlikehold i prioritert rekkefølge med antatte kostnader.

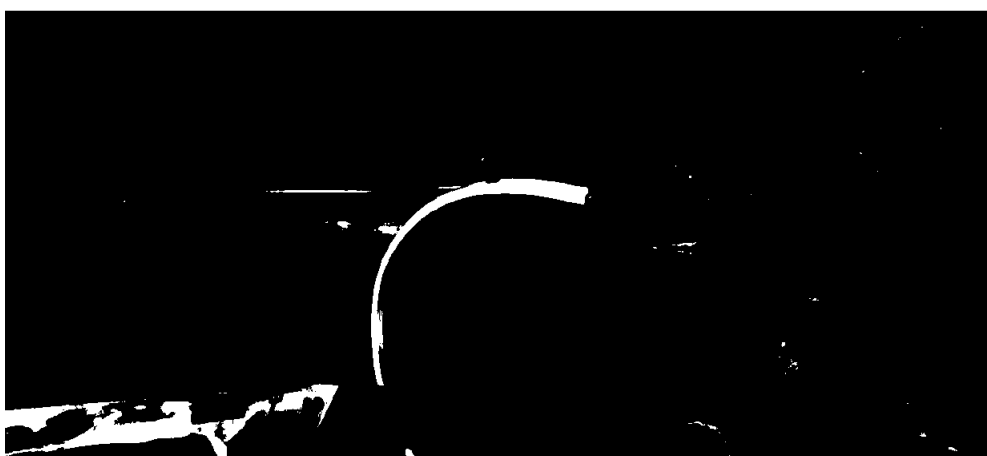
Prioritet	Bygningsdel	Tiltak	Antatt kostnad inkl. mva	Bør utføres
1	Fasade/bygning	Fjerne løst på gesims over port	7.000,-	Umiddelbart
1	Loft/elektrisk	Brannforebygging, frakoble skjøteledning	Egeninnsats	Umiddelbart
1	Kjeller/elektrisk	Brannforebygging, frakoble skjøteledning	Egeninnsats	Umiddelbart
1	Kjeller/bygning	Etablere brannhimling under trapp oppgang B	10-15.000,-	2021
2	Kjeller/bygning	Brannforebygging, utbedre utettheter i rabbitpuss.	5.000,-	2021
2	Generelt/elektrisk	Kontroll av elektrisk anlegg	-	Iht. int.kontroll
2	Generelt/alarm og signal	Kontroll av alarmanlegg	-	Iht. int.kontroll
2	Tak/bygning	Montere pipetopper m/sprangblikk og bly	50-100.000,-	2021/22
2	Loft/bygning	Kontrollere treverk i gulv rundt piper	5.000,-	2021/22
3	Fasader/bygning	Kontroll av fasadepuss mot gate fra lift m/rapport	20-30.000,-	2021/22
3	Kjeller/VVS	Kontroll av rørteknisk	-	2021/22
4	Oppganger/bygning	Utbedre 2 trapperom, maler- og reparasjonsarbeider	200-300.000,-	
4	Portrom/VVS/bygning	Reparasjon svanehals og påstøp	5-10.000,-	2021/22

4. Kommenterte bilder fra befarings

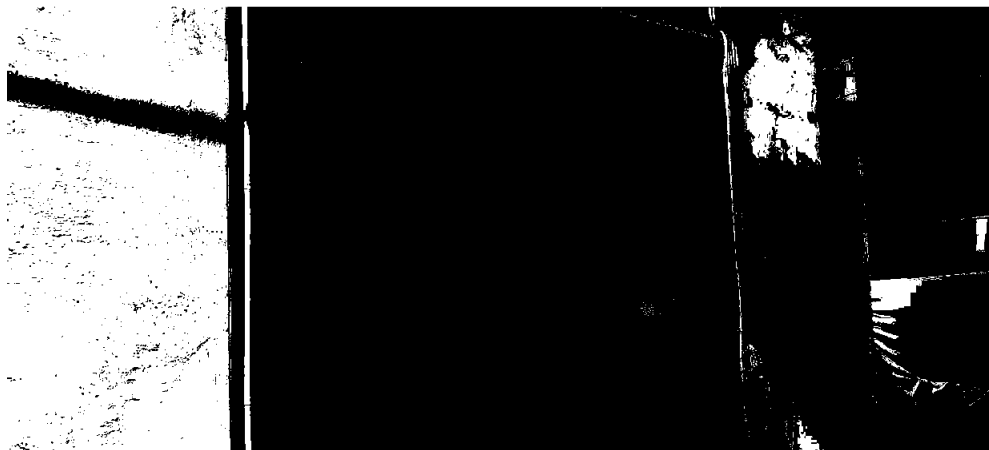
Loft og tak.



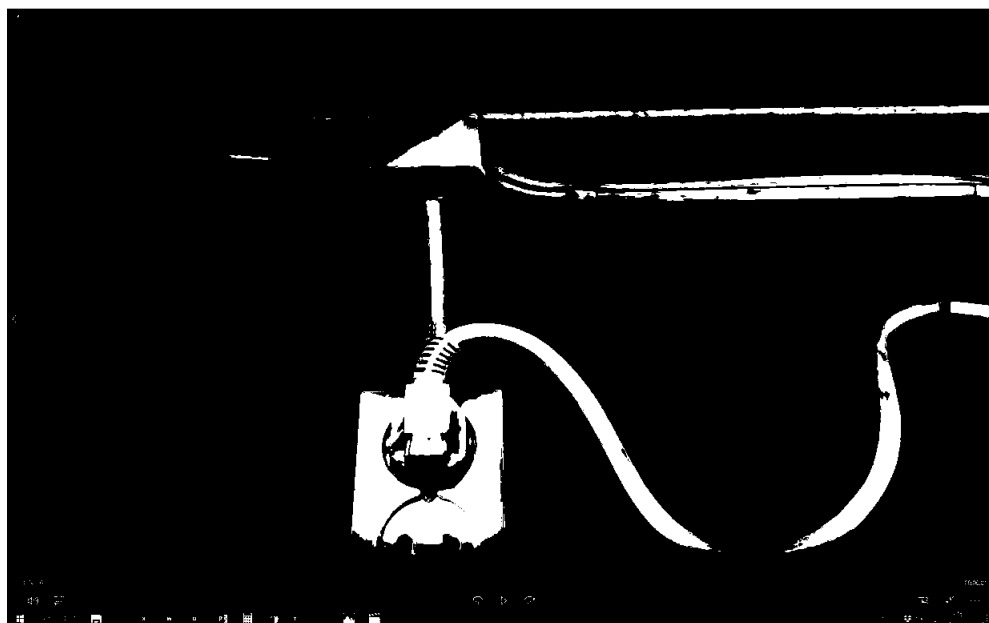
Bilde 1. Tilførselsstrøm til loft fra oppgang A markert med grønn pil . Avkappede ledninger som ikke er i bruk bør fjernes (markert med rød pil).



Bilde 2. Andre enden av kappet kabel som bør fjernes.



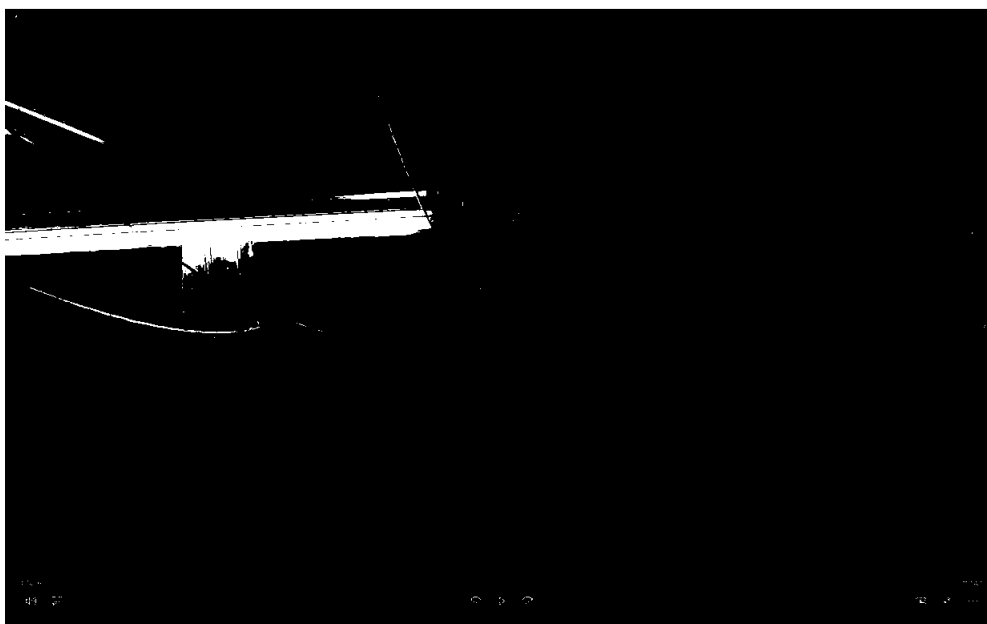
Bilde 3. Ved siden av loftdør fra oppgang A er strømfordelingen til loftet, med lysbryter og en ujordet dobbelt stikkontakt.



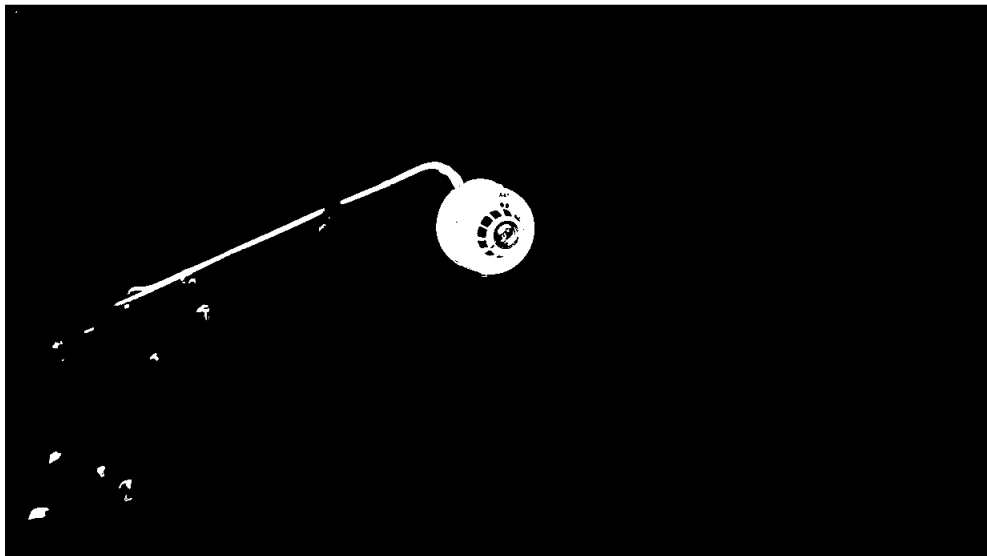
Bilde 4. Foruten stikkontakt ved loftdør fra oppgang A er det etablert en dobbelt ujordet stikkontakt på bodvegg.



