

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kvartsvegen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Tidspunkt: Onsdag 24.04.2024 kl. 19:00

Sted: Bomberom Kvartsvegen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling 2024

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Kvartsvegen Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.

En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.

En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

Krokeldalen, 09.04.2024

Med vennlig hilsen
Styret i Kvartsvegen Borettslag

Kåre Larsen, styreleder

Oddgeir Pettersen, nestleder

Ingvild Ertsås, styremedlem

Kjell-Magne Moen, styremedlem

Lillian Foshaug Engen, styremedlem

Fullmakt - generalforsamling onsdag 24.04.2024

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Kvartsvegen Borettslag onsdag 24.04.2024.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: _____ valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Generalforsamlingen foreslår og velger protokollfører.

Forslag til vedtak: _____ valgt til protokollfører.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Protokollen skal signeres av 2 andelseiere i tillegg til møteleder.

Generalforsamlingen foreslår og velger 2 andelseiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: _____ og _____ valgt som protokollunderskrivere.

1.4 Valg av tellekorps

Tellekorps skal bestå av 2 andelseiere. Foreslås og velges av generalforsamlingen. Tellekorps benyttes dersom det blir behov for det under gjennomføring av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: _____ og _____ valgt som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen sendt ut 11.04.2024.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes av generalforsamlingen.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden fremkommer av Sakslisten slik den er fremlagt i Innkallingen.

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes av generalforsamlingen.

1.7 Status fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter):

Forslag til vedtak: _____ stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

_____ stemmeberettigede til stede
_____ godkjente fullmakter

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Informasjon;

Årsregnskapet skal godkjennes av generalforsamlingen, mens årsmeldingen bare er til orientering til generalforsamlingen.

Kommentarer;

1. Årsmeldingen ble behandlet og godkjent av styret på styremøte 13-2023 den 2.april 2024.

2. Årsregnskapet 2023 ble behandlet og godkjent av styret på styremøte 12-2023 den 21.mars 2024. Elektronisk signert den 27.03.2024. Revisjonsberetning er mottatt den 8.4.2024. Revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap 2023

Fremlagte regnskap med noter godkjennes som borettslagets endelige regnskap for 2023. Disponible midler pr.31.12.2023 kr. 2.691.066 overføres i sin helhet til neste års drift (2024).

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR STYREPERIODEN 2024

Satser for styrehonorar og møtegodtgjørelse til styret ble sist behandlet på generalforsamling 19.04.2023 med følgende vedtak;

Gjeldende styrehonorar og møtegodtgjørelse økes med 4% for styreperioden 2023. Økningen utgjør ca 50% av endring i konsumprisindeks siste 12 måneder (*oktober 2021 til oktober 2022*). – referanse til forslag fra styret. Fast honorar til fordeling blant styrets medlemmer vil da for styreperioden 2023 (fra og med 24.04.2023 og frem til ordinær GF 2024) utgjøre kr.247.577 (*økes med kr.9.522*) og møtegodtgjørelse kr.1.352 (*økes med kr.52 pr. møte*).

Styrets kommentar:

Styrearbeidet utøves hovedsakelig på kveldstid, både i forhold til forberedelser, gjennomføring av styremøter og etterarbeid i forhold til oppfølging av pågående arbeid/prosjekter. Styret har etablert en god struktur på styremøter, arbeidsmøter for gjennomføring av pågående saker, og andre møter av betydning i forhold til å forbedre gjeldende avtaler og løsninger for borettslagets andelseiere.

Styret ser det naturlig å videreføre ordningen med å foreta en årlig justering av honorar i takt med endring i konsumprisindeksen (*prisvekst*) som legges til grunn ved årlig budsjettarbeid i november hvert år. Ved vedtatt budsjett for 2024 viste denne en økning på 4% siste 12 måneder (*oktober 2022 til oktober 2023*).

Forslag til vedtak: Gjeldende styrehonorar og møtegodtgjørelse økes med 4% for styreperioden 2024. Økningen lik endring av KPI (konsumprisindeks) fra oktober 2022 til oktober 2023. Fast honorar til fordeling blant styrets medlemmer vil da for styreperioden 2024 utgjøre kr.257.480 (økes med kr.9.903) og møtegodtgjørelse kr.1.406 pr. møte (økes med kr.54).

4. VALG

Valgkomite valgt på ordinær generalforsamling i 2023 har bestått av:

Katrine Raanes Solheim, Kvartsvegen 121 og Sandra Krøyserth-Simsø, Kvartsvegen 41.

Valgkomiteen har levert signert innstilling til nytt styre for styreperioden den 8.april 2024.

4.1 Flertallskrav

Informasjon til generalforsamlingen

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år. Oddgeir Pettersen og Lillian Foshaug Engen er på valg.

Innstilling fra valgkomite følger som vedlegg.

Forslag til vedtak: _____ og _____ valgt som styremedlemmer for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år. Kine Wiik og Hanna Torrisen valgt for 1 år på ordinær generalforsamling 2023.

Innstilling fra valgkomite følger som vedlegg.

Forslag til vedtak: _____ og _____ valgt som varamedlemmer for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè for styreperioden 2024 (ordinær generalforsamling 2025).

Katrine Raanes Solheim og Sandra Krøyserth-Simsø valgt som valgkomite for 1 år på generalforsamlingen 2023.

Forslag til vedtak: _____ og _____ valgt som valgkomitè for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Kvartsvegen BL kan stille med 4 delegater på Bonord sin generalforsamling.

Innstilling fra valgkomite følger som vedlegg.

Forslag til vedtak: _____ og _____ og
_____ og _____ valgt som delegater
til Bonord sin generalforsamling.

_____ og _____ og
_____ og _____ valgt som vara til
Bonord sin generalforsamling.

5. FORMALIA VEDRØRENDE VALG AV MEDLEMMER TIL TRIVSELSGRUPPE

Som informert i både Beboerinformasjon og Årsmelding 2023 tok styret initiativ til etablering av trivselsgruppe i styreperioden 2023. I styreperioden 2023 har gruppen bestått av en representant fra styret og tre fra lagets andelseiere.

Fra styret: Ingvild Ertsås, Kvartsvegen 7

Andelseiere: Henrik D Wilhelmsen, Kvartsvegen 139

Mariell Nordvik Pedersen, Kvartsvegen 107

Katrine Raanes Solheim, Kvartsvegen 121

Styret ser det som naturlig at valg til trivselsgruppen formaliseres ved at valgkomite kommer med forslag til medlemmer og at valg gjennomføres på ordinær generalforsamling, første gang vil være på ordinær generalforsamling 2025.

Forslag til vedtak: Valg til trivselsgruppen formaliseres ved at valgkomite kommer med forslag, og at valg skjer på ordinær generalforsamling, første gang vil være på ordinær generalforsamling i 2025.

6. PRESENTASJON AV RAPPORT TILSTANDSVURDERING AV BYGNINGSMASSEN

Informasjonssak fra styret til ordinær generalforsamling

Styret viser til informasjon i sak gitt i Beboerinformasjon, sist i utgave 09-2023 den 26.02.2024. Etter ferdigstilling av tilstandsvurderingen har Byggtakst Nord AS utarbeidet og oversendt rapport over utført arbeid. Rapporten ble behandlet og godkjent av styret på styremøte den 21.mars 2024. På samme styremøte besluttet styret at rapporten skal presenteres og gjennomgås på ordinær generalforsamling den 24.04.2024.

Byggtakst Nord AS v/Rennart Jakobsen har sagt ja til å stille for å presentere rapporten overfor andelseiere og beboere. Det vil under presentasjonen bli anledning å stille spørsmål til Byggtakst Nord AS om innholdet i rapporten.

Rapporten vil danne grunnlag for hvilke områder som må prioriteres i forhold renovering av borettslagets bygningsmasse.

Rapport følger som vedlegg på sak.

