



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 231 333
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SUHMS GATE 3 B
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 291 116	811 226
Sum inntekter		2 291 116	811 226
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 160 379	858 088
Sum kostnader		2 160 379	858 088
Driftsresultat		130 737	-46 863
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 102	12 519
Sum finansinntekter		14 102	12 519
Annen finanskostnad		20 323	17 933
Sum finanskostnader		20 323	17 933
Netto finans		-6 221	-5 414
Resultat før skattekostnad		124 516	-52 277
Årsresultat		124 516	-52 277
Totalresultat		124 516	-52 277
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		124 516	-52 277
Sum overføringer og disponeringer		124 516	-52 277



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		378 815	378 815
Sum varige driftsmidler		378 815	378 815
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		378 815	378 815
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		402 850	46 811
Sum fordringer		402 850	46 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		699 827	201 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		699 827	201 842
Sum omløpsmidler		1 102 678	248 653
SUM EIENDELER		1 481 493	627 468

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		179 550	179 550
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		179 550	179 550
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		246 212	121 697
Sum opptjent egenkapital		246 212	121 697
Sum egenkapital		425 762	301 247
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		282 129	286 176
Sum annen langsiktig gjeld		282 129	286 176
Sum langsiktig gjeld		282 129	286 176
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		161	160
Leverandørgjeld		764 729	39 885
Annen kortsiktig gjeld		8 712	
Sum kortsiktig gjeld		773 602	40 045
Sum gjeld		1 055 731	326 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 481 493	627 468



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446547

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 231 333
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SUHMS GATE 3 B
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 22.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 934 231 333
AS SUHMS GATE 3 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 291 116	811 226
Sum inntekter		2 291 116	811 226
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 160 379	858 088
Sum kostnader		2 160 379	858 088
Driftsresultat		130 737	-46 863
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 102	12 519
Sum finansinntekter		14 102	12 519
Annen finanskostnad		20 323	17 933
Sum finanskostnader		20 323	17 933
Netto finans		-6 221	-5 414
Resultat før skattekostnad		124 516	-52 277
Årsresultat		124 516	-52 277
Totalresultat		124 516	-52 277
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		124 516	-52 277
Sum overføringer og disponeringer		124 516	-52 277



Organisasjonsnr: 934 231 333
AS SUHMS GATE 3 B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		378 815	378 815
Sum varige driftsmidler		378 815	378 815

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		378 815	378 815
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		402 850	46 811
Sum fordringer		402 850	46 811

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		699 827	201 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		699 827	201 842

Sum omløpsmidler		1 102 678	248 653
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 481 493	627 468
---------------	--	-----------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		179 550	179 550
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		179 550	179 550

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	246 212	121 697
Sum opptjent egenkapital	246 212	121 697
Sum egenkapital	425 762	301 247
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	282 129	286 176
Sum annen langsiktig gjeld	282 129	286 176
Sum langsiktig gjeld	282 129	286 176
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	161	160
Leverandørgjeld	764 729	39 885
Annen kortsiktig gjeld	8 712	
Sum kortsiktig gjeld	773 602	40 045
Sum gjeld	1 055 731	326 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 481 493	627 468



Organisasjonsnr: 934 231 333
AS SUHMS GATE 3 B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



2025

Generalforsamling

AS SUHMS GATE 3B
INNKALLING



FULLMAKT TIL GENERALFORSAMLING I SUHMS GATE 3B AS

6. mai 2025 KL 18:00

Vennligst signér denne seddelen og lever ved fremmøte på ordinær generalforsamling.
Alternativt legges denne i postkassen til styrets leder, Christer Farstad, innen 16. april kl
19:30

Aksjeeiers navn og bolignummer: _____

Hvis du ikke selv har anledning til å møte, gis fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted og dato: _____

Aksjeeiers signatur: _____



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Ordinær generalforsamling i AS Suhms gate 3B avholdes 6. mai 2025 kl. 18:00 hos Christer Farstad, leilighet 101.

Styret innkaller med dette til ordinær generalforsamling. Vedlagt følger saksunderlag til behandlingen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og to aksjeeiere til å underskrive protokollen
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024 – TIL GODKJENNING

Forslag til vedtak: Årsrapporten for 2024 godkjennes.