Bilde 5. Fra stikkontakt på bilde 4 er det trukket en skjøteledning inn til en av bodene. Der er det etablert en lyskilde som tennes nå loftlyset tennes. Skjøteledning er hengt opp med bøydde spiker.



Bilde 6. Lyskilder på loft er armaturer med lysstoffrør.



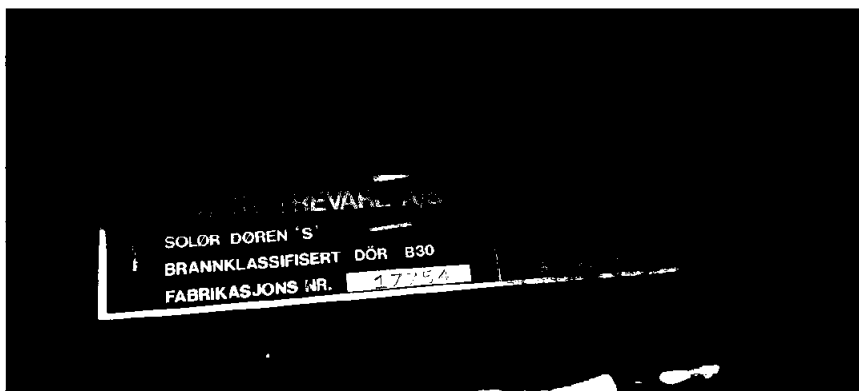
Bilde 7. Det er montert seriekoblede branddetektorer på loft, trapperom og kjeller i tillegg til i leiligheter og forretningslokalet. Anlegget er fra 2018.



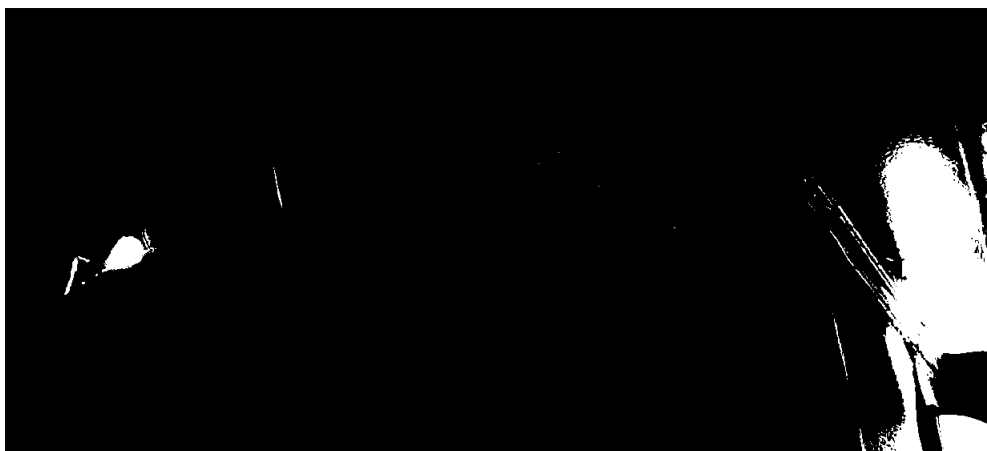
Bilde 8. Sentral for brannalarmanlegg er montert i 1. etg. oppgang A. Usikkert om det har direkteoverføring til brannvesen.



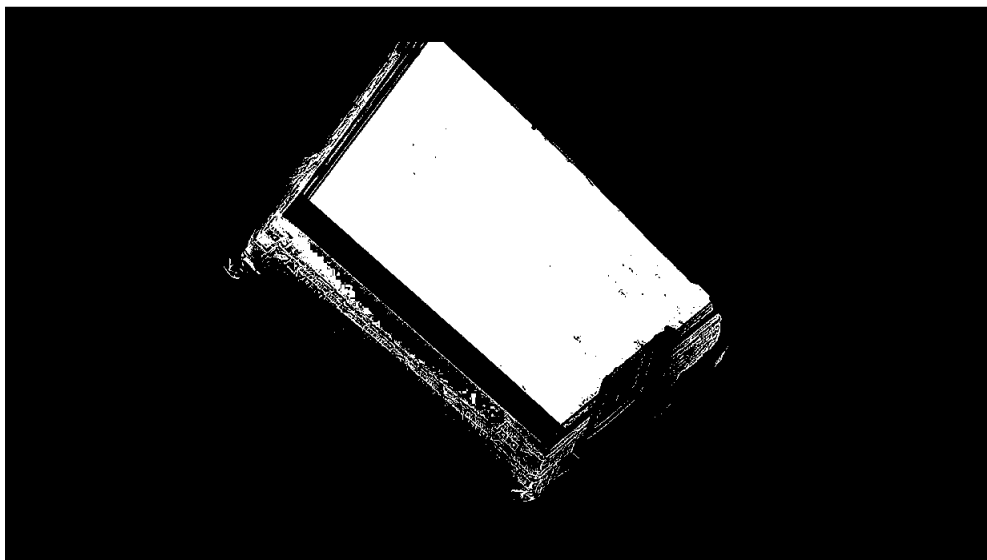
Bilde 9. Det er hengt opp slukkeapparat sentralt plassert som nylig er kontrollert.



Bilde 10. Inngang til loft fra trapperom A og B har brannklassifiserte dører type B30 av eldre dato.



Bilde 11. Dørene har selvlukkere (dørpumper).

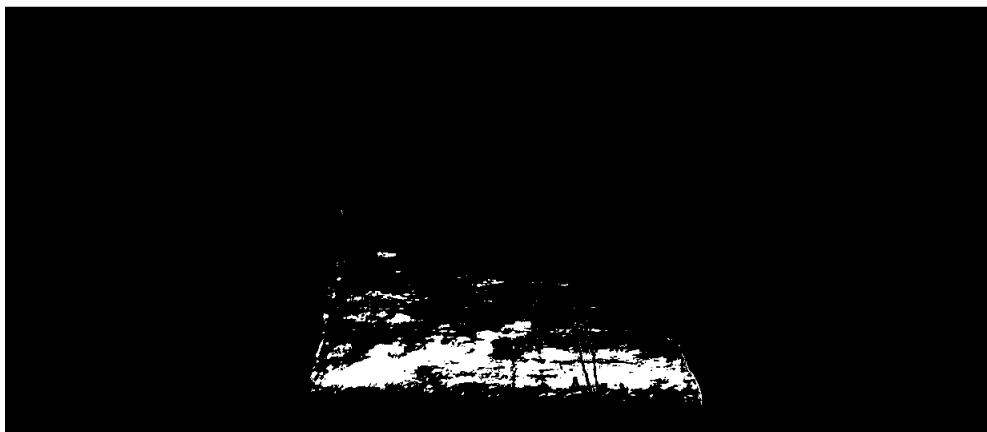


Bilde 12. I yttertak er det montert overlys/takluker av nyere dato ifm. omlegging av tak i 2013. Lukene har regulerbar åpningsmulighet som kan låses i forskjellige luftestilling.



Bilde 13. På gulv er det lagt gulvbelegg oppe gulvbord. Gulvbelegget har ikke tette skjøter.

Rundt alle piper ble det målt forhøyet fukt under gulvbelegg og det er merker etter fuktdammer oppå belegg. Dammene er tørket opp.



Bilde 14. Det er registrert «fuktrenner» fra pipegjennomføringen i tak/himling.



Bilde 15. Måling med fuktmåler ga ikke utslag på treverk eller murkrans rundt pipegjennomføringer.

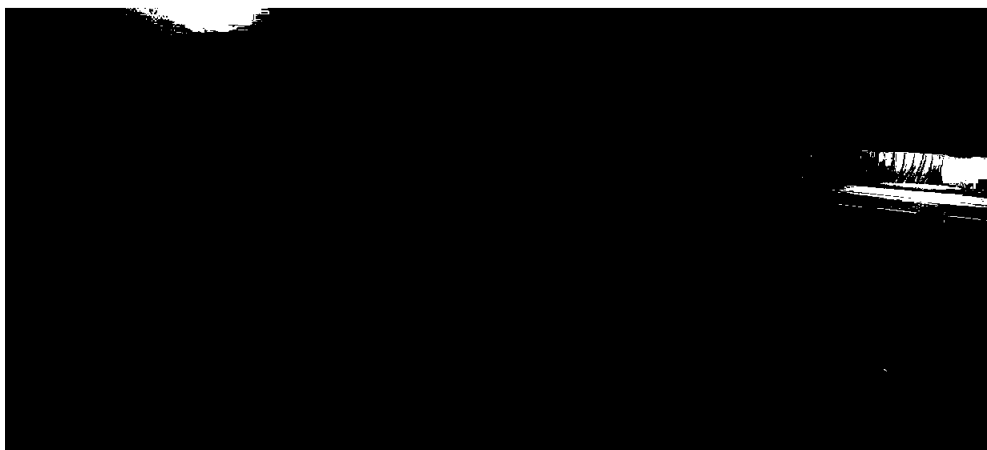


Bilde 16. Taker er lagt om, og piper er murt opp på nytt over i tak i 2013, jf. mottatt dokumentasjon. Det ble ikke registrert toppbeslag på piper.



Bilde 16. Eksempel på pipetopp med sprangblikk og bly.

Trapperom.



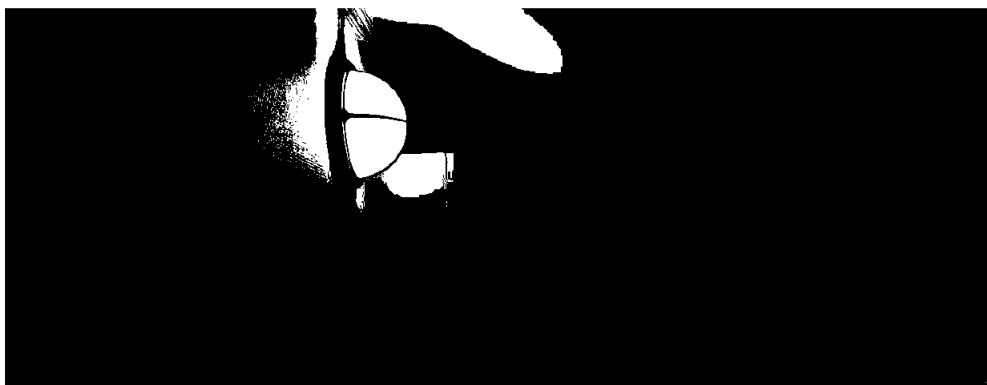
Bilde 17. Nedgang til kjeller trapperom A. Det er løs puss og strietapet på yttervegg mot gårdsrom (skyet inn).