Årsmelding 2023 for Kvartsvegen Borettslag

Generelle opplysninger

Kvartsvegen Borettslag, org.nr.948679434, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 111 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP430249. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Kvartsvegen Borettslag benytter Holte AS for å ivareta kravene til internkontroll.

Borettslagets har siden 1.1.2016 hatt fast ansatt vaktmester (mann) i 50% stilling. Borettslaget har etablert obligatorisk tjenstepensjon for vaktmesterstillingen gjennom Storebrand. Vaktmester har deltatt på de fleste styre og arbeidsmøter i styreperioden 2023.

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse i laget. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmede tiltak i borettslaget.

Styret kjenner ikke til at det etter regnskapsårets slutt pr 31.12.2023 inntruffet forhold av vesentlig betydning for å bedømme lagets stilling og resultat.

Drift og økonomi

Diverse informasjon vedrørende Drift og Økonomi

1. Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret med bygningskasko hos IF Skadeforsikring. Forsikringssaker behandles og administreres av Bonord ved teknisk avdeling, en ordning som fungerer tilfredsstillende og avlastar styret på en god måte. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandelen ved skader er kr.10.000. I 2023 har borettslaget hatt en skadesak som er ferdigbehandlet ved regnskapsårets slutt 31.12.2023.

2. Pr. 31.12.2023 er 1 (en) av borettslagets boliger bebodd av leietakere/godkjent fremleie. Juridiske andelseiere eier 5 av boligene i borettslaget. Kun Tromsø Kommune som er juridisk andelseier. Boligene er overført til TromsøBolig KF, nyetablert selskap i Tromsø Kommune.

3. Vi har 3 parkeringsområder til utvendig bruk og 1 område for bobiler, campingvogner og tilhengere. Store deler av året er det lite ledige plasser utvendig, hovedårsak er at innvendige p-plasser i garasjeanlegg ikke brukes. Andelseiere oppfordres til å bruke sine garasjeplasser i innvendig anlegg i større grad.

4. Videreført ansettelse av ungdom i sommerjobb. Kun en ungdom ansatt i fjor i 3 uker i perioden 22.juli til 12.august. Fjorårets sommervedlikehold (klipping og diverse) ble løst på en god måte ved at borettslaget ansatte andelseier Henrik D Wilhelmsen for perioden 3.juli til 12.august. Oppsummering av sommerjobb 2023 gjort i Beboerinformasjon 02-2023 datert 24.08.2023. All-Tjeneste AS ble leid inn for å handtere den første runden med gressklipping i siste uka av juni 2023.

5.Grendehuset har vært utleid også i 2023 – inntekter kr.6.400.

6. Brøyting og strøing av borettslagets uteområder følges opp kontinuerlig av styret. Gjeldende brøytekontrakt har for brøytesesongen 2023/2024 en fastpris på kr.216.108 inklusive mva. Kan reguleres med indeks fra og med sesongen 2024/2025. Videreført avtale med brøyter om felles verandamåking for sesongen 2023/2024.

7. Godt oppmøte på dugnaden i Mai 2023. Sosial sammenkomst etter dugnaden med servering og trekking av premier fenalår (voksne) og godteposer (barn)).

8. Videreført forsikringsavtale med IF Skadeforsikring for 2024. Årspremie for 2024 kr.572.960 (økning med kr. 37.474 fra 2023).

9.Borettslaget har videreført låneavtalen med SNN for lagets fellesgjeld. Betingelser; 3 måneders Nibor rente + margin på 0,85% til långiver. Regulering hvert kvartal. Pr.31.12.2023 hadde vi en nominell rente på vår fellesgjeld på 5,57%. Borettslaget har avdragsfrihet på fellesgjelden i 2024, ref. vedtak ekstraordinær generalforsamling 15.11.2023.

10. Fellesgjeld pr. andel utgjør kr.570.151,- pr. 31.12.2023.

11. Kvartsvegen Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende for regnskapsåret 2023.

12. Årets resultat for 2023 er kr 3.287.687.
Endring i disponible midler i 2023 er kr 394.207.
Totale disponible midler pr 31.12.2023 er kr 2.691.066. I tillegg har boligselskapet kr 819.536 inntestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter. Regnskap behandles som egen sak.

13. 3 boliger er omsatt i 2023 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 3.633.943,- eksklusiv fellesgjeld.

Styret

Styret har siden ordinær generalforsamling 19.04.2023 bestått av:

Styreleder, Kåre Oddbjørn Larsen - gjenvalgt for 2 år i 2023
Nestleder, Oddgeir Pettersen - gjenvalgt for 2 år i 2022
Styremedlem, Kjell Magne Moen - gjenvalgt for 2 år i 2023
Styremedlem, Lillian Foshaug Engen - valgt for 2 år i 2022
Styremedlem, Ingvild Ertsås - valgt for 2 år i 2023
Varamedlem, Kine Helen Wiik - valgt for 1 år i 2023
Varamedlem, Hanna I Torrissen - valgt for 1 år i 2023

Andre tillitsvalgte;

Valgkomite for styreperioden 2023 (*ordinær generalforsamling 2024*)

Sandra Mack Krøyserth

Katrine Raanes Solheim

Delegater til BONORD sin generalforsamling i 2023;

Kåre Larsen

Ingvild Ertsås

Kjell Magne Moen

Styrets arbeid i 2023

Siden ordinær generalforsamling 19.4.2023 har styret avholdt 13 møter hvor 119 protokollerte saker har vært behandlet.

I tillegg har styret vært representert på 3 storkundeforum i regi av Bonord. To av tre valgte delegater deltok på Bonord sin ordinære generalforsamling i mai 2023.

Styret ved styreleder og nestleder har deltatt på et felles møte med de øvrige borettslagene i Kroken, avholdt i mars 2024.

Trivselsgruppe etablert, bestått av: Ingvild Ertsås (styrets representant), Mariell Nordvik Pedersen, Katrine Raanes Solheim, Henrik Dulsrud Wilhelmsen (andelseiere).

Gruppa har ordnet med skøytebane, både etablering, måking, selvvanning. Fått både Arctic Waste og Brannvesenet til å vanne. Andre beboere har også bidratt sammen med vårt naboborettslag Gneisvegen.

Gruppa har også vært involvert med gjennomføring av gatefest samt fakkeltog nyttårsaften i samarbeid med Gneisvegen Borettslag.

Det er sendt ut 9 beboerinformasjoner i denne styreperioden.

Styret ved styreleder har hatt fortløpende og god kontakt med forretningsfører Bonord i styreperioden 2023.

Styret har i 2023 arbeidet med:

1. Inngått ny avtale med Telenor for levering av bredband og tv. Skiftet ut rutere, arbeid utført av Eltel Avd.Tromsø. Bindingstid ny avtale 36 mndr. Pris kr.489,00 pr. abonnement pr. måned. Første gangs regulering av pris vil være fra og med 2025.
2. Skiftet ut alle fire utvendige el-bil ladere etter godkjent reklamasjon fra leverandør. Ingen kostnader for borettslaget.
3. Montert pipe i 3 leiligheter, Kvartsvegen 47,97 og 137. Andelseiere viderefakturert for kostnader for deler og montering innvendig.
4. Gjennomført 1-års befaring med NT Byggservice AS vedrørende prosjekt takoverbygg.
5. Skiftet 4 varmtvannsberedere, arbeid utført av Høytrykksvakta AS.
6. Tilrettelagt for felles snømåking ut i internvei, gjennomført en gang nå i vinter 2024. Entreprenør Elstad AS fjernet snø.
7. Beskjært og fjernet busker på utvendige fellesarealer. Arbeid utført av All-Tjeneste AS og borettslagets vaktmester.
8. Innhentet tilbud på tilstandsvurdering av utvendig bygningsmasse. Kontrakt inngått med Byggtakst Nord AS. Som en del av tilstandsvurderingen er det gjennomført tetthetsmåling og termografi av 3 endeleiligheter og 1 midtleilighet.
9. Avdragsfrihet på borettslagets fellesgjeld for 2024, vedtak gjort av ekstraordinær generalforsamling gjennomført 15.11.2023.
10. Gjennomført rengjøring av garasje. Kostet alle internveier. Arbeid utført av Elstad AS.
11. Lekeplasser; fjerning av ugress, bortkjøring av sand og innfylling av ny støtsand. Arbeid utført av Elstad AS.