3. ÅRSREGNSKAP OG BALANSE FOR 2024 – TIL GODKJENNING

Forslag til vedtak: Årsregnskapet og balansen for 2024 godkjennes.

4. BUDSJETT FOR 2025 OG FELLESKOSTNADER – TIL ORIENTERING

Det gis en orientering om styrets budsjettforslag for 2025. Justering av husleie vil bli behandlet særskilt dersom nødvendig.

5. REHABILITERING AV BALKONGER – TIL BESLUTNING

Bakgrunn:

Styret har vurdert behovet for rehabilitering av balkongene mot Suhms gate. Tiltaket inngår som neste større vedlikeholdsprosjekt etter rehabilitering av tak. Det er avdekket behov for både strukturelle og estetiske utbedringer.



To alternative løsninger vurderes:

- Videreføring av dagens utforming og eksisterende materialbruk
- Ny løsning med metallbrystning

Styret har utarbeidet et notat med tekniske og økonomiske vurderinger, inkludert forslag til fordeling av kostnader. Notatet er vedlagt.

Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende:

- Om rehabilitering av balkongene skal gjennomføres
- Om det skal benyttes dagens utforming og materialer, eller alternativ løsning med metallbrystning
- Om kostnadene skal fordeles i henhold til det som er beskrevet i styrets notat
- Om styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket i henhold til valgte løsninger og kostnadsramme og etter referansesjekk hos valgt leverandør

Vedlegg:

- Styrenotat: Rehabilitering av balkonger

6. ORIENTERINGSSAK – FORSLAG OM GJENNOMGANG AV PRINSIPP FOR FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Bakgrunn:

Aksjonær og varamedlem i styret, Knut Sørensen, har som aksjonær oversendt et notat til styret hvor han foreslår at det igangsettes en utredning med sikte på å etablere et mer presist prinsipp for fordeling av felleskostnader og emisjoner i AS Suhms gate 3B. Styret har besluttet å fremme notatet det som en orienteringssak til årets generalforsamling uten stillingtagene fra styret.

Notatet peker på svakheter ved dagens modell basert på aksjefordeling (133 aksjer totalt), og foreslår ulike alternative prinsipper knyttet til blant annet p-rom, fellesarealer og uteareal. Forslaget omfatter også mulig aksjesplitt og ny fordeling.

Formål:

Hensikten med saken er å informere generalforsamlingen om at en slik utredning vil pågå i løpet av det kommende året, med sikte på at det fremmes en beslutningssak til GF 2026.



Generalforsamlingen bes:

- Ta saken til orientering
- Merke seg at alle aksjonærer inviteres til å komme med innspill i løpet av 2025 og at styret vil vurdere behovet for eventuell videre prosess
- Aksjonærer kan også få fremmet saken for GF i 2026.

Vedlegg: Notat fra Knut Sørensen: Utredning felleskostnader – versjon 1

7. FORSLAG OM REPARASJONSEMISJON FOR Å STYRKE LIKVIDITETEN – TIL BESLUTNING

Bakgrunn:

Likviditeten i selskapets driftskonto er per april 2025 betydelig lavere enn det som historisk har vært vanlig. Kontobeholdningen er i størrelsesorden kr 200–250 per aksje, mot normalt nivå på rundt kr 1 000 per aksje. Dette skyldes at innvendige arbeider i 5. etasje, utført som ledd i takrehabiliteringsprosjektet, ble vesentlig dyrere enn forutsatt. Arbeidene utgjorde totalt kr 173 165 og er bokført i regnskapet for 2025.

Styret vurderer likviditetsreserven som for lav til å sikre normal drift frem mot neste ordinære emisjon i forbindelse med rehabilitering av balkonger. Det foreslås derfor å gjennomføre en reparasjonsemisjon på kr 200 000, fordelt etter dagens aksjefordeling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at det gjennomføres en emisjon på kr 200 000 som reparasjonsemisjon for å styrke selskapets likviditet. Styret gis fullmakt til å gjennomføre emisjonen etter gjeldende aksjefordeling.

8. INNKOMNE FORSLAG

Eventuelle forslag mottatt innen fristen 3. mai 2025.

9. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av ett styremedlem for 1 år
- C) Valg av ett varamedlem for 1 år



10. EVENTUELT

Innspill og prioriteringer for kommende periode. Det fattes ikke vedtak under dette punktet.