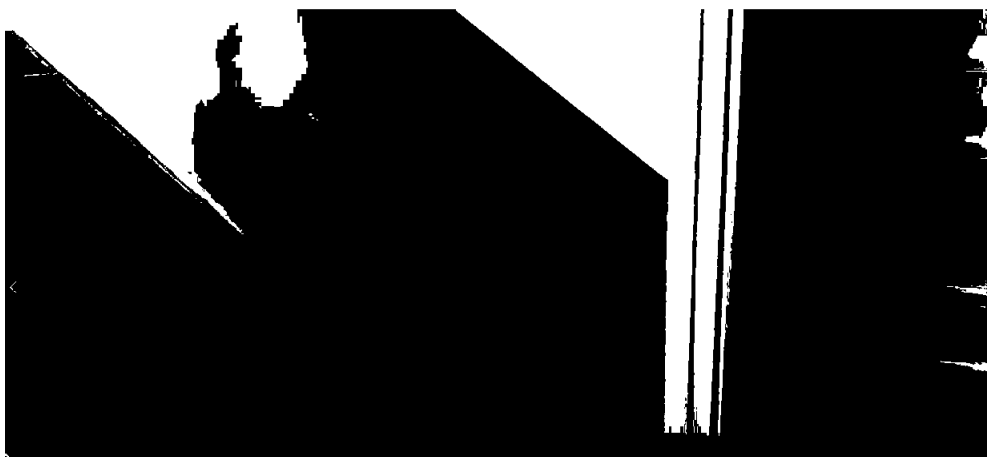
Bilde 18. I 1.etg. trapperom A er det bl.a postkasser, brannsentral med branntablå, branninstruks, orienteringplan/adresseoversikt over branndetektorer og manuell bryter for brannalarm.



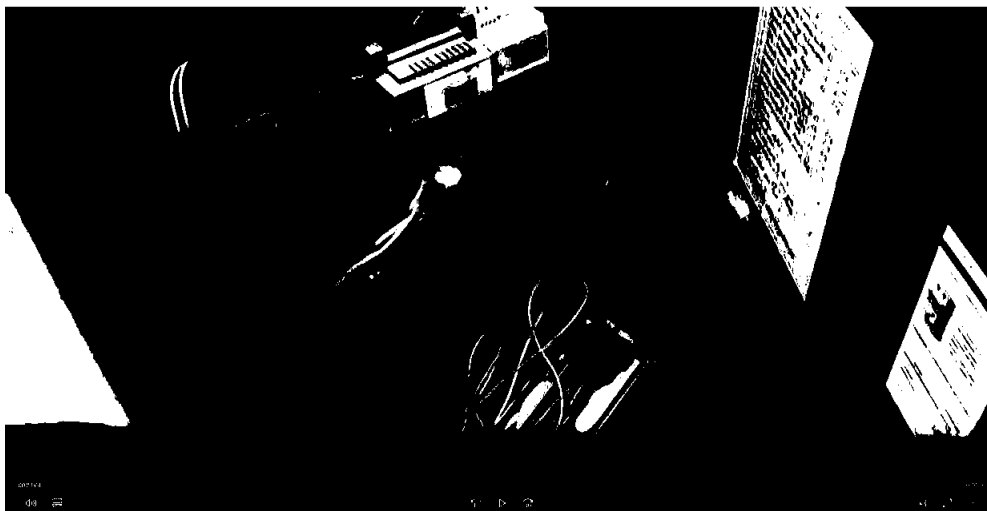
Bilde 19. I trapperom B er det også branntablå, instruksjer og manuell melder i inngangsparti.



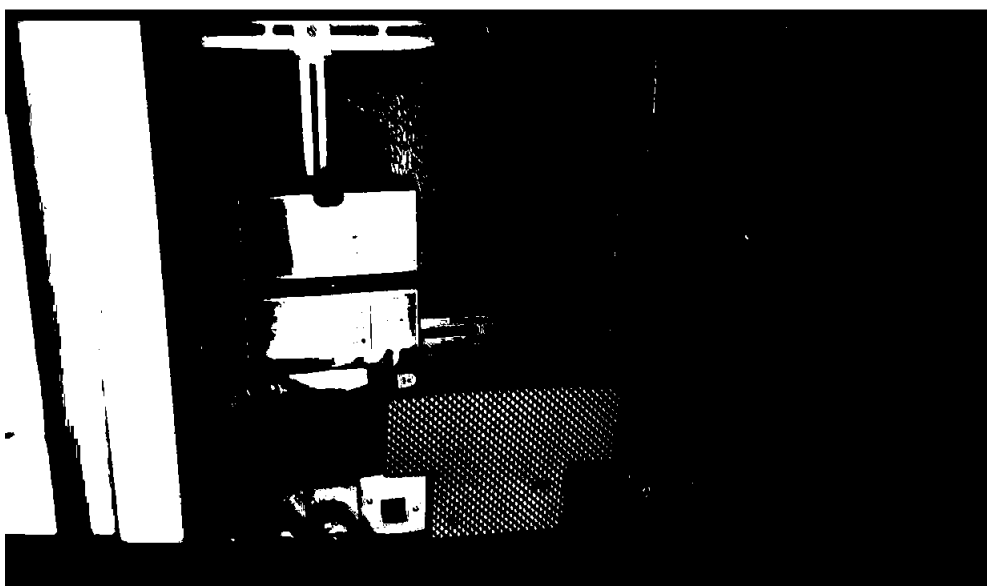
Bilde 20. Vegghengt trapperomsbelysning kan tennes fra hver etasje.



Bilde 21. Trapperommene bærer preg av slitasje, spesielt i de nederste to etasjene.



Bilde 24. Underfordeler for gårdsanlegg i oppgang A har ledninger og skrot som ikke skal oppbevares i skapet.



Bilde 25. Fordelerskap for målere og hovedsikringer oppgang B, plassert i 1.etg.

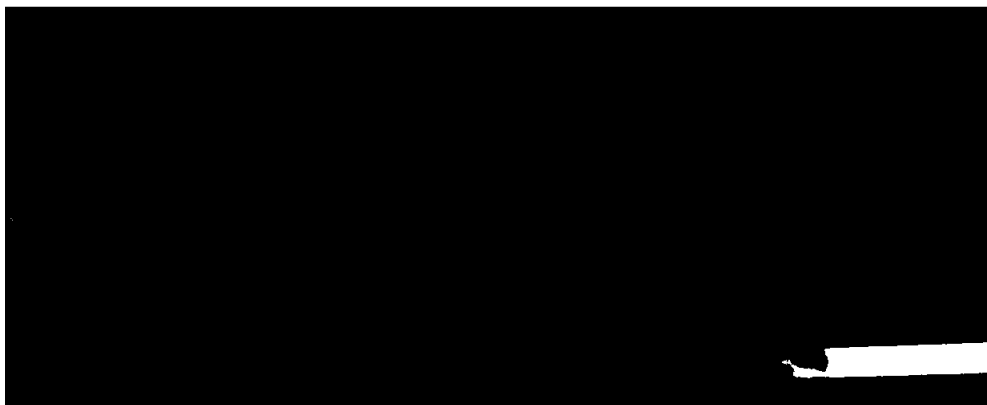
INSTALLØR:		ANLEGG NR.:	ADVARSEL!	
TIL:		TILKOBLET FASE:	Anlegget er etter straffeloven ansvarlig for skader og godskjete eller forfalskede sik- ringer. Elektrikeret skal sørge for å sørge for holdet til påtalemyndigheten.	
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE:	R-S-T	SIKRING AMPERE	LEDNINGSTVERR SNITT I MM ²
1	...	nr. 1962	35	3 x 10 + j
2	...	nr. 1051	35	2 x 10 + j
3	...	nr.	25 x 16
4	...	nr.
5	...	nr.
6
7
8

Bilde 26. Tavlebeskrivelse fordelerskap oppgang B.

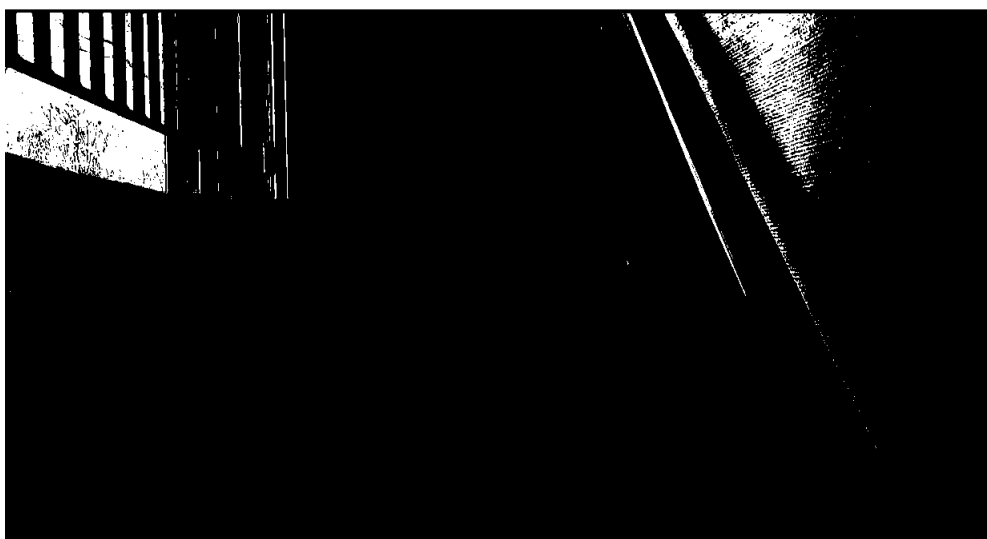
Kjeller.



Bilde 27. Dører til kjeller er av type ståldør brannklassifisert A-60.



Bilde 28. Brannklassifisering av ståldører til kjeller.



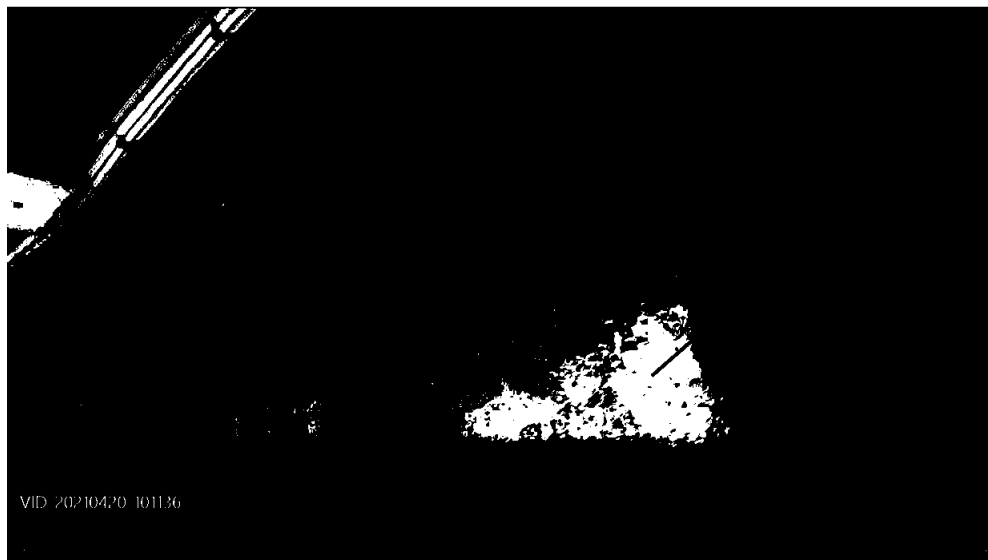
Bilde 29. Kjellertrapp i oppgang B har ikke brannklassifisert skille mellom oppgang og kjeller. Kun enkel sponplate skiller kjeller og trappeoppgang