12. Reparert utvendig overvannskum i internvei ved Kvartsvegen 47. Arbeid utført av Elstad AS.

13. Skiftet utvendig gatebelysning i internveier samt lys på parkeringsplasser, overgang til LED-lys. Skiftet noen varmekabler utvendig. Arbeid utført av Bravida AS.

14. Montert GSM forsterker for bygning med adresse Kvartsvegen 33-47, forbedre kommunikasjon mot vårt brannvarslingsanlegg.

15. Gjennomført årsservice for vårt brannvarslingsanlegg, arbeid utført av Avarn AS. I tillegg skiftet ut noen detektorer i både 1 og 2. etg. i flere leiligheter.

16. Sammen med Gneisvegen Borettslag påbegynt arbeid med oppgradering av fotballbane som borettslagene eier i lag. Tiltaket har fått tilskudd fra Tromsø Kommune på kr.70.000.

Styrets planer i 2024

Styret planlegger følgende i 2024:

1. Videreføre ansettelse av ungdom i sommerjobb. Tidligere annonsering blir gjennomført i forhold til tidligere år.

2. Ferdigstille vedlikeholdsplan med grunnlag i rapport fra tilstandsvurdering av bygningsmassen, utført av Byggtakst Nord AS.

3. Skifte av varmtvannsberedere og inntakskoblinger.

4. Nye armaturer i internveier og diverse el-arbeid på felles installasjoner.

5. Montere sikring av åpning på frontvegg på garasjeplan 1.

6. Foreta diverse utbedringer i internveier og overvannskummer.

7. Innhente tilbud på borettslagets bygningsforsikring. Positiv utvikling på skadehistorikk (få skadesaker).

8. Innhente tilbud på lånebetingelser på fellesgjelden.

9. Videreføre leie av container for kasting av hageavfall (tilbud til beboere).

10. Årskontroll av brannvarslingsanlegget og revisjon av avtalen med Avarn AS.

11. Vaktmester gjennomføre kurs for lekeplasskontroll.

12. Følge opp at gjenstående takoverbygg blir malt av andelseier. Borettslaget kjøper inn maling og utstyr.

13. Rengjøre garasjeanlegg.

14. Revisjon av ordensreglement - arbeid påbegynt av styret.

15. Videreføre ordning med felles måking av snø fra veranda og andre områder ut i internvei, entreprenør fjerner snø.

16. Skifte vannmålere. Arbeidet skulle være utført høsten 2023, men måtte forskyves til 2024.

17. Kontroll og eventuell reparasjon av taktekke. Utføres av Svein M Jentoft AS.

18. Jobbe videre med plan for renovering av bygningsmassen med grunnlag i rapport tilstandsvurdering utført av Byggtakst Nord AS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	11 215 138	11 136 031	9 537 156	9 256 790
Andre driftsinntekter	2	213 565	135 260	257 273	186 000
Sum inntekter		11 428 703	11 271 291	9 794 429	9 442 790
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	340 639	451 441	419 036	512 479
Styrehonorar	4	365 454	382 777	369 308	398 080
Revisjonshonorar	5	11 770	12 000	10 700	12 500
Forretningsførerhonorar		193 428	193 430	186 348	203 099
Konsulenttjenester	6	14 536	15 000	5 688	43 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	225 820	677 000	550 217	240 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	51 076	20 000	62 331	75 000
Annet vedlikehold	9	556 308	438 600	521 654	490 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	169 996	212 000	158 253	174 376
Kostnader TV/Internett		657 439	643 776	601 194	657 216
Forsikringsskader	11	10 000	0	20 000	0
Forsikring	12	546 622	537 300	502 899	585 360
Kontingenter		33 300	33 300	33 300	33 300
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 687 009	1 659 000	1 538 848	1 756 402
Energi og brensel	14	137 574	103 000	86 824	136 500
Andre driftskostnader	15	96 479	125 400	112 074	164 700
Avskrivninger		0	0	5 588	0
Sum kostnader		5 097 449	5 504 024	5 184 262	5 482 012
Driftsresultat		6 331 253	5 767 267	4 610 167	3 960 778
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	120 021	55 000	60 847	60 000
Finanskostnader	17	3 163 587	2 880 792	1 744 123	3 538 478
Resultat finansposter		-3 043 566	-2 825 792	-1 683 276	-3 478 478
Ordinært resultat før skatt		3 287 687	2 941 475	2 926 891	482 300
Årets resultat		3 287 687	2 941 475	2 926 891	482 300
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		3 287 687	0	2 926 891	0
Sum disponeringer		3 287 687	0	2 926 891	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 296 859	2 296 859	3 328 899	2 691 066
Periodens resultat		3 287 687	2 941 475	2 926 891	482 300
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		0	0	5 588	0
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-287 733	0
Avdrag på lån		-2 874 063	-2 876 667	-2 876 668	0
Innskudd øremerkede midler		-19 418	0	-800 118	-300 000
Endring i disponible midler		394 207	64 808	-1 032 040	182 300
Sum disponible midler		2 691 066	2 361 667	2 296 859	2 873 366

Balanse desember 2023 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	31 203 533	31 203 533
Tomter	19, 23	1 936 950	1 936 950
Sum varige anleggsmidler		33 140 483	33 140 483
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	819 536	800 118
Sum finansielle anleggsmidler		819 536	800 118
Sum anleggsmidler		33 960 019	33 940 601
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		25 752	7 783
Forskuddsfakturerte kostnader		696 049	640 175
Kundefordringer		3 500	26 095
Sum fordringer		725 301	674 053
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 184	36 883
Innestående på driftskonto		3 252 373	2 781 148
Innestående på skattetrekkskonto		17 279	12 878
Sum bankinnskudd og kontanter		3 274 836	2 830 909
Sum omløpsmidler		4 000 137	3 504 962
SUM EIENDELER		37 960 156	37 445 563

Balanse desember 2023 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2023	2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital 01.01		-36 025 084	-38 951 976
Årets endringer i egenkapital		3 287 687	2 926 891
Sum egenkapital 31.12	21	-32 726 297	-36 013 984
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	63 032 836	65 906 899
Borettsinnskudd	22, 23	6 243 500	6 243 500
Depositum		101 050	101 050
Sum langsiktig gjeld		69 377 386	72 251 449
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 923	11 719
Leverandørgjeld		643 061	608 551
Skyldig off. myndigheter		26 089	21 412
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		42 056	39 798
Påløpne renter		314 774	261 460
Påløpne avdrag	23, 24	253 834	256 439
Gjeld finansieringsforetak		22 329	8 719
Sum kortsiktig gjeld		1 309 067	1 208 098
Sum gjeld		70 686 453	73 459 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 960 156	37 445 563

31.12.23

Kvartsvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kåre Oddbjørn Larsen
Styreleder

Oddgeir Pettersen
Nestleder

Lillian Foshaug Engen
Styremedlem

Ingvild Ertsås
Styremedlem

Kjell Magne Moen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 965 364	3 965 364	3 965 364	4 298 364
Garasjeleie	697 000	702 000	702 000	702 000
Renter lån	2 964 366	2 880 712	1 309 356	3 538 478
TV - Internett	644 688	644 688	616 716	651 348
Inntekter dugnad	66 600	66 600	66 600	66 600
Avdrag lån	2 877 120	2 876 667	2 877 120	0
Sum	11 215 138	11 136 031	9 537 156	9 256 790