- Sommerfest – til diskusjon

Vedlegg:

1. Årsrapport for 2024
2. Regnskap og balanse for 2024
3. Budsjett for 2025
4. Styrenotat: Rehabilitering av balkonger
5. Knut Sørensen: utredning felleskostnader (versjon 1)



VEDLEGG 1 -2

AS Suhms gate 3b : Årsregnskap, årsberetning '24

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), signert 26.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), signert 26.04.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



AS Suhms gate 3b ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christer Farstad	Suhms Gate 3 B
Styremedlem	Ingvild Reite	Suhms Gate 3 B
Varamedlem	Benedicte Angell	Suhms Gate 3 B
Varamedlem	Knut Audun Sørensen	Suhms Gate 3 B

2. Generelle opplysninger om AS Suhms Gate 3 B

Aksjeselskapet består av 10 leiligheter knyttet til aksjer. AS Suhms Gate 3 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934231333, og ligger i bydel St Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
216 210

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Suhms Gate 3 B har ingen ansatte.

3. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.

4. Vaktmestertjeneste

Selskapet har ingen vaktmesteravtale, men har avtale om renhold av trappene med firmaet Rene Trapper AS. Hafslund Oslo Celsio fjernvarme drifter varmesentralen og Honeywell drifter brannalarmsystemet.

5. Brannsikringsutstyr og forsikring

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beoer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54686609. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

6. Omsetning av leiligheter

Det er ikke omsatt noen leiligheter i perioden.

7. Styrets arbeid og rettvise oversikt over utvikling

Det har vært avholdt to styremøter og en ekstraordinær generalforsamling (19.09.2024) i det som må beskrives som et år med ekstraordinært høyt aktivitetsnivå i selskapet. Viktige hendelser gjennom året inkluderer:

- Utbygging av balkonger ved Balkongteam AS mot bakgård ble ferdigstilt i august 2024.
- Rehabilitering av bygårdens tak mot bakgård ved City Taktekkning ble ferdigstilt i desember 2024.
- Frostsikring i nedløpsrør på byggets forside ble installert av Bygårdsservice AS i forbindelse med rehabilitering av taket.
- Frostsikring i nedløpsrør i byggets bakside ble installert av City Taktekkning AS i forbindelse med rehabilitering av taket.
- Gården sendte inn klage til kommunen på fartsgrenser i Suhms gate etter introduksjon av sykkelfelt.
- Kostnadsnivået i samfunnet har vært sterkt økende gjennom året. Det tilkom også ekstra kostnader knyttet til pipeløp, murvegger på tak, mv. ved takrehabiliteringen utover avsatt sikkerhetsmargin.
- Vannskader på balkonger på byggets fremside medførte at det falt ned en hel del murpuss. Umiddelbare tiltak for å pigge bort løs puss ble iverksatt ved Bygårdsservice AS. Dette for å sikre trygghet for folk som oppholder seg under fasade. Styret har gjennom året utredet ulike muligheter for å rehabilitere balkongene. Det er innhentet vurderinger og uttalelser fra sivilarkitekt Kjersti Nersest, Byantikvaren i Oslo, 5 ulike entreprenører / murmestere. Saken ble også behandlet på ekstraordinær generalforsamling i september 2024.
- Dugnader ble avholdt på vår og høst som vanlig med OK fremmøte.

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



8. Arbeidsmiljø

Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor ikke sykefravær.

9. Ytre miljø

Selskapets drift forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

10. Fortsatt drift

Selskapet har positiv egenkapital. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsslutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet.

Oslo, 26.04.2025
Styret i AS Suhms Gate 3 B

Christer Farstad

Ingvild Reite

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere en budsjettert, noe som skyldes en emisjon gjennomført for å rehabilitere taket i gården.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabiliteringskostnader.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2024 var kr 329 076.

Det samlede aktivitetsnivået har medført at selskapets likviditet er lavere enn historisk snitt. Styret har søkt OBOS om en kassakreditt for å sikre tilstrekkelig likviditet.

Selskapet har hatt en praksis der arbeidskapital holdes på et lavt nivå. Ved behov for større vedlikeholdsarbeider eller tilsvarende, har selskapet valgt å hente kapital fra aksjonærene. Budsjettet viser estimerte kostnader knyttet til rehabilitering av balkonger på byggets forside. Faktisk finansiering vil følge beslutning på ordinær generalforsamling.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2025».