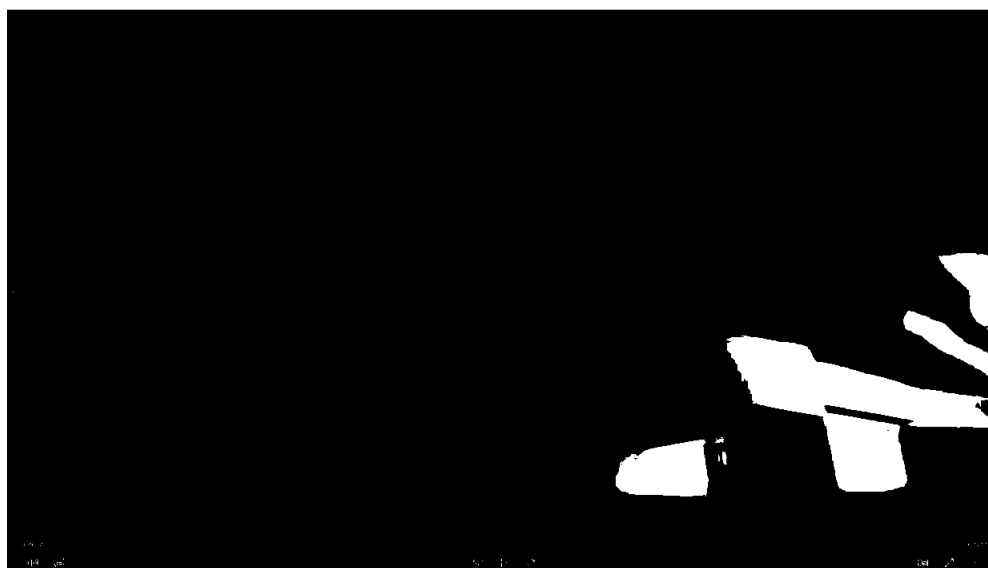
Bilde 30. Bilde tatt fra underside av trapp. Åpning mellom sponplate og trappesats.



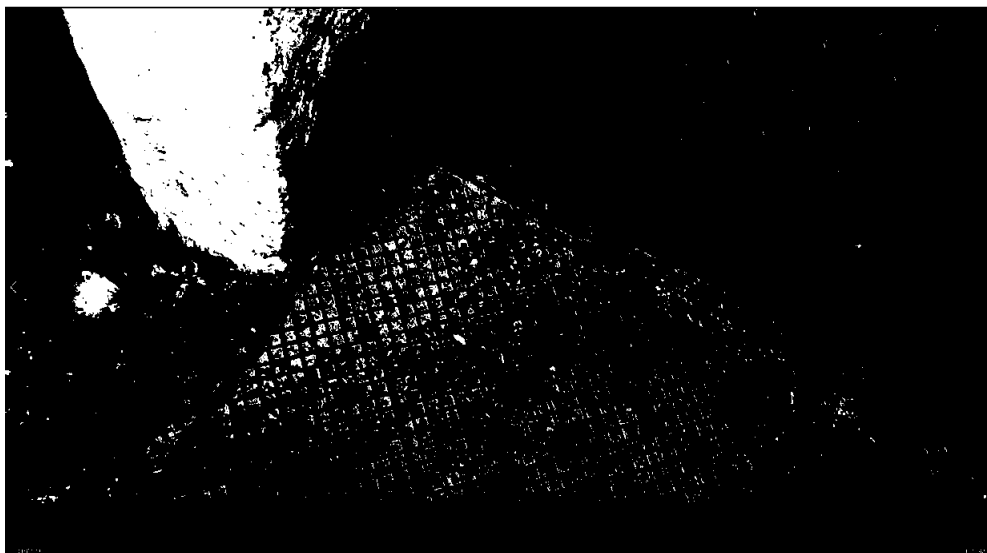
Bilde 31. Rabitzpuss i himling i vaskerom/berederrom.



Bilde 32. Sprekker i rabbitpusshimling som må tettes for å tilfredsstille brannkrav.



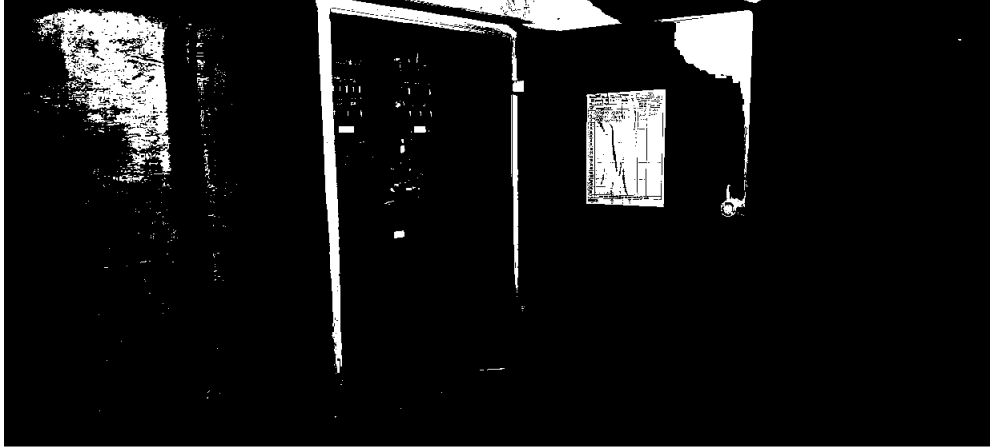
Bilde 33. Det er etablert brannhimlinger og innkassinger av gips i felles bodarealer og korridorer i kjeller.



Bilde 34. Stakekum i kjellergulv. Trengs en opprydding nede i denne slik at stakeluke er lett tilgjengelig.



Bilde 35. Vanninnlegg i kjeller. Stoppekran og trykkmåler på vanninnlegg er trolig ikke fungerende.



Bilde 36. Fordelerskap i kjeller for inntakssikring og stigeledninger.

INSTALLATØR: ALL-INSTALLASJON AS Røschsvæi 20, Oslo, 11. Tlf: 292844		ANLEGG NR.:	ADVARSEL! <small>Ansvarstaker og etter utførelsen ansvarlig for bruk og like godkjenning eller forfalskede sik- ringer. Elektrikerens ansvar har plikt til å an- melde forholdet til risikostyresentralen.</small>
KURS- NR.:		TILKOBL. FASE:	
KURS- NR.:	KURSFORTEGNELSE:	SIKRING AMPÈR:	LEDNINGSTVERR- SNITT I MM²:
1	Stigeled. Oppgang II	80A	3 x 25
2	Stigeled. Oppgang I	80A	3 x 25
3	Fordelerskap	160A	

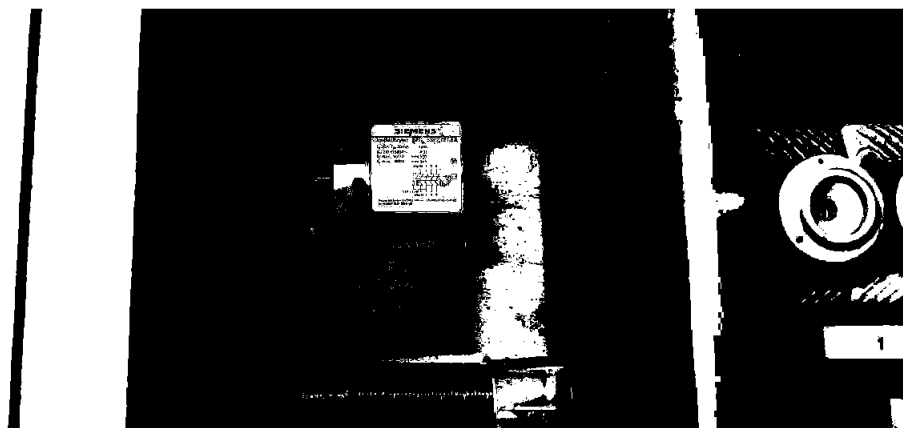
Bilde 37. Tavlebeskrivelse i fordelerskap jf. bilde 22.



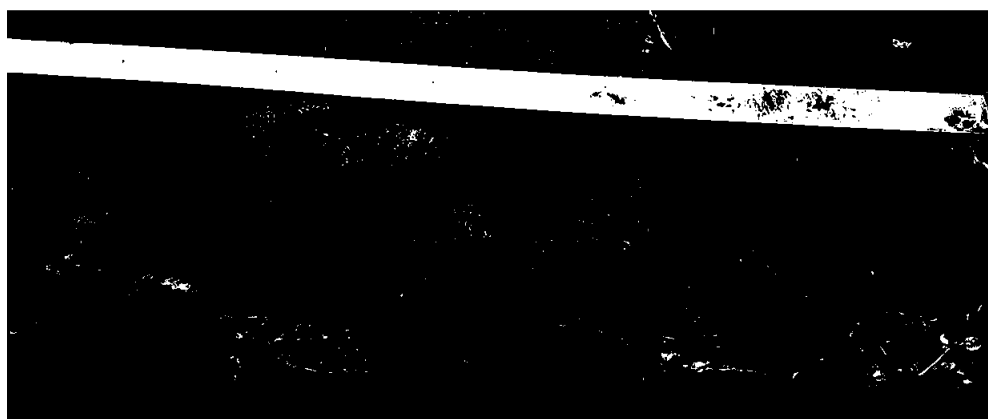
Bilde 38. Fordelerskap med hovedmåler og sikringer for kurser til varmtvannsberedere.



Bilde 39. Tavlebeskrivelse fordelerskap jf. bilde 24.



Bilde 40. Jordfeilbryter for varmekabel er plassert mellom fordelerskapene.



Bilde 41. Dekket i portrommet har sprukket påstøp over murkone mot bakgård.



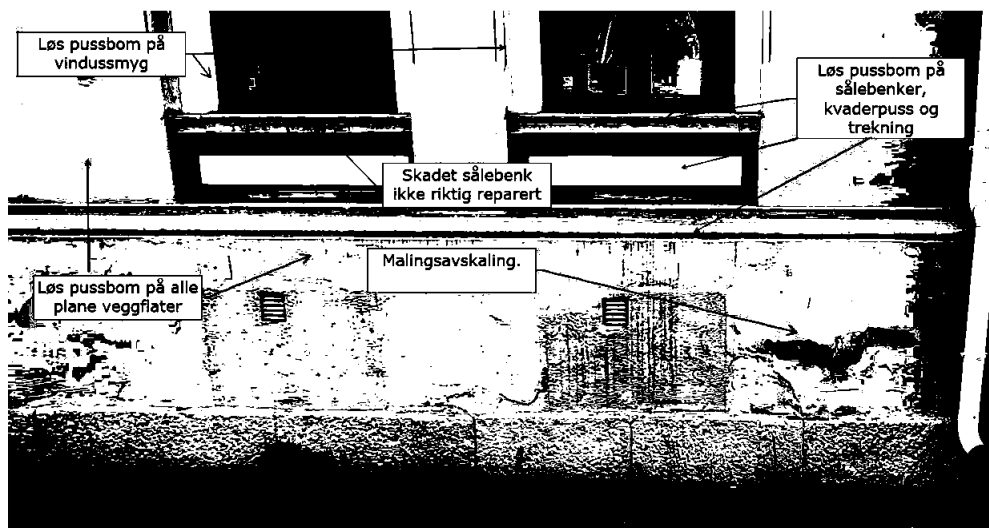
Bilde 42. I portrom er det utluftingsventiler i støpejern for underliggende boder i kjeller. Røret er løsnet fra vegg og skjøtemuffe.