Borettslaget består av 111 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter utleie	6 400	16 000	12 400	16 000
Brøyterefusjon	123 102	99 260	121 044	110 000
Inntekter elbillading	59 033	20 000	46 015	60 000
Andre inntekter	25 030	0	77 814	0
Sum	213 565	135 260	257 273	186 000

Andre inntekter er egenandel for vv beredere 3 stk à 3 500, garasjebrikke kr 250 og viderefakturering av faktura fra Avarn kr 2 556. Resternde kr 11 724 er innbetaling fra de andelseierne for vindu takoverbygg.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	349 205	264 000	331 653	395 000
Timelønn	0	80 000	0	0
Påløpte feriepengar	42 056	41 314	39 798	47 400
Arbeidsgiveravgift	48 762	57 457	54 897	60 080
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepengar	3 323	0	3 144	0
Pensjonskostnader	10 799	8 670	9 047	10 000
Refusjon sykepengar	-113 506	0	-19 504	0
Sum	340 639	451 441	419 036	512 479

Boligselskapet har ansatt vaktmester i 50 % stilling fra 01.01.2016. Borettslaget har også midlertidig ansatte sommerhjelp på timelønn. Borettslaget har tjenestepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	365 454	382 777	369 308	398 080
Sum	365 454	382 777	369 308	398 080

Honoraret er i sin helhet utbetalt til styret - både fast godtgjørelse og møtgodtgjørelse.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	11 770	12 000	10 700	12 500
Sum	11 770	12 000	10 700	12 500

Revisjonshonorar er ordinær revisjon inkl. mva.

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	3 750	0	0	0
Honorar for juridisk rådgivning	0	10 000	4 125	10 000
Teknisk rådgivning	10 786	5 000	1 563	33 000
Sum	14 536	15 000	5 688	43 000

Økonomisk rådgivning er deltagelse fra Bonord på ekstraordinær generalforsamling.

Teknisk rådgivning gjelder honorar for søknad om brøyterefusjon, kr 1 688, levert av Bonord. Resterende kr 9 097 gjelder teknisk bistand levert fra Byggtakst Nord AS.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	66 449	512 000	237 355	70 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	62 034	155 000	243 950	100 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	97 337	10 000	68 913	70 000
Sum	225 820	677 000	550 217	240 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	43 810	10 000	62 331	15 000
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	7 266	10 000	0	60 000
Sum	51 076	20 000	62 331	75 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	0	5 000	0	0
Snøbrøyting og gressklipping	394 923	285 000	364 586	300 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	320	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	102 228	60 000	108 858	100 000
Annet vedlikehold	58 837	88 600	48 210	90 000
Sum	556 308	438 600	521 654	490 000

Annet vedlikehold består av kr 30 000 som er tilbakebetaling av innkrevde dugnadspenger via felleskostnadene til de andelseierne som har deltatt på dugnad, kr 21 412 gjelder containerleie ifm dugnad og resterende er mat og utstyr ifm dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	45 052	55 000	44 034	45 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	124 945	157 000	104 701	129 376
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	0	9 518	0
Sum	169 996	212 000	158 253	174 376

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	0	0	-82 550	0
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	102 550	0
Sum	10 000	0	20 000	0

Borettslaget har hatt en forsikringsskade i 2023, egenandel kr 10 000.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	535 486	528 000	493 559	573 000
Premie sikringsfond felleskostnader	11 136	9 300	9 340	12 360
Sum	546 622	537 300	502 899	585 360

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 320 952	1 285 000	1 165 109	1 390 302
Eiendoms- og festeavgift	366 057	374 000	373 739	366 100
Sum	1 687 009	1 659 000	1 538 848	1 756 402

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	137 574	103 000	86 824	136 500
Sum	137 574	103 000	86 824	136 500

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Annen leiekostnad	1 370	1 400	1 315	1 400
Verktøy	3 292	10 000	2 604	10 000
Inventar	0	10 000	0	0
Driftsmateriale	13 243	10 000	10 070	11 000
Datautstyr (hardware)	0	1 500	29 338	20 000
Arbeidsklær og verneutstyr	5 304	10 000	1 822	10 000
Kontorrekvisita	19 167	16 000	13 086	17 000
Kurs, reiser, møter	0	7 000	0	15 000
Elektronisk kommunikasjon	22 864	18 000	18 600	20 000
Drivstoff	703	0	1 709	5 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 224	5 500	3 808	6 000
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	903	0	577	800
Andre reisekostnader	96	0	0	0
Gaver	0	0	515	0
Styrekostnader	6 876	10 000	5 906	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	8 286	0	13 079	10 000
Bank og kortgebyrer	2 901	3 000	2 098	4 500
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	3 796	11 000	0	15 000
Andre driftskostnader	1 454	9 000	4 547	9 000
Sum	96 479	125 400	112 074	164 700

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	120 021	55 000	60 847	60 000
Sum	120 021	55 000	60 847	60 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 163 511	2 880 712	1 743 805	3 538 478
Andre rentekostnader	76	80	318	0
Sum	3 163 587	2 880 792	1 744 123	3 538 478

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Rehabilitering	Rehabilitering Søppelsuganlegg	Ladestasjon El-bil	Takoverbygg 2020-2022
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	5 802 485
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	5 802 485
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	5 802 485
Anskaffelsesår :	1974	1993	2010	2019	2022
Antatt levetid i år :					

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 936 950
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 936 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 936 950
Anskaffelsesår :	1974
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 112

Note 20 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	800 118	0
Innskudd	19 418	800 118
Sum	819 536	800 118

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-36 025 084	-38 951 976
Årets endringer i egenkapital	3 287 687	2 926 891
Sum egenkapital pr. 31.12.	-32 726 297	-36 013 984

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	6 243 500	6 243 500
Sum	23 6 243 500	6 243 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	69 530 170	72 406 838
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	33 140 483	33 140 483

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Boligselskapet vedtok i november 2023 på ekstraordinær generalforsamling for å søke avdragsfrihet minimum et år. Det er innvilget avdragsfrihet i et år.

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:	Finansiering til bygging av verandatak	Refinansiering lån i DNB
Lånummer:	46127079137	47508481795
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	5.57 %	5.57 %
Betingelser:	Nibor + margin 0,85%	Nibor + margin 0,85%
Beregnet innfridd:	28.02.2046	28.02.2046
Opprinnelig lånebeløp:	5 250 000	80 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 830 000	61 333 338
Avdrag i perioden:	210 000	2 666 668
Lånesaldo 31.12:	4 620 000	58 666 670

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 46127079137	111	41 622	4 620 042
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 47508481795	111	528 529	58 666 719
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 46127079137 har første avdrag 28.02.2025 med kr 54 353	111	41 622	163
Lån 47508481795 har første avdrag 28.02.2025 med kr 690 196	111	528 529	2 073

Resultat og balanse med noter for Kvartsvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvartsvegen Borettslag

Styreleder	Kåre Oddbjørn Larsen (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Ingvild Ertsås (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Kjell Magne Moen (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Oddgeir Pettersen (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Lillian Foshaug Engen (sign.)	26.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kvartsvegen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartsvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 4. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-04 12:31:01 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SHCV4-XYTAD-TW7CK-T30W3-SYPC1-8LIZJ

Styret i Kvartsvegen Borettslag :

Styreleder Kåre Larsen	Ikke på valg
Styremedlem Oddgeir Pettersen	På valg, ønsker gjenvalg.
Styremedlem Kjell Magne Moen	Ikke på valg
Styremedlem Ingvild Ertsås	Ikke på valg
Styremedlem Lillian F. Engen	På valg, takker for seg.
1.varamedlem Kine H Wiik	På valg, ønsker gjenvalg
2.varamedlem Hanna Torrisen	På valg, takker for seg.