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det anslått kr 900 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av balkonger på byggets forside. Tiltaket foreslås finansiert ved kapitalinnhenting fra selskapets aksjonærer ihht. generalforsamlingsvedtak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Selskapet velger å indeks justere samtlige kommunale avgifter med 3% for å møte forventede kostnadsøkninger.

Energikostnader

Budsjettposten estimeres basert på snitt av siste 3 års kostnader med en 3% indeksering.

Forsikring

Årspremien er kroner 137 091, en økning på 11 % mot forrige års regnskap. Merk at det er et begrenset antall forsikringsselskaper som forsikrer bygårder med samme konstruksjon som Suhms gate 3b, noe som gjør det utfordrende å konkurranseutsette forsikringen. Styret viser til tidligere generalforsamlinger.

Lån

AS Suhms Gate 3 B har lån i OBOS Banken på kroner 282 129. Budsjettet antar tilsvarende lånekostnader i 2025 som i 2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene samt kapitalinnhenting for å dekke større vedlikeholdsarbeider fra første praktisk gjennomførbare dato.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



AS SUHMS GATE 3 B
ORG.NR. 934 231 333, KUNDENR. 4414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	819 900	769 120
Andre inntekter	3	1 471 216	42 106
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 291 116	811 226
DRIFTSKOSTNADER:			
Regnskapsførerhonorar		-31 385	-29 805
Konsulenthonorar	4	-67 734	-375
Drift og vedlikehold	5	-1 361 495	-146 595
Forsikringer		-123 086	-111 037
Kommunale avgifter	6	-232 320	-231 892
Energi/fyring	7	-211 459	-223 270
TV-anlegg/bredbånd		-75 532	-71 994
Andre driftskostnader	8	-57 369	-43 121
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 160 379	-858 088
DRIFTSRESULTAT		130 737	-46 863
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	9	14 102	12 519
Finanskostnader	10	-20 323	-17 933
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 221	-5 414
ÅRSRESULTAT		124 516	-52 277
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		124 516	0
Fra opptjent egenkapital		0	-52 277

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



AS SUHMS GATE 3 B ORG.NR. 934 231 333, KUNDENR. 4414

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	378 815	378 815
SUM ANLEGGSMIDLER		378 815	378 815
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		46 644	46 811
Andre kortsiktige fordringer	12	356 206	0
Driftskonto OBOS-banken		699 827	201 842
SUM OMLØPSMIDLER		1 102 678	248 653
SUM EIENDELER		1 481 493	627 468
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	179 550	179 550
Opptjent egenkapital		246 212	121 697
SUM EGENKAPITAL		425 762	301 247
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	282 129	286 176
SUM LANGSIKTIG GJELD		282 129	286 176
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 747	0
Leverandørgjeld		764 729	39 885
Påløpte renter		161	160
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		773 602	40 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 481 493	627 468
Pantstillelse	16	310 000	310 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2025
Styret i AS Suhms Gate 3 B

Christer Farstad

Ingvild Reite

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

Felleskostnader	449 868
Fjernvarme	228 768
Eiendomsskatt	69 528
Get	64 920
Vask av trapp	6 816
SUM INNKREVDE	
FELLESKOSTNADER	819 900

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kapitalinnkreving	1 471 216
SUM ANDRE INNTEKTER	1 471 216

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 384
Plan- og bygningsetaten	-39 750
Kjersti Nersest Arkitektkontor	-25 600
SUM KONSULENTHONORAR	-67 734

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 324 814
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	- 27 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 1 361 495

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet siste regnskapsår er betydelig og dels har oppveiet for verdiforringelse av bygningen 2024, og for etterslep fra tidligere regnskapsår.

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-54 489
Vann- og avløpsavgift	-126 656
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-48 455
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-232 320

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 958
Fjernvarme	-184 501
SUM ENERGI / FYRING	-211 459

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 624
Renhold ved firmaer	-37 272
Snørydding	-6 906
Andre fremmede tjenester	-195
Andre kontorkostnader	-177
Bank- og kortgebyr	-2 194
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 369

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 816
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	96
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 190
SUM FINANSINNTEKTER	14 102

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 323
SUM FINANSKOSTNADER	-20 323

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	378 815
SUM BYGNINGER	378 815

Tomten er kjøpt.