Bilde 43. Fasade i bakgård har slemmet pusslag. Det ble registrert pussavskaling og krakelert malingslag på veggene, spesielt nedre del.



Bilde 44. Pussavskaling og krakelert maling ved portrom.



Bilde 45. Det er registrert løs pussbom på store deler av sokler, trekninger og slette flater i 1.etg. mot gater.



Bilde 46. Løs puss over portrominngang må fjernes så snart som mulig (bilde 42). Området under må avsperras inntil skaden er kontrollert/utbedret (meldt til styret i egen mail).

29.04.2021
 Niras PA Oslo
 Ingar Slaatsveen



Sak 7

Muggsopp på badet

Forslag fremmet av: Ane Marte Stemland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Økt mengde av svarte flekker i vårt baderomstak, pga dårlig ventilasjon. Dvs at eksisterende ventil har for dårlig avtrekk. Dette er bekreftet av innleid rørlegger.

Styrets innstilling

Vår bygård er gammel og ventilasjon er derfor ikke etter dagens standard. Det er heller ikke noe den enkelte andelseier kan kreve av borettslaget. Styret ber Oslo prosjekt om å gi en vurdering av ventilasjon i bygården i forbindelse med vedlikeholdsrapporten.

Vi ønsker ikke å anbefale felles avtrekksinnretning på taket, men gjøre en kartlegging av hvor mange som har dette problemet og anbefale tiltak etter at det er klarlagt. Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme mot vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Anbefaling fra rørlegger: felles avtrekksinnretning kan monteres på taket.



Sak 8

Økonomisk innstramming i Brl. Islands gate 7

Forslag fremmet av: Thomas Olsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

De siste årene har utgiftene til forretningsfører skutt i været etter at borettslaget inngikk en mer omfattende avtale med OBOS Forvaltning. Dette ble gjort for å lette styrets arbeidsmengde og få andelseiere til å bidra i styret.

I 2011 hadde Islandsgate 13.000 kroner i utgifter til forretningsfører. I 2018 viste regnskapet at 20.700 kroner ble brukt på forretningsfører. I 2019 viste siste års regnskap at utgiftene var økt til 50.400 kroner. På toppen av dette fakturerte OBOS 10.000 i konsulentbruk. Siste regnskap viser 57.100 kroner. Anslagsvis har denne regnskapsposten økt med over 200 prosent på et par år.

I denne utgiftsøkningen ligger utflagging av budsjettlaging og andre tjenester som ekstern tilstedeværelse på generalforsamling, tjenester som styret i dette mikroorettslaget tidligere tok seg av selv. Hvor høy disse regnskapspostene er blitt i år, får vi ikke vite før vårens årsmøte.

De siste årene har leieinntekter fra næringslokalet falt bort. Nå er denne andelen solgt. Det har gitt penger på konto, men lavere årlige inntekter.

Borettslaget vil kunne klare seg fint i noen år fremover, men løpende, årlige utgifter vil tære på egenkapital og på sikt begrense mulighetene til å ta unna vedlikeholdsutfordringer uten låneopptak og økt husleie.

Jeg mener borettslaget bør kunne klare å kutte kraftig i utgifter til forretningsfører. Mange av tjeneste som vi i dag får er nødvendige og svært praktiske i store borettslag med langt større behov for kommunikasjon, regnskap, leieinnkreving og drift. Med en håndfull andelseiere er det enkelt å sette opp kommunikasjon og attestering som ikke er avhengige av OBOS-konsernets dyre løsninger.

En mulighet er nedskalere OBOS-pakken til tidligere nivå. En annen mulighet er å bytte til en annen forretningsfører som er billigere og smidigere enn OBOS-kjempen. Jeg har tidligere vært i kontakt med selskaper som tilbyr langt billigere tjenester enn OBOS' kommersielle forvaltningsmodell.

I utgangspunktet er det innenfor styrets handlingsrom og fullmakt å velge forretningsfører. Jeg synes imidlertid dette bør legges frem og diskuteres i et plenumsforum, særlig fordi det får konsekvenser for styrets arbeid.

For endel år siden valgte styret å kutte styrehonorar til fellesskapets beste. De siste årene har det vært luftet å gjeninnføre styrehonorar som gulrot til å få andelseiere til å bidra i



styre og stell i gården. Det er en god tanke, men vil ytterligere forverre gårdens økonomi hvis det ikke tas grep rundt utgifter til forretningsfører og konsulenttjenester. Det siste gjelder alle slags henvendelser styremedlemmer gjør til OBOS - det være seg alt fra praktiske spørsmål og avklaringer rundt drift.

Styrets innstilling

Borettslaget støtter intensjonen om å kutte utgifter til forretningsførsel. Styret mener borettslaget bør velge den forretningsføreren som tilbyr best avtale når det gjelder innhold og pris og har derfor innhentet ulike tilbud på ulike typer «pakker» for forretningsførsel. Brl. har per i dag en avtale om forretningsførsel med OBOS som kan kalles «Medium» forretningsførsel.

Bakgrunnen for at borettslaget gikk opp til en større avtale med OBOS for to-tre år siden, var styrearbeidet generelt opplevdes som både svært omfattende og komplisert. fordi Det gjorde det var svært vanskelig å skaffe kandidater til å sitte i styret. Ingen følte de hadde kapasitet til å ta på seg ansvaret. Det ble derfor bestemt at styret trengte mer støtte for at det skulle bli mindre belastende å være med i styret. En annen grunn var at man ønsket å unngå redusere sannsynligheten for mulig kostbare feil dersom ved at styret fatter juridisk "feil" vedtak.

Styrets erfaring er at det til tross den støtten som ytes av OBOS i dag går mange timer med til styrearbeid for de som sitter i styret og at sakene styret skal forholde seg til tider er komplekse og krevende. Styret mener derfor at den støtten styret får i avtalen med OBOS er svært viktig. I tillegg ser styret det som viktig og ønskelig med bredest mulig representasjon og involvering, altså at mange får styreefaring, uavhengig av kapasitet og livssituasjon. Styret mener slik støtte til styret også gir en trygghet for andelseierne at styret har profesjonell støtte i den viktige oppgaven det er å håndtere fellesskapets verdier og ulike interesser.

Borettslaget betaler i dag i 57 715,- inkl mva i året for forretningsføreravtalen med OBOS. Se vedlagt oversikt over hvilke tjenester som er inkludert i avtalen. OBOS har også et tilbud om avtale «Small». En slik avtale vil koste ca. 46 000 inkl mva, se vedlagt oversikt for hva denne avtalen inneholder.

Styret har fått tilbud på forretningsføreravtale og fra USBL på kr. 45 000,- per år eksklusive mva. Inkludert mva. blir dette 56 250,- kr per år. Dette er en forretningsføreravtale som inkluderer det i hovedsak det samme som dagens avtale med OBOS, men mangler noen tjenester i forhold til dagens avtale. USBL har også gitt tilbud på kun regnskap. Dette tilbudet er på 25 000,- eksklusive mva. Prisen inklusive mva. blir 31 250,- kr per år. Denne avtalen inneholder en god færre tjenester enn OBOS sin small avtale, se vedlagte oversikter fra USBL og OBOS for sammenlikning. For ekstrahjelp til styret på områder som ikke omfattes av avtalen, tilbyr USBL dette til 1010 kr per time



eksklusive mva. Inkludert mva. blir det 1263 kr per time. Det er litt under hva OBOS tilbyr for tilsvarende hjelp (1287 kr).

Styret har også mottatt tilbud fra Enqvist eiendomsdrift AS. Dette tilbudet er dyrere, kr 88 000,- pr år, inkludert mva enn de andre og inneholder færre tjenester.

I tillegg har borettslaget mottatt tilbud fra Bori på kr. 38 975,- inkl. mva. Dette er en avtale som kan sammenliknes med OBOS small pakke. Bori har ikke tilbud på en støtte pakke tilsvarende det borettslaget har i dag, men tilbyr isteden en del av disse tjenestene etter timepris for medgått tid.

Styret anser at det beste av de nye tilbudene som er innhentet er tilbudet fra USBL på forretningsførerpakken til kr. 56250 inkl. mva. da denne inkluderer viktige støttefunksjoner som Bori og Enqvist ikke har. Da det er så vidt liten prisforskjellen mellom USBL og OBOS sine avtaler anser styret at den beste løsningen er i dag er å fortsette med dagens avtale. Grunnen er at pakken fra OBOS har litt flere tjenester og at styret er blitt kjent med og har god erfaring med OBOS som forretningsfører, samt ikke minst at OBOS også kjenner også og de utfordringene vi som borettslag har hatt.

Innstilling: styret anbefaler å videreføre dagens avtale og å stemme nei til forslaget om å si opp dagens avtale med OBOS.

Forslag til vedtak

Generalforsamling ber styret sørge for å kutte utgifter til forretningsfører for Islands gate 7. Den kostbare avtalen med OBOS må sies opp, sekundært nedskaleres til tidligere minimumsavtale. Styret bør sjekke priser på slike tjenester hos andre i markedet.



Sak 9

Tette takrenner

Forslag fremmet av: Ane Marte Stemland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Takrennene har vært tiltettet med løv over lang tid. Dette medfører at vann renner over ved nedbør. Dette fører igjen til fukt og sprekkdannelse i muren og vil trolig skape store vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling

Styret vil be Oslo Prosjekt om si noe om dette og mulige løsninger i vedlikeholdsrapporten som vil legges frem for styret.

Forslag til vedtak

Sørge for at takrenner renses årlig.



Sak 10

Bytte av hovedkran for vann i kjeller

Forslag fremmet av: Ane Marte Stemland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ved en enklere oppgradering av bad, meldte innleide rørleggere om at hovedkran for vann i kjelleren er gammel og de anbefalte sterkt at den må skiftes ut.

Styrets innstilling

Styret ber Oslo Prosjekt undersøke hovedkran i kjelleren i forbindelse med vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Bytte hovedkran for vann



Sak 11

Nye vinduer

Forslag fremmet av: Ane Marte Stemland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I vår leilighet (Stemland/Olsen) trekker det fra vinduene og det skapes kondens og også is, på soveromsvindu på vinterstid. Vann og fuktighet har gjort at det har begynt å oppstå sopp nederst langs vinduskarmen på innsiden av vinduet. I tillegg er treverket rundt det ene soveromsvindu på utsiden delvis råttent.

Styrets innstilling

Styret har fått utarbeidet tilstandsvurdering av vinduene der konklusjonen er at det anbefales utskifting av vinduene (Se side 3 i vedlagt rapport). Styret foreslår at vinduene skiftes ut og at dette gjøres innenfor rammen av borettslagets egenkapital uten låneopptak. Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å engasjere en prosjektleder til å lede prosessen med anbud og byggeprosess for å skifte ut vinduene og å gjennomføre vindusskiftning. Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for vedtaksforslag.

