



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 342 387
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST HANSHAUGTERRASSEN II AS
Forretningsadresse: Geitmyrsv 3 og 5
0171 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Fagernes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		777 978	755 208
Sum inntekter		777 978	755 208
Kostnader			
Driftsmessige kostnader	1	302 415	298 106
Avskrivning på varige driftsmidler	4	36 168	
Honorarer	2	40 000	39 000
Strøm		16 004	13 935
Vedlikehold	3	26 998	119 881
Forsikring		79 879	74 001
Kontingent huseierforeningen		1 890	1 490
Sum kostnader		503 354	546 413
Driftsresultat		274 624	208 795
Annen rentekostnad		90 241	73 797
Annen rentekostnad		681	530
Sum finanskostnader		90 922	74 328
Netto finans		-90 922	-74 328
Ordinært resultat før skattekostnad		183 702	134 468
Ordinært resultat etter skattekostnad		183 702	134 468
Årsresultat		183 702	134 468
Årsresultat etter minoritetsinteresser		183 702	134 468
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		183 702	134 468
Sum overføringer og disponeringer		183 702	134 468



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygning	4,5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	1 713 667	1 749 836
Sum varige driftsmidler		2 062 883	2 099 052
Sum anleggsmidler		2 062 883	2 099 052
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		22 596	20 379
Husleierestanser		12 448	4 461
Sum fordringer		35 044	24 840
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		710 774	643 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		710 774	643 290
Sum omløpsmidler		745 818	668 130
SUM EIENDELER		2 808 702	2 767 182
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1760 aksjer a kr. 63,63)	6	112 000	112 000
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		947 861	764 159
Sum opptjent egenkapital		947 861	764 159
Sum egenkapital		1 059 861	876 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 713 667	1 773 483
Sum annen langsiktig gjeld		1 713 667	1 773 483
Sum langsiktig gjeld		1 713 667	1 773 483
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 430	22 133
Forskuddsbetalt husleie		26 166	92 310
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter		4 578	3 098
Sum kortsiktig gjeld		35 174	117 540
Sum gjeld		1 748 841	1 891 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 808 702	2 767 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 671062

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 342 387
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST HANSHAUGTERRASSEN II AS
Forretningsadresse: Geitmyrsv 3 og 5
0171 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Fagernes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2023



Organisasjonsnr: 933 342 387
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		777 978	755 208
Sum inntekter		777 978	755 208
Kostnader			
Driftsmessige kostnader	1	302 415	298 106
Avskrivning på varige driftsmidler	4	36 168	
Honorarer	2	40 000	39 000
Strøm		16 004	13 935
Vedlikehold	3	26 998	119 881
Forsikring		79 879	74 001
Kontingent huseierforeningen		1 890	1 490
Sum kostnader		503 354	546 413
Driftsresultat		274 624	208 795
Annen rentekostnad		90 241	73 797
Annen rentekostnad		681	530
Sum finanskostnader		90 922	74 328
Netto finans		-90 922	-74 328
Ordinært resultat før skattekostnad		183 702	134 468
Ordinært resultat etter skattekostnad		183 702	134 468
Årsresultat		183 702	134 468
Årsresultat etter minoritetsinteresser		183 702	134 468
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		183 702	134 468
Sum overføringer og disponeringer		183 702	134 468



Organisasjonsnr: 933 342 387
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygning	4, 5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	1 713 667	1 749 836
Sum varige driftsmidler		2 062 883	2 099 052

Sum anleggsmidler

2 062 883 2 099 052

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Forskuddsbetalte kostnader		22 596	20 379
Husleierestanser		12 448	4 461
Sum fordringer		35 044	24 840

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		710 774	643 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		710 774	643 290

Sum omløpsmidler

745 818 668 130

SUM EIENDELER

2 808 702 2 767 182

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1760 aksjer a kr. 63,63)	6	112 000	112 000
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		947 861	764 159
Sum opptjent egenkapital		947 861	764 159

Sum egenkapital

1 059 861 876 159

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	1 713 667	1 773 483
Sum annen langsiktig gjeld		1 713 667	1 773 483
Sum langsiktig gjeld		1 713 667	1 773 483
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 430	22 133
Forskuddsbetalt husleie		26 166	92 310
Påløpte, ikke forfalte			
gjeldsrenter		4 578	3 098
Sum kortsiktig gjeld		35 174	117 540
Sum gjeld		1 748 841	1 891 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 808 702	2 767 182



Organisasjonsnr: 933 342 387
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Nor-Revisjon as

revisjon og rådgivning

Til generalforsamlingen i St Hanshaugterassen II AS

Uavhengig revisors beretning for 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert St Hanshaugterassen II AS årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 selskapet 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.