Valgkomiteens innstilling for det nye styret :

Styreleder Kåre Larsen, Kvartsvegen 27	Ikke på valg
Styremedlem Oddgeir Pettersen, Kvartsvegen 165	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem Kjell Magne Moen, Kvartsvegen 197	Ikke på valg
Styremedlem Ingvild Ertsås, Kvartsvegen 7	Ikke på valg
Styremedlem Henrik Dulsrud Wilhelmsen, Kvartsvegen 139	Ny, velges for 2 år
1.varamedlem Kine H Wiik, Kvartsvegen 51	Gjenvalg for 1 nytt år
2.varamedlem Remi Midtsand Bergan, Kvartsvegen 99	Ny, velges for 1 år

Valgkomiteen foreslår 3 delegater med 3 varamedlemmer til Bonord sin generalforsamling :

1. Styreleder Kåre Larsen
 2. Styremedlem Ingvild Ertsås
 3. Styremedlem Henrik Dulsrud Wilhelmsen
- 1 vara. Styremedlem Oddgeir Pettersen
- 2 vara. Styremedlem Kjell Magne Moen
- 3 vara. 1vara styremedlem Kine H Wiik

Valgkomiteen 2024

Sandra Krøysørth-Simsø

Sandra Krøysørth-Simsø

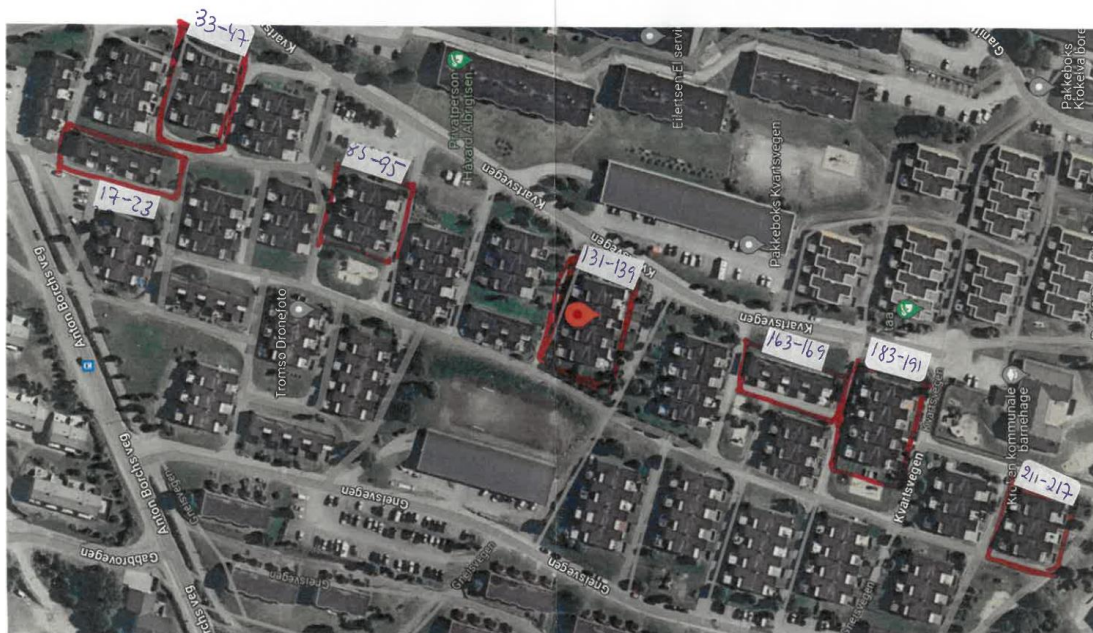
Katrine Raanes Solheim

Kat. R. Solheim



TILSTANDSRAPPORT

- med prioriterte tiltak



Adresse	Kvartsvegen – 111 stk. boliger i rekke
Oppdragsgiver	Kvartsvegen borettslag.
Bygninger/byggeår	111 stk. boliger i tre fordelt på 18 rekker. Byggeår 1975.
Antatt besiktiget	Befaring er gjort på 44 stk. boliger.
Vår ref.	23236
Befaringsdatoer	22.01.2024 (innvendig befaring) 06.02.2024, 07.02.2024 (utvendig befaring)
Vær	Utetemperatur ca. -10°C, stille og fint vær.
Fuktmålestyr	Protimeter MMS2 og timbermaster m/pigghammer.
Befaring ved	Thomas Hansen og Rennart G. Jakobsen
Rapportdato	20.03.2024 RGJ

Med vennlig hilsen

BYGGTAKST NORD AS

Rennart G. Jakobsen
Daglig leder/Fagansvarlig

Thomas Hansen
Bygg-/tømrermester, Takstfullmektig



Innholdsfortegnelse

1. Formål med tilstandsrapporten	2
2. Mandat, antall kontrollerte boliger og fuktmåleinstrumenter	2
3. Tilstandsrapporten tar med følgende forhold.....	3
4. Byggeteknisk.....	3
5. Fuktmålerutstyr og forklaring om fukt i % (vektprosent).....	3
6. U-verdi, info om hva U-verdi betyr	4
7. Bruk av tilstandsgrader	4
8. Utført vedlikehold utvendig.....	4
9. Rehabilitering av bygningsmasse i et miljø- og bærekraftperspektiv.....	5
10. Tilstandskontroll med resultat.....	5
11. Utvendig kledning i tre på bolig og utebod.....	5
12. Vinduer og dører i yttervegg	7
13. Takoverbygg utenfor stue og altanrekkverk.....	9
14. Klimaskjermens tetthet og påvisning av lekkasjer med termografikamera.	10
15. Tiltaksliste med angitt anbefalt rekkefølge	11

1. Formål med tilstandsrapporten

Borettslagets styre har fått meldinger fra beboere som mener at klimaskjermen som yttervegger med vinduer og dører er trekkfulle og muligens mangelfullt isolert. Styret har funnet det formålstjenlig å starte med en tilstandsrapport for den utvendige delen av klimaskjermen, samt få sett på funksjonen på noen av åpningsvinduene. I tillegg er det for 4 stk utvalgte boliger blitt foretatt tetthetskontroll med påvisning av lekkasjesteder med termografikamera. Samlet gir dette et godt bilde av tilstanden på klimaskjermen og utvendig trepanel.

2. Mandat, antall kontrollerte boliger og fuktmåleinstrumenter

Vårt mandat er å utføre tilstandskontroll på klimaskjermen, utvending trepanel, vinduer og dører i yttervegg, takoverbygg og verandarekkverk.

Vi gjør registrering for å rapportere etter NS 3424 nivå 1, dvs. tilstandsanalyse som består av visuelle observasjoner, kombinert med utvalgt fuktsøk, i dette tilfelle fuktsøk på hver bolig.

Takflate med hetter og beslag er ikke en del av vårt mandat. Dette forholdet skal borettslaget håndtere direkte med taktekkfirma Svein Jentoft AS som samtidig med kontroll gjør småreparasjoner ved behov.

Borettslaget har anvist 44 stk boliger for kontroll. Et så høyt antall gir et ekstra godt vurderingsgrunnlag for hele borettslagets boliger.





De kontrollerte boliger er:

Kvartsvegen 17 – 23	- enkel rekke vestvendt - 4 leiligheter
Kvartsvegen 33 – 47	- dobbel rekke sør og nordvendt - 8 leiligheter
Kvartsvegen 85 – 95	- dobbel rekke sør og nordvendt - 6 leiligheter
Kvartsvegen 131 – 145	- dobbel rekke sør og nordvendt - 8 leiligheter
Kvartsvegen 163 – 169	- enkel rekke vestvendt - 4 leiligheter
Kvartsvegen 183 – 197	- dobbel rekke sør og nordvendt - 8 leiligheter
Kvartsvegen 211 – 221	- dobbel rekke sør og nordvendt - 6 leiligheter

3. Tilstandsrapporten tar med følgende forhold

- Utvendig kledning i tre på bolig og utebod.
- Vinduer og dører i yttervegg.
- Takoverbygg utenfor stue og altanrekkverk.
- Kontroll av klimaskjermens tetthet og påvisning av lekkasjer med termografikamera.
- Anbefalte tiltak.