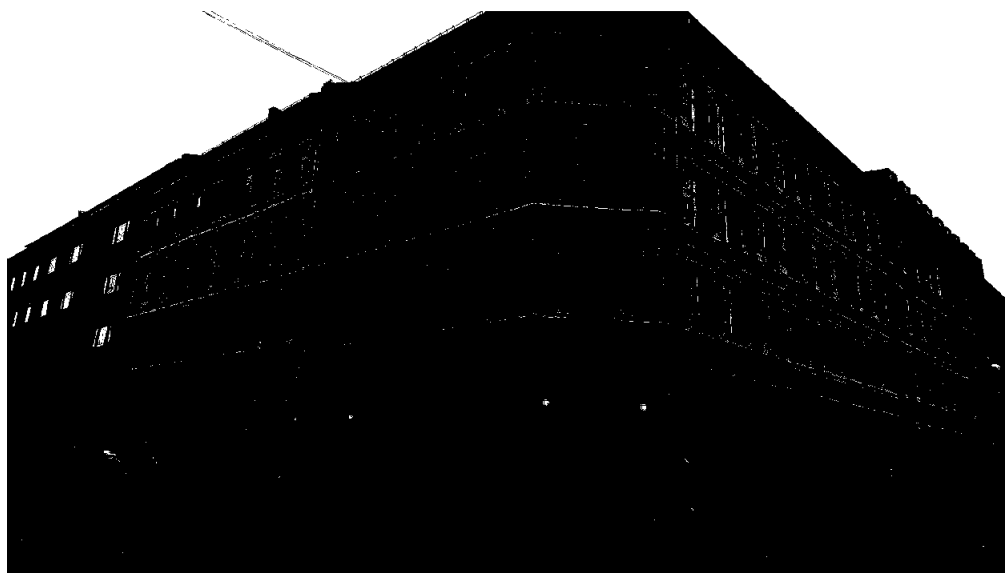
Forslag til vedtak

Prioritere å investere i nye vinduer for hele borettslaget, som et helt nødvendig vedlikeholdstiltak. Det vil skape bedre inn klima, redusere strømuttergifter og generelt øke leilighetenes verdi.

Vedlegg

1. Borettslaget Islands gate 7. Kvalitetsvurdering av vinduer.pdf

Islands gate 7. Kvalitetsvurdering av vinduer.



Niras Norge as er engasjert av Borettslaget Islands gate 7 for å gjøre en kvalitetsvurdering av vinduer. Vurderingen er gjort utfra befaring og besiktigelse av vinduer i tre leiligheter tirsdag 20. oktober 2020.

Befaring og rapport er utført av prosjekt- og byggeleder Ingar Slaatsveen.

Innhold:

1	Generelt om vinduene, besiktigede enheter	Side 2
2	Leilighetsvinduer	Side 2
2	Leilighetsvinduer, registrerte mangler og slitasje	Side 3
3	Trapperomsvinduer	Side 3
4	Dør og vinduer i forretningslokalet	Side 3
5	Konklusjon	Side 3
6	Kommenterte bilder fra befaring	Side 4-12



1. Generelt om vinduene i Islands gate 7

Vinduene som ble besiktiget var i henholdsvis:

- 4.etg. oppgang A hos Marte Brørby
- 1. etg. oppgang B hos Nordahl?
- 2.etg. oppgang B hos Gry Sagvolden

Forretningsvinduene og dør i 1. etg ble besiktiget utenfra.
Ett trapperomsvinduene ble besiktiget i oppgang A.

Vinduene i leilighetene er produsert i 1982, og antas montert det året.
Vinduene i trappegang har jeg fått oppgitt til å være fra 1995.
Dør til forretningslokalet er produsert i januar 1995.
Vinduene i forretningslokalet er av ukjent dato, men betydelig eldre.
Vinduene er malt både ut- og innvendig.

Det er lagt hovedvekt på undersøkelse av leilighetsvinduer. Det er ikke gjort demontering eller annet inngrep ifm undersøkelsen.

Leilighetsvinduer.

Vinduene er type fire fag, sidehengslet utadslående med to mindre åpningsrammer oppe og to større nede. De er bestykket med 2 hengsler pr. ramme, låsehasper innvendig, samt luftespalte utfrest i overkarm med spalteventil.

Vindusstørrelse bredde x høyde= 1090x1790mm.

Glasset i vinduer i leilighetene er av type forseglede ruter, eller isolerglass som de også ble kalt. Det står stemplet Solberg 2-82 i avstandslisten mellom glassene. Trolig produsert i Sandvika området februar 1982.

Forseglede ruter har forsegling langs kantene av avstandslistene, og mellomrommet mellom glassene var fylt med tørr luft eller gass.

Vinduene har utvendige glasslister. Glasset blir satt inn i trerammene, og klemt fast med glasslistene. Glasslistene i vinduene er produsert i treverk foruten nedre glasslist som er produsert i aluminium. Mellom glass og glasslist, samt mellom glass og innvendig treramme er det montert en tetningslist (pakning). Tetningslisten er myk, og skal bl.a forhindre fuktighet og komme inn til rammetre.

Åpningsvinduer har også en tettelist mellom innvendig vindusramme og karm. Disse listene er montert på karm, og skal forhindre luftlekkasjer innenfra og ut.

Innvendig har karmen et spor som er ment for å montere utføring tilpasset ytterveggs tykkelse. Utføringssporet er ca 10mm bredt, og frest inn i karm fra 10mm-20mm målt fra karmens utside. Utføring og belistning innvendig danner veggens overgang mot vinduene. Utføring skal være isolert i hulrommet mellom utføring og murvegg, samt at det skal være isolasjon mellom vinduskarm og vegg.

Utvendig over, og på siden av vinduene, er avstand mellom vinduskarm og murvegg tettet med en list, også kalt støtlist eller smyglist. Det skal i tillegg være en vindtetting bak denne listen, slik at ikke det isolerte hulrommet blir utsatt for luftsirkulasjon.

Under vinduskarm er det montert et beslag, som skal forhindre vann og trekke inn under vindu. Beslaget er lagt med fall ut, og en dryppkant som fører vann ut fra vinduet, og litt ut fra vegg.



2. Registrerte mangler og slitasje i leilighetsvinduer

Utvendig har malingsfilmen sprukket. Det gjelder vinduer på alle fasader, men slitasjen er trolig størst for de som får mest sol.

Det er registrert påbegynnende råte, både i vindusramme og karm, spesielt nederst på vinduene, samt på glasslister og støtlistene som omkranser vinduskarm.

Det er registrert manglende, og eller skadet tetningslist mellom glasslist og glass. Også innvendig er tetningslist registrert manglende eller skadet.

Det er registrert korrosjon på avstandslist mellom glassene. Det er et tegn på at forseglingen rund avstandslistene ikke er tett, og at fuktig luft finner vei inn mellom glassene.

Det er registrert kondens på innside av glassene. Det indikerer lav temperatur på innside av glass, og at vinduene har lav isoleringsevne.

3. Trapperomsvinduer

Det ble registrert noe begynnende malingslitasje utvendig på trapperomsvinduer, ellers ingen alvorlige skader.

4. Dør og vinduer i forretningslokalet

Disse ble kun besiktiget utenfra. Vinduene ser ut for å ha originale karmen. Disse er ikke åpningsvinduer, og er utstyrt med ett lag glass. Karmen er trolig malt en rekke ganger.

Treverket så ikke ut for å ha råte.

Dør til lokalet ser ok ut, men har begynnende malingslitasje nederst. Døra har terskel av teak eller annet hardtre.

5. Konklusjon

Leilighetsvinduene har nådd en kritisk grense for levealder, og bør skiftes ut. Manglende utvendig vedlikehold av malingsfilmen har medført oppsprekking av treverket og råteangrep.

De forseglede rutene har trolig mistet tetthet på forsegling, og slipper inn fuktig luft (punkterte ruter). Glassene har da forringet isolasjonsevne.

Pakninger har begynt, og er delvis gått i oppløsning og tetter ikke.

Vinduene medfører trolig et betydelig varmetap fra leilighetene.

Alternativt til utskifting er å utføre oppgradering. Det vil være utskifting av glass, utvendige glasslister, pakninger og utbedre råtebefengt treverk, samt å male opp treverket med minimum to strøk. Dette blir trolig ikke en fullgod løsning, og vil kreve jevnlig vedlikehold.

Trapperomsvinduene er i betydelig bedre stand. Glass og pakninger virker intakt.

Her er temperaturforskjell mellom ut- og innvendig side mindre, og det er mindre fare for kondensering. Varmetapet er heller ikke så viktig.

Inngangsdør til forretning med glass virker også å være i god stand. Mulig montert samtidig som vinduene i trappegang, altså 1995. Glass i døra er av type Østlandske, produsert i januar 1995.

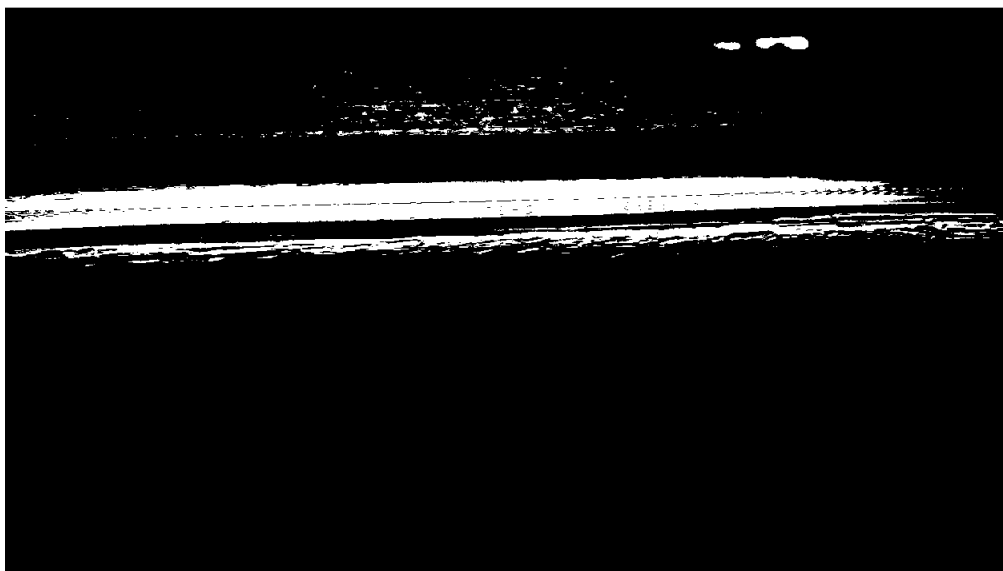
Forretningsvinduene har trolig et stort varmetap da de kun er utstyrt med ett lag glass.

Allikevel virker karmene å være av god kvalitet.