Ledelsen ansvar for øvrig informasjon

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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

Nor-Revisjon as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen

Tordenskiolds Gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00

Rev.nr./Org.nr. 930 443 069



Uavhengig revisors beretning for 2022
Hanshaugterassen II AS

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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 28. Mars 2023

Nor-Revisjon AS

Eivind Lundal
Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

LUNDAL, EIVIND

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

29.03.2023 10.48.06

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



St. Hanshaugterrassen II AS - Noter til regnskapet for 2022

Note 0 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er et boligaksjeselskap, og derfor ikke et eget skattesubjekt.

Note 1 Driftsmessige kostnader

	2022	2021
Kommunale avgifter	184 277	176 267
Drift internett	59 982	57 643
Søppeltransport	4 653	13 895
Lyspærer	119	500
Brannslukker	1 956	
Utvendige anlegg	7 605	15 398
Trappevask	24 016	21 610
Diverse driftskostnader (inkl. Rentokil)	19 807	12 793
Sum driftsmessige kostnader	302 415	298 106

Note 2 Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 20 625, og gjelder kun revisjon.

Note 3 Vedlikehold	2022
Drill og maling	2 535
Stikkontakt, lys	4 779
Internkontroll elektro	15 056
Dørmatter	1 298
Navneskilt	3 330
Sum vedlikehold	26 998

Note 4 Varige driftsmidler

Styret mener at det er unødvendig å avskrive bygningen, idet den faktiske verdien er langt høyere enn den bokførte verdien.

Vedlikeholdsarbeider på bygningen i 1998, 2003 og 2016, samt vindusutskifting i 2002 er aktivert, likesom pipereparasjonen og søppelcontainere i 2013. Dette blir avskrevet i samme takt som avdragene på pantegjelden som ble opptatt i forbindelse med vedlikeholdsarbeidene for at resultatregnskapet skal bli mest mulig lik likviditetsregnskapet.

Vedlikeholdsarbeider 1998	400 000
Vindusmaling 2002	141 382
Vedlikeholdsarbeider 2003	459 484
Pipereparasjon og søppelcontainere 2013	895 253
Restaurering og rehabilitering 2016	1 503 338
Sum	3 399 457
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.21	-1 649 621
Årets avskrivning	-36 168
Balanseført verdi pr 31.12.2022	1 713 668

Note 5 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld til kredittinstitusjoner			1 713 667
Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 713 667	Bygning	349 216

Note 6 Aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjonærer er beboerne. På generalforsamlingen har enhver aksje en stemme i det en enkelt aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 138 stemmer. Aksjonæren kan møte personlig, ved ektefelle/samboer eller ved skriftlig fullmakt til annen fullmektig.



Innkalling & sakliste til generalforsamling 2



Generalforsamlingen i boligaksjeselskapet St. Hanshaugterrassen II AS avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 20:00 på Menighetshuset i Schwensens gate 15.



Årsberetning 2022

St.Hanshaugterrassen II AS, Organisasjonsnummer: 933 342 387

Styrets sammensetning

Forrige ordinære generalforsamling i St.Hanshaugterrassen II AS valgte følgende styremedlemmer:

Thomas Lindgård Fagernes	Styret
Andreas Jansen Noreik	Styret
Ole-Reinerth R. Abildsnes	Styret
Aksel Torvik Knutsen	Vara til styret
Tine Takla	Vara til styret

Generelle opplysninger

Selskapet er positivt til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Styret har nå tre menn og en kvinne som varamedlem. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø når eventuelle ressurser kjøpes inn ved rehabilitering eller lignende tjenester. Selskapet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Inventum AS. Vår kontaktperson er Pål Gulliksen. Selskapets revisor er Berge & Lundal Revisjonsselskap AS / Nor-Revisjon AS.



kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

Selskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Den enkelte aksjeeier eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Selskapets lån

Selskapet har sitt hovedlån i DNB. Restgjeld er 1.695.895 kroner per. 17.04.2023.

Internettløsning

Global Connect er leverandør av internett-tjenester til selskapet. Den enkelte aksjeeier kan for egen regning bestille utvidet tjeneste for andre digitale tjenester samt eventuelle TV kanalpakker.