4. Byggeteknisk

Byggeår 1975. Fundamenter og gulv på terreng i plasstøpt betong. Etasjeskiller som trebjelkelag. Yttertak som luftet trebjelkelag, isolert med taktro, papp i asfalt og Derbigum tekke. Gesimser med metallbeslag.

Yttervegger med 100 mm mineralull, vindtett, lufting og tømmermannskledning med 25 mm tykkelse som er overflatebehandlet. Trepanel er delt med horisontalt beslag i etasjeskille. Omkring inngangsparti og boder, samt noen andre partier er det ny, beiset trepanel i 19 mm tykkelse.

Vinduer med malte karmen og rammer med isolerglass. Malte over- og underbeslag. Inngangsdør, boddør og altandør er isolert. Utebod, altan, rekkverk og takoverbygg utenfor stue er etablert i nyere tid.

5. Fuktmålerutstyr og forklaring om fukt i % (vektprosent)

Info om fukt og vektprosent: Det er utført fuktkontroll for å se fuktinnhold i trepanel og vinduer i alle kontrollerte boliger. Til kontroll har vi benyttet motstandsmåler type Protimeter MMS2, Protimeter MMS og Protimeter Mini III. Det er også bruke slaghammerpigg som måler isolert ca. 10 mm inne i trepaneler.

Fukt i vektprosent betyr fuktinnhold i forhold til treverket tørrvekt. Treverk er fuktmettet på ca. 28 % og man bør ikke kle inn treverk med mer fukt enn ca. 17 %.



6. U-verdi, info om hva U-verdi betyr

Info om U-verdi: U-verdi er en varmegjennomgangskoeffisient, et mål som brukes i byggevareindustrien for å angi en bygningsdels varmeisolerende evne. U-verdien måles i $W/(m^2K)$, og angir den mengde varme som pr. tidsenhet passerer en kvadratmeter av konstruksjonen ved en temperaturforskjell på én kelvin (eller én grad celsius) mellom konstruksjonens to sider.

Et høyt tall angir stor varmeledning og dermed dårlig isolerende evne.

Når teknisk forskrift setter krav til U-verdi i en bygningsdel gjelder det et totalt varmetap, altså inkludert alle kuldebroer som eksempelvis tre og konstruktive detaljer, isolasjon mv.

Eksempler på noen relevante u-verdier:

Vindu med ramme, to vanlige glass: 2,4-2,6, Tolags glass: 1,1-1,4, Trelags glass: 0,9-0,7

Bindingsverk med 100 mm isolasjon, mineralull (ca. 1975): 0,35, og bindingsverk med 150 mm isolasjon, mineralull (ca. 1985): 0,28

7. Bruk av tilstandsgrader

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer. Tiltak må iverksettes.

Vi benytter ikke tilstandsgrad 0 og 1 i denne rapport da det gjelder for nyere konstruksjoner.

Vi bruker tilstandsgrad 2 der vi ser/måler forhold som krever tiltak innen 3 år til 5 år.

Vi benytter tilstandsgrad 3 der vi måler/ser symptomer som krever tiltak før 3 år er gått.

For vinduer/dører betyr tilstand 3 at vindu/dør må gjennom service og reparasjon.

8. Utført vedlikehold utvendig

Boligene har byggeår 1975 og er plassbygget.

Borettslaget har utført løpende vedlikehold på de utvendige bygningsdeler som nevnes:

I 2005 nye åpningsvinduer i spisestue. I 1996 nye åpningsvindu og fast karm vindu i stue og i 1997 nye åpningsvinduer i soverom.

I 2008/2009 er følgende tiltak utført: Derbygum taktekke og nye pipe/gesimsbeslag og avtrekkshetter. Altandører og hovedinngangsdør. Tidligere hoveddør er montert i utebod. Ny veranda med rekkverk og ny utebod. Noe tilleggisolering og ny kledning.

I 2021 ble det montert et takutstikk utenfor stuen.

9. Rehabilitering av bygningsmasse i et miljø- og bærekraftperspektiv

I Kvartsvegen borettslag er det 111 stk boliger. Når man skal gjøre tiltak på bygg i dag skal man også vurdere miljø og bærekraft da summen av tiltakene har betydning for avfallstype, avfallsmengder og CO₂ utslipp til naturen etc.

Renovering av eldre boliger for å gjøre dem mer energieffektive og miljøvennlige spiller en nøkkelrolle i overgangen til en mer bærekraftig fremtid.

I Kvartsvegen borettslag vil klimaskjermen (tak, yttervegger, vinduer, dører, gulv) på 111 stk boliger utgjøre betydelige mengder og vekt i avfall når rehabilitering gjennomføres.

Etterisolering, nye vinduer og dører vil gi redusert energiforbruk og miljøpåvirkningen, øke bokomfort og øke markedsverdi for boligene. Man må også se på kost-nytteprinsipp for å prioritere tiltak. Vi mener at man først må vurdere om man kan vedlikeholde bygningsdeler og installasjoner får å utvide/forlenge brukstiden. Som eksempel mener vi at trepanel på yttervegger kan vedlikeholdes og derved stå i 20-30 år til frem i tid. Vinduer og ytterdører kan også vedlikeholdes å brukes i mange år frem i tid.

Når man så bestemmer seg for å skifte ut bygningsdeler må man legge vekt på å benytte mest mulig miljøvennlige materialer.

Vi anbefaler borettslaget å vurdere de nye forhold når de planlegger tiltak, bl.a.:

- Vurdere bruk av eksisterende byggevarer lenger ved å gjøre tettere vedlikehold. Man sparer miljøet og avfallsmengder og reduserer neppe bokomfort særlig mye.
- Vurdere kost- nytte og utslipp av klimagasser før og etter rehabilitering.
- Vurdere om utskiftede byggevarer kan gjenbrukes andre steder.
- Vurdere om mye revet materiell er spesialavfall?

-----000-----

10. Tilstandskontroll med resultat

Vi beskriver i rapporten de ulike bygningselementene med tilstandsgrad og anbefalte utbedringstiltak. Vi har satt reparasjonstiltakene i prioritert rekkefølge.

11. Utvendig kledning i tre på bolig og utebod

Vi har sett på følgende forhold knyttet til trekledningen

- Overflatebeskyttelsen (maling/beis/grunning) på opprinnelig og nytt trepanel.
- Blæring og avskalling i malingsoverflater.
- Spikring av trepanel.
- Åpninger/glipper mellom overliggere og underliggere.
- Sprekker (over 1 mm) i kledningsbord (spesielt klembord og dekkbord) mot vinduer og dører.
- Åpninger mellom trepanel og beslag, særlig med vindusbeslag.
- Sprekker og svertesopp på panelbord og særlig ved terreng.
- Fuktmålinger inntil ca. 5 mm inn i treverket (Merknad 1).
- Stikkontroll om kappende på panelbord mot terreng er overflatebehandlet.

(Merknad 1). Vi har foretatt stikkprøvetakinger etter fukt i utvendig trepanel på alle kontrollerte boliger. Det er fasadene sør og vest som er mest utsatt for fuktbelastning med følgeskader.



Utvendig kledning i tre på bolig og utebod, info og resultat

Den originale trepanel fra byggeåret har 25 mm tykkelse og er godt overflatebehandlet. Det nye trepanel som er montert i 2008/2009 er dårlig overflatebehandlet.

På verandarekkverk og delvis på boder der det er montert ny kledning er mesteparten av den nye kledningen mangelfullt overflatebehandlet. Noen steder er det bare grunnet panel og noen steder er det bare et strøk beis over grunningen. Dette kan man se på spikerhodene. På verandarekkverkene ser vi mest grunnet panelbord.