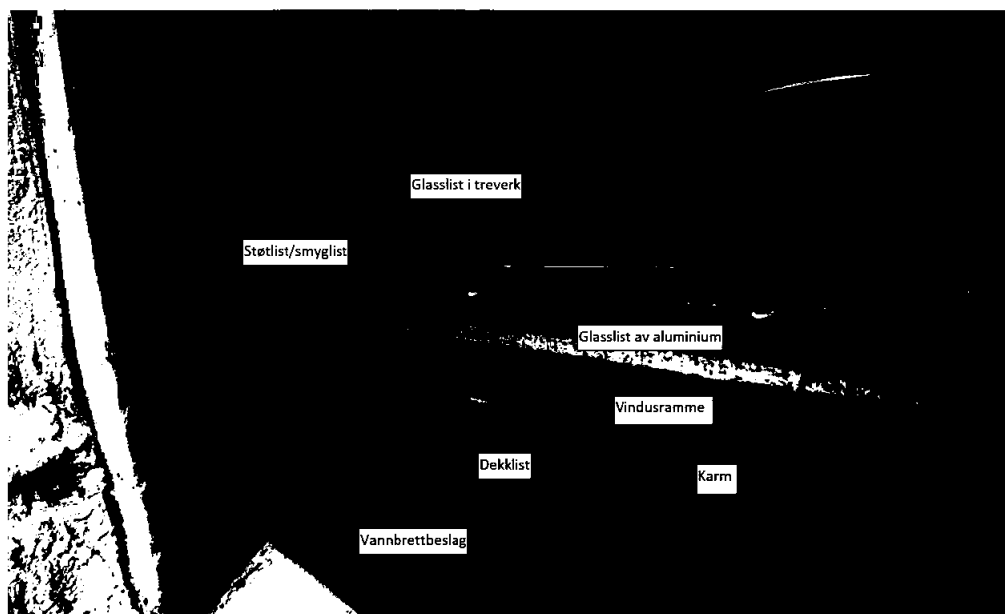
6. Kommenterte bilder



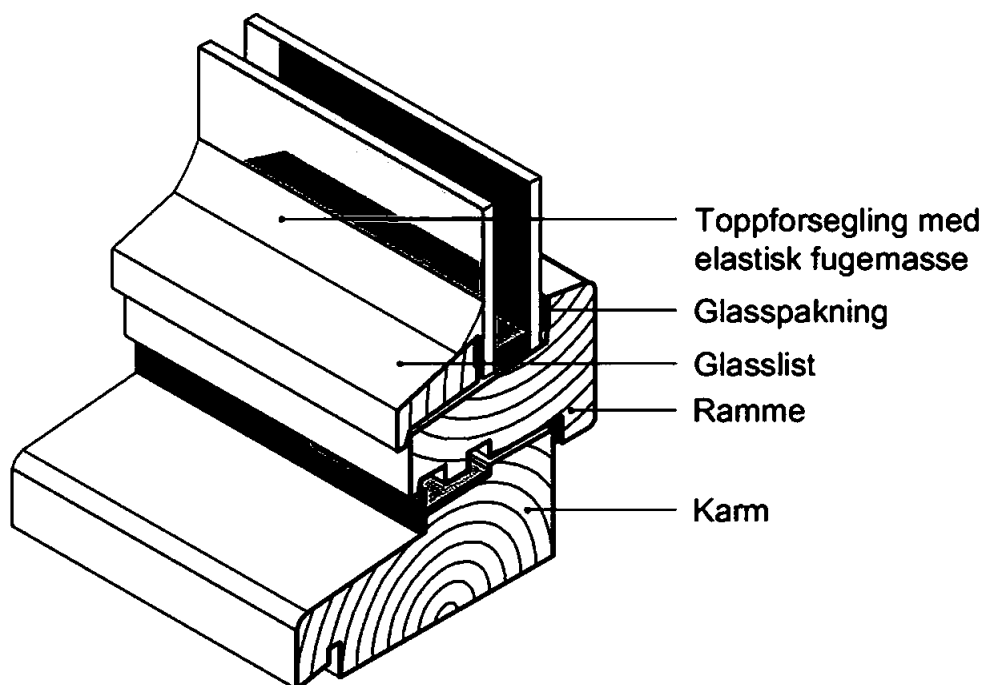
Bilde 1. Befaringsverktøy. Å stikke en knivspiss i treverket utvendig sier noe om hvor langt råte har kommet. Kan den enkelt stikkes inn mer enn 2mm indikerer begynnende råte. Vinduenes størrelse og foringers dybde er også målt.

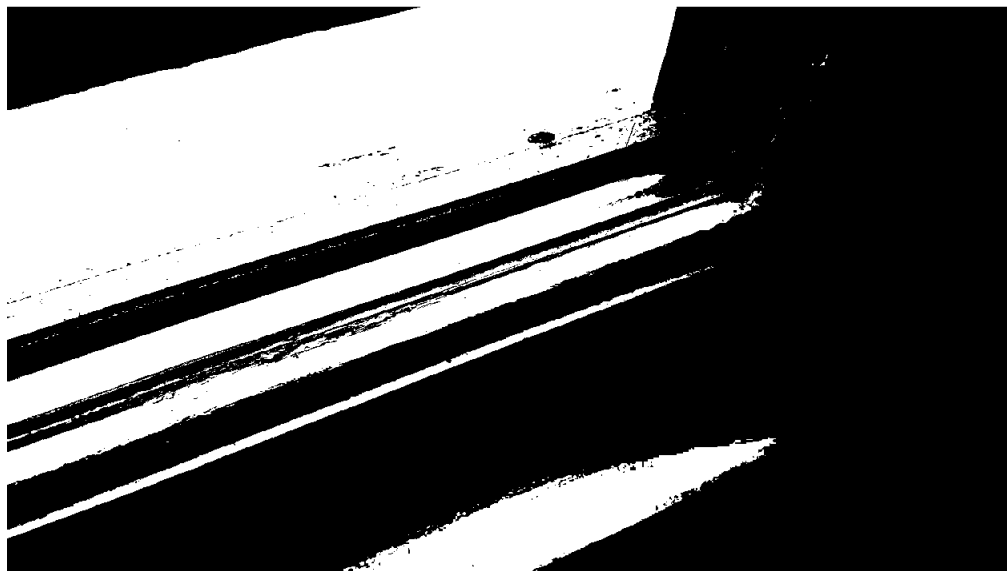


Bilde 2. Fabrikat og produksjonsdato er preget inn i avstandslist mellom glassene. Ikke alltid like lett og se, og noen fabrikater har ikke denne «signaturen». På avbildet avstandslist står det Solberg 2-82, dvs. produsert februar 1982.

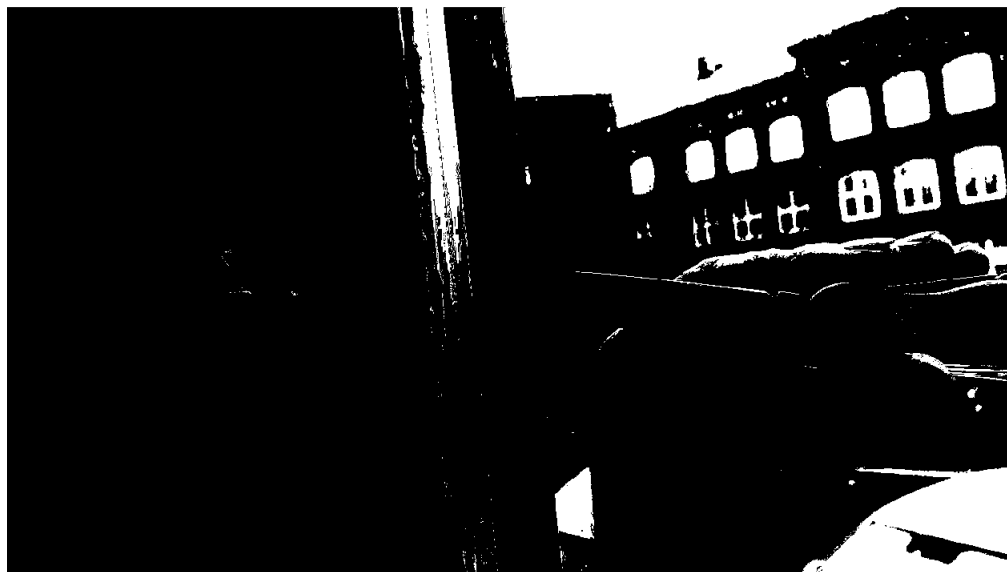


Bilde 3. Benevnelser. Støtlist, dekklist og vannbrett er ikke en del av vinduet, og er montert ifm montering av vinduet i vegg. Disse lar seg enkelt skifte ut. Glasslistene er montert på vindusfabrikk. Disse kan også skiftes ut.

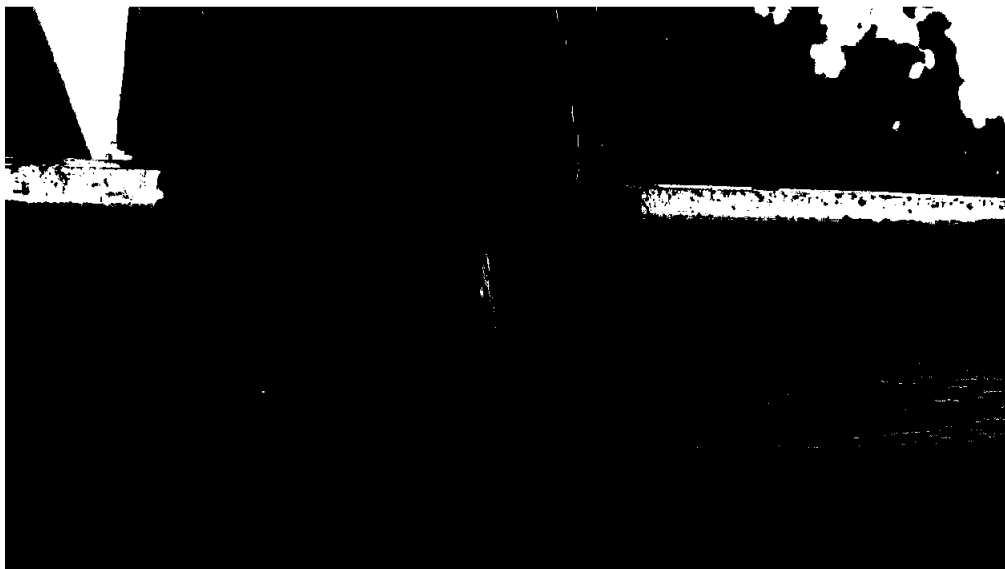




Bilde 4. Avstandslist mellom glassene er korrodert i nedre høyre hjørne. Det er et tegn på at fuktig luft har sluppet inn mellom glassene. Forseglingen er ikke tett lengre.