Styrets arbeid i 2022

- Det er blitt avholdt 12 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling siden generalforsamlingen 2022.
- Styret har foretatt branninspeksjoner og sjekkrunder i oppgang 3 og 5 for skifting av lys på loft, brannvarslere og lignende.
- Det har vært oppfølging av reklamasjon på vindusarbeider utført av Kjetil Eriksen AS i desember. Sistnevnte utførte reklamasjonsarbeid desember 2022.
- Det er gjennomført dugnad vår 2022.
- Styret har prioritert det krevende arbeidet med pålagte tiltak etter branntilsynet som ble gjort våren 2021.
- Det er montert koblingsbokser, varslingsanlegg, røykvarslere og branddører (kjeller og loft) per mars 2023.



Innkomne saker

5.1) Forslag om bruk av fellesrom i kjeller i nr 3

Forslag fremmet på bakgrunn av e-postutveksling mellom Jo Lie-Nielsen, Ingunn Hjertaas og Thomas Fagernes:

«Det har vært en e-postutveksling om bruk av fellesrom i nr 3. Noen ønsker å lagre bildekk der, andre ønsker å lagre felles utemøbler. Det er også blitt foreslått å bygge 16 lagringsenheter (f eks hyller) der hver enkelt leilighet disponerer en hylle.»

Styrets vurdering:

Styret takker for innspill, men mener det ikke kan avsettes penger til å bygge denne type lagringsenheter på dette tidspunktet.

5.2) Forslag om innføring av betalingsplikt ved fravær fra dugnad

Forslag meldt inn av Ole-Reinerth R. Abildsnes og Mark Burnett:

«Bare omtrent halvparten av aksjonærer bruker å stille til dugnadene, noen år har dette tallet vært enda mindre. Dette er et problem fordi det er urettferdig overfor aksjonærene som er nødt til å ta på seg ekstra oppgaver, eller at oppgavene ikke blir gjort. Løsningforslag: Deltakelse i dugnaden er frivillig, men viktig for å vedlikeholde fellesarealene. Det er ingen vits i å prøve å tvinge folk til å delta, men alle aksjonærer har et ansvar for å bidra til årlig vedlikehold. Derfor er den foreslåtte løsningen å innføre bøter til aksjonærene som av en eller annen grunn ikke deltar – uansett årsak. Bøtene skal brukes til å ansette noen til å utføre oppgavene som ikke ble fullført under dugnaden. Bøtene fastsettes av styret og bør i prinsippet fordeles på samme grunnlag som fellesutgifter, dvs. etter antall aksjer i selskapet. Den bør settes på et nivå som er passende for å betale de faktiske kostnadene ved å ansette folk til å utføre oppgavene.»



5.4) Forslag om å rotere styremedlemmer eller å sette ut styrearbeidet

Forslag meldt inn av Thomas Fagernes:

«Grunnet lav rekruttering til styreverv i sameiet fremmer jeg følgende forslag til avstemming under årets generalforsamling:

A) styreverv går på rundgang i sameiet. Liste settes opp for samtlige beboere under 70 år, med to årig turnus for styreverv.

B) styret av sameiet settes ut til forvalter (typ Obos).

Note: det er foreslått honorar for styreverv (se forslag 5.3). Honorering av styreverv vil medføre merarbeid for styret og regnskapsfører da vi med dette får rapporteringsansvar som arbeidsgiver (månedlig innrapportering?). Vi må videre betale arbeidsgiveravgift + feriepenger og honoraret vil beskattes av mottager. Dette betyr i praksis at hver utbetalte/ beskattede krone vil koste sameiet 2-3 kroner. Dette vil som jeg anser det være en dårlig forvaltning av våre felles midler. En fordelt ordning, alternativ A («kontinuerlig dugnad»), vil innebære at innsatsen for å drifte sameiet vil fordeles likt mellom eierne, og at vi unngår økte husleier som i hovedsak vil gå med til å betale skatt og avgifter.

Alternativ B foreslås utredet som et alternativ til alternativ A om dette ikke får medhold i generalforsamling.»

Styrets vurdering:

Styret takker for forslag og mener at en obligatorisk rotasjon er den mest hensiktsmessige løsningen gitt selskapets størrelse og de kostnader som er forbundet med å betale styremedlemmer eller å sette ut arbeidet til eksterne.



6.1 Oppgradering av dører til brannteknisk godkjent løsning.

Vi har innhentet tilbud på utskifting av dører som anbefalt av brannkonsulent og presentert dette på ekstraordinær generalforsamling i 2022. Vi har etter innspill fra generalforsamling siden vært i kontakt med to firmaer, Myhre Lås AS og Trebevaring AS og fått tilbud fra ett (se vedlegg 1). Firmaene vi har vært i kontakt med er begge anbefalt av Fortidsminneforeningen og Byantikvaren på rehabilitering av dører.