Malingsflaten har i seg selv ingen synlige blærer eller avskallinger.

Svertesopp er observert på noen få steder, men dette er så lite i omfang at det kan vaskes vekk før neste overmaling.

På noen boliger tok vi stikkkontroll ved å skrape gjennom maling og vi fant helt friskt treverk under.

Spikring av trepanel er riktig dykket. Det er ikke observert områder omkring spikringen som krever ekstra overflatebehandling.

På trepaneler har det foregått uttørking og krymp som også medfører litt krumming av panelbord slik at det blir langsgående glipper mellom over og underligger. Disse er kun av estetisk art og medfører ingen skader på trepaneler.

Det er en liten åpning mot beslag i etasjeskiller og mot overbeslag for vinduer. Underbeslag for vinduer er montert i tett i kappet spor i trepanel, unntatt noen nye vinduer i stue der det er oppkant på beslag og større spor i kledningen.

Vi har gjort fuktkontroll på flere steder i hver kontrollert bolig. Resultatet er et fuktinnhold i trepanel mellom 10 % og noen få opp i 19 % (vektprosent). Dette er normalt og ganske tørt.

Enkelte steder i nedkant på dekkbord mellom vinduer mot metallbeslaget er vektprosent 19 % og tilsvarende på noen få plasser i nedkant av trepanel mot terreng. Dette er i overkant, men skyldes slitt overflatebehandling og bordender som ligger mot beslaget.

Det er noen få oppsprukne kledningsbord, men ingen kledningsbord trenger å bli skiftet av den grunn. De få sprekker som er kan fuges ved ny overflatebehandling.

Konklusjon med TG

For trepanel setter vi TG 2.

Tiltak innen 3 år

Alt nytt trepanel på bod og rekkverk må rengjøres og overflatebehandles. Dette gjelder også kappende mot terreng.

Tiltak mellom 5 og 10 år

Originalt trepanel rengjøres og overflatebehandles. Dette gjelder også kappende på trepanel mot terreng.





Fjerning av nærliggende vegetasjon

Vi anbefaler at vegetasjon, gress og jord fjernes min. 400 mm foran og min. 150 mm langs yttervegger mellom kledning og terreng slik at trepaneler kan tørke ut. På terrenget under trepaneler anbefales duk og pukk/grus.

Med en slik utførelse unngå man at trepanel blir stående fuktig og skades av svertesopp og råte.

Snøen vil alltid tilføre nedre del av trepaneler fukt. Dette er imidlertid vanskelig å gjøre noe med om vinteren, men man kan sørge for uttørking når det ikke er snødekke.

12. Vinduer og dører i yttervegg

Treverk i vinduer er generelt godt overflatebehandlet med maling. Beslag over og under vinduer er også malt. Overbeslag for vinduer er tilpasset kledningen. Underbeslag er felt direkte inn i klembord. Utenfor stue er det brukt underbeslag med oppkant på ende.

Åpningsvinduer og fastkarmvinduer er med isolerglass. Isolerte verandadører med glass, samt isolerte ytterdører. Dører er skiftet i 2008/2009, og de fleste vinduer er skiftet i 1996/1997.

Besiktigelse inne av åpningsvinduer med funksjon i 8 stk. boliger

Befaring den 22.01.2024 Til stede: Thomas Hansen og Reino Ollila, Værforhold: -6°C, opphold.

Vindu og dører: TG 2 noe slitt, TG 3 – Må vedlikeholdes. I ruter brukes vi TG-tall. X= Ikke besiktet/uskadet. Ikke med i mandatet.

Hus nr.	Vindu utfor altan i stue	Vindu over altan i stue	Altandør i stue	Sov 2 1.etg	Sov 3 1. etg	Baderom 1. etg	Vaskerom 2. etg
5.	TG 3	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
27.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
41.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
139.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
139. Beboer har etterisolert noen yttervegger under renovering av leilighet.							
155.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 3	TG 3
155. Vaskerom: Avtrekk er tapet igjen. Vindu er ødelagt pga kondens og manglende utlufing. 155. Baderom: Vindu er ødelagt pga kondens og manglende utlufing.							
159.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
159. Beboer har montert varmepumpe under vindu utfor altan i stue.							
205.	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x
219.	TG 3	TG 2	TG 2	TG 2	TG 2	x	x

Resultat fra innvendig besiktigelse av vinduer:

Tabell viser stort sett TG2 som er normal tilstand for vinduer ut fra alder og bruk. 2 stk vinduer i Bad- vaskerom har TG3 og står for utskifting. Noen beboere har opplyst at de synes det er kaldt ved vinduene og at vinduer tetter dårlig.

Det kan skyldes flere forhold, bl.a. at pakninger ikke tetter skikkelig mellom ramme og karm, at lukkebeslag ikke fungerer skikkelig.

Trekk kan også føles siden noen har fjernet varmeovnen (Merknad 2) som opprinnelig var plassert under vinduer.





Det er en komfortsone på 0,6 m fra yttervegg og vinduer. Når man fjerner varmeovnen på veggen kommer man tetter på vinduet og kuldestråling, trekk mv. vil føles nær opp til vinduet.

(Merknad 2)- Info om bruk av elektriske gjennomstrømningsovner

Boliger fra 1975 er bygget med elektriske- eller vannoppvarmet veggovner som er plassert i oppholdsrom under vinduer. Ovner har stigende gjennomstrømning av luft fra rommet som varmes opp i ovnen og varm luft stiger opp og blander seg med luft fra bl.a. kulde/trekk fra vinduer slik at beboer ikke føler trekk. Det er en komfortsone inne fra 0,6 m fra yttervegg. Dersom man fjerner varmekilden og flytter sittegrupper til ytterveggen vil enkelte mennesker føle kulde og trekk fra vinduer og vegg, selv om ytterveggen er utført som forskrifter tilsier.

Besiktigelse at vinduer på utsiden og resultat

Følgende er kontrollert på vinduer ute:

- Overflatebehandling av vinduskarmer og rammer.
- Beslag over og under vinduer med innfeste og overflatebehandling.
- Klembord på sider av og mellom vinduer.
- Utført fuktkontroll på noen vinduer i begge etasjer på alle kontrollerte boliger.

Vinduer og dører er utvendig besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av stige til altan.

Resultat fra utvendig undersøkelse

Vinduskarmer, rammer og beslag er godt overflatebehandlet med maling.

Klembord på sidene og mellom vinduer har synlig slitasje. Klembord mellom vinduer avsluttes direkte mot underbeslaget og har naturlig høyest fuktinnhold i nedre del. Her er det også mest synlig slitasje på maling.

Noen kledningsbord for vinduer har riss og sprekker under 2 mm. Det registreres generelt større værslitasje og sprekker/riss i trekarmer mot sør og vest.

Metallbeslag er stort sett godt overflatebehandlet, men vi har sett at malingen er flasset noen steder, og noen steder var det ikke mulig å kontrollere da snø/is var frosset fast oppå underbeslaget.

Underbeslaget er innfestet i sidebord med sagsnitt. Dette gir mer risiko for fukt i treverk, men det ser ikke ut til å ha vært tilfelle her. Utenfor stue er det nye underbeslag med oppkant der det er skåret ut større plass for beslag.

Fuktkontroll i karmer og rammer er i majoritet på 10 % -13 % fukt, stedvis opp til 20 % fuktkvote, alt etter hvor nær hjørneskjøt målinger tas. Fuktinnholdet er normalt, og lavere enn forventet. Det er ikke påvist svertesopp eller råte i rammer eller karmer.

Det er heller ikke observert punkterte isolerglass.

Vinduer i et soverom, hovedinngangsdør og boddør er skjermet av overliggende terrasse og har ingen værslitasje. Dører fungerer godt.