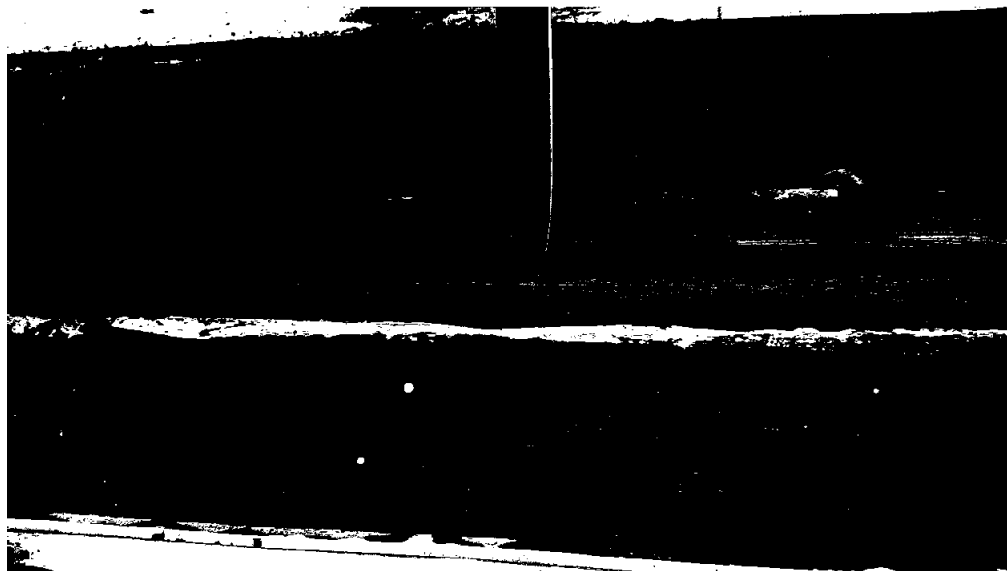
Bilde 5. Hverken utvendig eller innvendig pakning er intakt og må skiftes dersom vinduet skal være tett.



Bilde 6. Oppsprekking av maling og treverk med begynnende råte i ramme og karm, samt i glasslister av tre.



Bilde 7, pakninger er delvis malt igjen. Pakning kan skiftes ut.



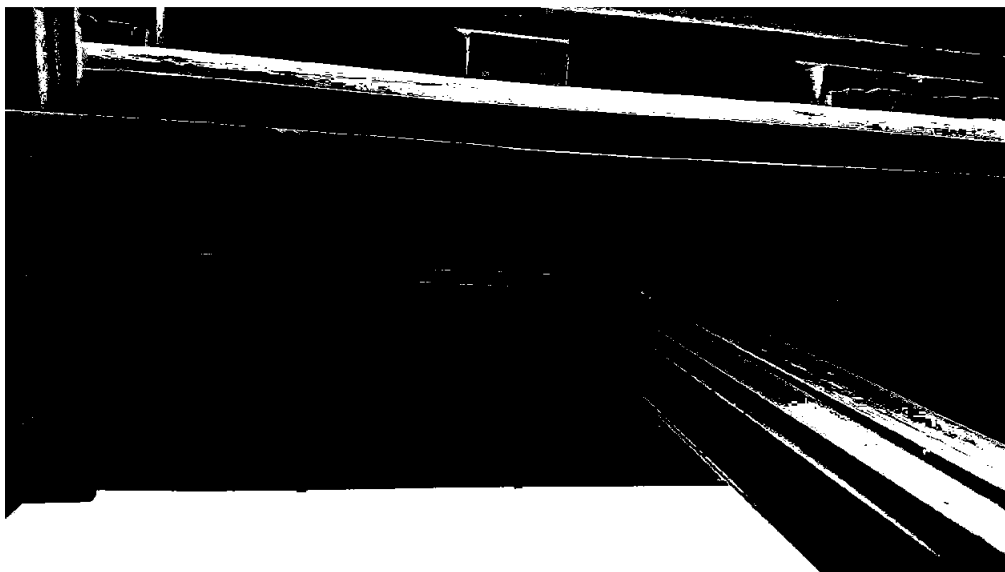
Bilde 8. Kontroll av råte med knivspiss.



Bilde 9. Pakning mellom glass og vindusramme mangler. Utetthet er her forsøkt utbedret med silikon.



Bilde 10. Spalteventil i overkarm. Spalteventiler i vinduer erstatter ventiler i vegg.



Bilde 11. Utvendig del av spalteventil. Utført i perforert aluminium for å unngå at insekter tar seg inn. Arealet på utluftingen er begrenset, kanskje maks 30 cm², kontra ventil i vegg som kanskje gir 100-150cm².



Bilde 12. Kondens på innside av glassets nedre del. Ikke uvanlig på vinduer med lav isoleringsevne. Det er fuktig luft inne som kondenserer på den kalde flaten. Kan skape malingsavflassing på innvendig vindusramme og karm. Det er viktig å få fuktighet luftet ut.



Bilde 13. Trapperomsvinduer ser ok ut, men alle trevinduer har behov for jevnlig vedlikehold.



Bilde 14. Vindu i forretning. Trolig fra før krigen. Disse har som regel godt treverk, og holder godt. Glasset er enkeltglass, og er ikke spesielt varmeisolerende.



Bilde 15. Dør inn til forretning. Denne er i ok stand, men trenger også å vedlikeholde jevnlig. Terskel bør oljes, og sprukket malingsfilm bør utbedres.



Sak 12

Tette taket

Forslag fremmet av: Ane Marte Stemland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I vinter har det rent vann inn fra taket på to steder på loftet.

Styrets innstilling

Vedlikeholdsrapporten vil anbefale tiltak. Styret anbefaler å følge opp dette.

Forslag til vedtak

Taket må tettes



Sak 13

Forslag om plan for bakgården som inkluderer sykkelskur

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår å opprette sykkelparkering/sykkelskur. Det mangler nok parkeringsmulighet til sykler og barnevogner. Styret anbefaler å finne en løsning som er estetisk og passer inn i omgivelsene for å sikre et hyggelig og funksjonelt felles uteområde på begrenset plass. Styret foreslår derfor å engasjere en landskapsarkitekt i utforming og plassering av sykkelskuret inkludert tilpasninger av uteområde. Styret ber om fullmakt til å engasjere prosjektleder (samme som for vindusutskifting) til å lede prosessen fra anbudsinnhenting fra landskapsarkitekt til utførelse av bygging av sykkelskur og tilpasninger av bakgården. Dette vil også gjøres innenfor rammen av borettslagets egenkapital og det foreslås en maksramme på 120 000 for utarbeidelse av arkitektplan, bygging av sykkelskur og utforming av bakgården. Dersom anbudsrunde viser at kostnadene overskrider denne summen må styret gå tilbake til generalforsamlingen for godkjenning.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å gjennomføre en plan for etablering av sykkelparkering/sykkelskur og utforming av bakgården innen en ramme på kr 120 000.

Sak 14

Forslag om innstramming i mulighet for utleie

Forslag fremmet av: Ane Marte Stemland

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Mitt forslag er å endre vedtektene til at fremleie i utgangspunktet ikke er ønskelig og bør begrenses, altså en dreining av ordlyden i vedtektene slik at det er tydelig at fremleie kun innvilges unntaksvis. Jeg vil også fremme forslag om at all utleie, inkl familie, slik det er presisert i vedtektene, gjelder for inntil maksimalt 3 år. I tillegg ønsker jeg å fremme forslag om at det ikke er mulig å benytte seg av utleiemegler dersom søknad om fremleie godkjennes av styret, dette med utgangspunktet i borettslagsloven § 5-8 Andelseiers ansvar.

Dersom det ikke blir flertall for å endre vedtektene rundt dette, så ønsker jeg å fremme forslag om at man på generalforsamlingen ber styret om å innskjerpe praksisen med fremleie ut i fra gjeldende vedtekter, dette til det beste for borettslaget og bomiljøet.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget fordi borettslagets vedtekter 4-2 er i samsvar med borettslagslovens bestemmelser. Hvis borettslaget vedtektsfester en strengere begrensninger enn loven, ville det være en ulovlig innskrenkning av bruksretten, og kan ikke vedtas uten etter samtykke fra samtlige andelseiere. Dette innebærer i praksis at borettslaget ikke har mulighet til å begrense mulighet for å overlate bruken til nær familie, eller for bruksoverlating til andre i inntil 3 år. Utleie til nær familie (barn) regnes i denne sammenhengen som at andelseier selv bor i leiligheten.

Styret foreslår at andelseier ved overlating av bruken av boligen plikter å påse at beboer er kjent med vedtektene og husordensreglene. Styret vil også oppfordre alle beboere – også leietakere – til å registrere seg på Vibbo. Der man skal finne all relevant informasjon.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er å endre vedtektene til at fremleie i utgangspunktet ikke er ønskelig og bør begrenses, altså en dreining av ordlyden i vedtektene slik at det er tydelig at fremleie kun innvilges unntaksvis. Jeg vil også fremme forslag om at all utleie, inkl familie, slik det er presisert i vedtektene, gjelder for inntil maksimalt 3 år. I tillegg ønsker jeg å fremme forslag om at det ikke er mulig å benytte seg av utleiemegler dersom søknad om fremleie godkjennes av styret, dette med utgangspunktet i borettslagsloven § 5-8 Andelseiers ansvar.

Dersom det ikke blir flertall for å endre vedtektene rundt dette, så ønsker jeg å fremme forslag om at man på generalforsamlingen ber styret om å innskjerpe praksisen med fremleie ut i fra gjeldende vedtekter, dette til det beste for borettslaget og bomiljøet.



Sak 15

Pusse opp oppgangene

Forslag fremmet av: Karin Dæhlin Holm

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag fra Karen Dæhlin Holm om å pusse opp oppgangene, som et minimum sparkle og male, men også se på mulighet for å bedre lys og selve trappene. Forslagsstiller tilbyr seg å hente inn anbud på dette.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget dersom det er rom for det innenfor borettslaget egenkapital.

Styret mener at dette er et viktig tiltak for å sikre andelseiernes verdier da det vil ha betydning for prisfastsetting og øke generell trivsel.

Forslag til vedtak

Oppgangene pusses opp, som et minimum sparkle og male, men også se på mulighet for å bedre lys og selve trappene



Sak 16

Fjerne gjerdet og gjøre det pent i bakgården

Forslag fremmet av: Karen Dæhlin Holm

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag fra Karen Dæhlin Holm om å åpne bakgården mot de andre gårdene rundt ved å ta ned gjerdene som skiller bakgårdene. Det foreslås å få på plass litt planter og beskjære trærne.

Styrets innstilling

Styret støtter forlaget om å ta ned gjerdene mellom bygårdene i kvartalet og foreslår at styret kontakter de andre styrene i kvartalet om dette. I tillegg til økt trivsel tror vi at en stor og solfylt felles bakgård vil øke verdien av leilighetene ved et salg. Beskjære trær er vedtatt av styret og vil bli gjennomført til høsten eller neste vår da det var for sent å få det gjort denne våren. Se mer om dette i rapport fra året som har gått. Beplanting vil bli gjort på dugnad.

Forslag til vedtak

Styret kontakter de andre styrene i kvartalet om å ta ned gjerdene mellom bygårdene i kvartalet.



Sak 17

Mer lys i selve inngangen og eventuelt automatisk døråpner

Forslag fremmet av: Karen Dæhlin Holm

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret støtter oppgradering av belysning i oppgangene samtidig med annen oppgradering av oppganger innenfor rammen av borettslagets egenkapital . Styret støtter ikke forslag om automatisk døråpner da vi anser at det vil være en unødvendig stor kostnad i forhold til gevinsten av tiltaket.

Forslag til vedtak

Belysningen i oppganger oppgraderes innenfor rammen av borettslagets egenkapital.



Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Gry Sagvolden

Thomas Olsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Julia Valen

Karen Dæhlin Holm

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Gry Sagvolden

Thomas Olsen



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 innkrevning 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.