I denne forbindelse har vi også vært i dialog med brannteknisk rådgiver i Norsk Brannvern AS. Han har konsultert ingeniør i Oslo Brannsikring, som i sitt svar lister opp ulike oppgraderingskrav, som så langt vi kan se, tilsvarer de utbedringene firmaet Myhre Lås AS foreslår i sitt tilbud. En slik utbedring skal, ifølge SINTEF Byggforsk, gi tilnærmet 30 minutters brannmotstand og bør kunne benyttes sammen med andre tiltak som f.eks. Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg. Løsningen anbefales i utgangspunktet ikke av ingeniør i Oslo Brannsikring.

En rapport fra 2022 publisert av FRIC (Fire Research and Innovation Center) i Trondheim, presenterer en metode som kan benyttes av kvalifiserte håndverkere som utfører brannsikring av eksisterende dører. Rapporten er utarbeidet av SINTEF, RISE Fire Research og NIKU (Norsk institutt for kulturminneforskning) i tett samarbeid med Trøndelag Brann- og redningstjeneste.

Hvem og hvordan, som til syvende og sist skal godkjenne oppgraderingen er foreløpig uklart, og det er fortsatt uklart om brannvesenet vil godkjenne dette som tiltak.

Tilbudene gir følgende kostnader, fordelt per leilighetstype (se vedlegg 2 for utregning):

Leiligheter 1 etg:

Norsk Brannvern: 70 181

Vatnesøm: 105 063

Myhre lås (rehab) : 38 750

Leiligheter med 1 dør i hovedtrapp:



-Personlig økonomi

Alternativ 2, sameiet utvider lån og øker husleien

Fordeler:

-Sameiet finansierer

Ulemper:

-Økt husleie

-Større finanskostnader

-Økt fellesgjeld

-Mindre fleksibilitet for sameiet til evt. fremtidige låneopptak

Eksempel på husleieøkning ved finansiering av dører over husleie.

Basert på tilbud fra Dnb, annuitetslån på 1.750.000 med 20 års løpetid og 4.95% rente (februar 2023):

Månedlige kostnader : 11 400 kroner (renter + nedbetaling)

Summen er basert på tilbudet fra Norsk brannvern.

Husleieøkning er her basert på prinsipp om at fordelingen skjer per leilighet med antall faktiske dører, ikke etter aksjebrøk (se vedlegg 3 for anslagsvis oppsett)

Leiligheter 1 etg: 478 kr

Leiligheter med 1 dør i hovedoppgang: 672 kr

Leiligheter med 2 dører i hovedoppgang : 957 kr.

Styrets anbefaling: Alternativ 1

6.3 Fordeling av kostnader

To prinsipper er vurdert for fordeling av kostnader for utskifting/rehabilitering av dører:

A) Fordeling etter aksjeandel/eierbrøk



Budsjett 2023

Styret foreslår et budsjett for 2023 med inntekter på til sammen 831.215 kroner og kostnader på 1.378.720 kroner, se tabell under for detaljer. Forslaget innebærer en foreslått økning av fellesutgifter på 10 % fra og med mai, noe som anses som nødvendig for at inntektene skal holde tritt med den generelle prisstigningen. Underskuddet finansieres delvis av oppspart egenkapital og delvis av utvidelse av lån (sak 6.4)

Styrets forslag til vedtak:

“Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til budsjett for 2023, inkludert økning av fellesutgifter på 10 % fra og med mai.” Merk at driftsmessige kostnader har økt med over 25% i hovedsak grunnet økte kommunale avgifter.

BUDSJETT 2023		2023			2022
Driftsinntekter					
Husleieinntekter		779,264			759,023
foreslått økning 10 % (fom. mai)		51,951			20,241
Sum		831,215			779,264
Driftsmessige kostnader					
Kommunale avgifter		290,717			190,717
Drift fibernett		60,000			57,948
Søppeltransport		16,034			14,034
Utvendige anlegg		5,500			5,000
Trappevask		25,000			21,540
Diverse driftskostnader (inkl Rentokil)		20,000			12,879
Brannteknisk service (årlig)		5,000			
Sum		422,251			302,118
Honorarer					



Valg av styre for St. Hanshaugterassen II AS 2023

Forslag til styre:

Styreleder:	Thomas Fagernes
Styremedlem:	Andreas Jansen Noreik
Styremedlem:	Tine Takla
Varamedlem:	Aksel Torvik Knutsen
Varamedlem:	Thomas Weyts

Valg av revisor:

Nor-Revisjon AS

Vedlegg:

- 1- Tilbud rehabilitering dører
- 2- Sammenligning pristilbud dører
- 3- Oppsett kostnadsfordeling dører
- 4- Tilbud rehabilitering piper
- 5- Tiltaksliste brann