Vi vil opplyse at sol- og slagregnutsatte fasader krever hyppigere vedlikehold enn mer beskyttede vegger og bygningsdeler.

Konklusjon med TG

Åpningsbare vinduer TG 2 og noen TG3.

Fastvinduer og dører TG2





Tiltak innen 3 år

Service og skifte av ødelagte vindusbeslag og montere nye tettelisten der rammer og karmen ikke tetter skikkelig. Dette antar vi kun gjelder noen få vinduer.

Tiltak mellom 5 og 10 år

Vinduer fra tiden 1995-1997 har en U-verdi som ligger omkring 2,4 W/m²K, men dagens vinduer ligger under 1,0 W/m²K og ned til 0,7 W/m²K.

Se pkt. 6 angående nærmere forklaring om U-verdi.

Tiltak som bedrer bokomfort

Dersom borettslaget ønsker å gjøre tiltak som gir bedre bokomfort, som sparer noe energi og som eliminerer kuldestråling og vindustrekk anbefaler vi utskifting av vinduer. Energimessig mener vi at skifte av vinduer til U-verdi f.eks. på 0,7-0,9 W/m²K på lang sikt gir mer energibesparelse og bedre total bokomfort enn å montere en luft til luft varmepumpe. Begge deler vil selvsagt gi maksimal uttelling

13. Takoverbygg utenfor stue og altanrekkverk

Beskrivelse av tak

De nye takoverbygg er montert på bærekonstruksjon av treverk. Lysplater. Rekkverk i tre med trykkimpregnert handlist. Åpning i rekkverk for snø tømning.

Vi har sett påfølgende:

- Overflatebehandling av treverk tilhørende taket
- Om det er synlige skader på taket
- Overflatebehandling av rekkverk på altan

Resultat av vår undersøkelse

I de fleste kontrollerte boliger er treverket tilhørende taket ubehandlet, eller grunnet /beiset 1 strøk. Noen få er beiset, antatt 2 strøk.

Det er ingen synlige skader å se i takkonstruksjoner.

Altanrekkverk er mangelfullt overflatebehandlet. Flere er beiset 1 strøk, og noen har bare grunning da spikerhoder ikke er beiset.

Konklusjon med TG: 2/3

Tiltak innen 3 år

Lysplater bør rengjøres 2 ganger hvert år med spyling.

Trematerialer i tak og rekkverk må rengjøres, grunnes og påføres en fullverdig overflatebehandling.

Tiltak mellom 5 og 10 år

Første tiltak innen 3 år på treverk vil ha en levetid på ca. 10-12 år, men drivregn og snø vil påvirke overflatebehandlingen slik at beboer må ha årlig kontroll og etterbehandle treverket stedvis der det viser slitasje for å opprettholde estetikk og kvalitet. Særlig altanrekkverk

14. Klimaskjermens tetthet og påvisning av lekkasjer med termografikamera.

Det er utført lekkasjemåling med BlowerDoor og lekkasjesteder er påvist med termografikamera type FLIR T440 som er beregnet for bygningstermografi. Målinger utføres i tråd med ISO 9972 lekkasjemåling og NS-EN 9972:2015 termografering. Termografering skjer med trykkforskjell på 50 Pa. mellom inne og ute.

Disse boliger er målt: Kvartsvegen 17, 77, 139 og 219, utvalgt av styret.
Målinger er utført 28. og 29. februar 2024.

Bolig	Lekkasjetall. Antall luftskifte pr time.	Hvor vi finner det meste av lekkasjer.
Nr 77	4,42	Det aller meste av lekkasjer er ved sjakt i bad.
Nr 17	3,45	Det aller meste av lekkasjer er ved sjakt i bad.
Nr 139	4,47	Det aller meste av lekkasjer er ved sjakt i bad.
Nr 219	2,94	Vi finner det meste av lekkasjer i overganger mellom gulv og vegg. Samt ved kasse på bad.
Gjennomsnitt for alle.	3,82	

Info om tetthet og lekkasjetall. I 1975 var det lavere krav til tetthet i boliger enn i dag. I byggeforskrift av 1987 er tetthetskravet spesifisert som maks 4,0 luftskifte pr time for nybygg. Dette kravet har blitt mye strengere etter hvert som krav om isolering og energisparing ble mer aktuelt fra årtusenskiftet. Lekkasjetall er et tall som viser hvor mange ganger man skifter luften inne i et bygg pr. time når det er en trykkforskjell på 50 Pa. mellom inne og ute. Lekkasjetallet kommer frem ved at det målte lekkasjevolumet divideres på byggets innvendige, oppvarmede volum.

Resultater etter tetthetsmåling.

Som tabellen viser har de 4 stk. kontrollerte leiligheter lekkasjetall fra 2,94 til 4,47 luftskifter pr. time ved 50 Pa i trykkforskjell. Til opplysning var tetthetskravet på 1980- og 1990-tallet maks 4,0 ved 50 Pa i trykkforskjell på nybygg.

Vi kan ut fra de utførte målinger på boligene som er nesten 50 år si at klimaskjermen er tilfredsstillende og god. Den er neppe mye svekket over tid i vindtetting som følge av alder, krymping mv.

Med termografikamera påviste vi de største lekkasjer. Se kommentar i tabell over:

- Ved sjakter på bad.
- I overgang mellom vegger og gulv/himling. Særlig der det er glipper/åpent mellom lister og gulv/vegg.
- De som har skorstein har noen lekkasjer rundt skorsteinsgjennomføringen.

Områder med mindre lekkasjer enn forventet:

- Det var mindre kuldebroer å registrere enn forventet ut fra byggeskikk og alder.
- Omkring dører og vinduer og mellom karm og rammer i dører og åpningsvinduer er det stort sett normale lekkasje ut fra alder og bruk når dører og vinduer er mellom 15 og 25 år.



Konklusjon med TG

Ut fra alder og hva vi finner er vårt inntrykk at TG på klimaskjermen som helhet er TG 1 men de avvik som vi har påpekt der vil sjakt få TG 3 mens overgang mellom vegg og gulv får TG 2 der vi finner lekkasjer.

Tiltak innen 3 år

- Vi anbefaler at kasse inne på bad tettes ved tak og ved gulv mot terreng.
- Lister mot gulv og himling gjennomgås og der det er avstand foreslår vi at lister demonteres og at det fuges i overgang før lister tilbakemonteres.

Tiltak mellom 5 og 10 år

Vinduer vurderes skiftet. Se forslag under post 11.

15. Tiltaksliste med angitt anbefalt rekkefølge

Vi har nedenfor satt opp i stigende rekkefølge det vi mener må prioriteres.

Tiltak i 2024:

- Nytt treverk for takoverbygg og rekkverk på altan må rengjøres, grunnes og overflatebehandles

Tiltak mellom 3-10 år.

- Skifte vinduer for å bedre bokomfort.
- Rengjøre kledningen med fasadevask og legge på ny overflatebehandling i form av anerkjent maling som binder godt på eksisterende malingsoverflate. Rekkverk og skiftet trepanel anbefales/vurderes overmalt på nytt da det forenkler å ha oversikt for senere overflatebehandling.
- Overflatebehandle underkant av trepanel.
- Holde gress og vegetasjon borte fra fasaden slik at nedre deler av trepaneler ikke tilføres fukt og urenheter fra vegetasjon.

Informasjon:

- Langsgående glipper/åpninger noen steder mellom over- og underligger skyldes uttørking og krumming. Dette mener vi er av estetisk art og trenger ingen tiltak utover å males.
- I nederste del av trepanel (nærmest bakken), målte vi stedvis fuktkvoter på 20 vektprosent. Dette er å anse som skadelig fuktnivå der mugg og råte kan utvikles. Det høye fuktnivået skyldes i hovedsak at terrenget, busker og gress ligger tett opp til kledningen og tilfører denne mer fukt enn trepaneler høyere opp på veggen påvirkes av.