Gnr.216/bnr.210

Bygningenes lave bokførte verdi forklares av byggets alder og speiler ikke markedsverdi og behov for avskrivninger/ vedlikehold for å opprettholde verdien av bygget.

Styret ser det som lite hensiktsmessig å sjablongmessig skrive ned den lave bokførte verdien i det de ikke vil speile det reelle vedlikeholdsbehovet.

Tidligere generalsforsamlinger ønsket ikke på månedlig basis gjennom felleskostnader å innhente midler som speiler den løpende verdiforringelsen.

I stedet innhentes ved forringelse kapital, enten ved emisjon av egenkapital eller ved låneopptak for å opprettholde byggets verdi. Disse investeringene skrives heller ikke av iht forventet levetid.

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Takrehabilitering	356 206
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	356 206

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 179 550 fordelt på 133 aksjer à kr 1350.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-310 000	
Nedbetalt tidligere	23 824	
Nedbetalt i år	4 047	
		-282 129
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-282 129

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer		35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		35

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån		282 129
TOTALT		282 129

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger		378 815
TOTALT		378 815

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Farstad, Christer Nicholas (04.09.1970), 26.04.2025
- Reite, Ingvild M (24.08.1993), 26.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



VEDLEGG 3



Vedlegg 3: Budsjett 2025

Budsjett:

	Utkast budsjett 2025/2026 <i>Notater</i>	Regnskap 2025	Budsjett 2024/2025
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	887 703 4% inflasjon	819,900	875,022
Andre inntekter	900 000 Stipulert balkongkost etter GF i mai	1471216	
Andre inntekter	200 000 Engagsjustering for likviditet (GF beslutn)		
SUM DRIFTSINNTEKTER	1,987,703	2,291,116	875,022
DRIFTSKOSTNADER:			
Revisjons honorar			
Regnskapsførerhonorar	-32 327 3% inflasjon	-31,385	-32,237
Konsulentoppdrag		-67,734	-406
Drift og vedlikehold	-90 000 Estimert på historikk	-1,361,495	-94,853
Forsikringer	-137 091 ihht til faktura	-123,086	-120,899
Kommunale avgifter	-239 290 3% inflasjon	-232,320	-250,814
Energifyring	-230 780 Snitt siste tre år + 3%	-211,459	-238,975
TV-anlegg/bredbånd	-77 798 3% inflasjon	-75,532	-77,869
Andre driftskostnader	-59 090 3% inflasjon	-57,369	-46,640
Andre driftskostnader	-900 000 Stipulert emisjon etter GF i mai		-
Andre driftskostnader	0 0		-
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1,766,355	-2160 380	-862 693
DRIFTSRESULTAT	221 348	130,736	12,328
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter		14102	
Finanskostnader	-20 323 Som i fjor	-20,323	-17,933
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-20 323	-6,221	-17,933
ÅRSRESULTAT	201 025	124,515	-5,605

Til fordeling husleie

Grunnleg felleskostnader: Driftskost ex fyring og TV/bredb	-557,797	Etter eierbrøk
Grunnleg felleskostnader: Fyring	-230,780	Etter eierbrøk ex. 5 etg
Grunnleg felleskostnader TV / Bredbånd	-77,798	Fordeles likt
Eiendomsskatt	50,218	Fordeles hht skatteetaten
Sum	-816,137	

Felleskostnader 2025 / 2026

	101	102	201	202	301	302	401	402	501	502	SUM
Leilighets etasjener	8	4	3	7	6	2	5	1	11	12	
HBR leil nr	16	13	16	13	16	13	16	13	9	8	133
Antall aksjer	12.03%	9.77%	12.03%	9.77%	12.03%	9.77%	12.03%	9.77%	6.77%	6.02%	100.00%
Eierandel											
Type kostnad											
Drift ex fyring/varmtvann	-5,592	-4,543	-5,592	-4,543	-5,592	-4,543	-5,592	-4,543	-3,145	-2,796	-46,483
Bredbånd / TV	-648	-648	-648	-648	-648	-648	-648	-648	-	-648	-6,483
Fyringskostnad	-2,652	-2,155	-2,652	-2,155	-2,652	-2,155	-2,652	-2,155	-	-	-19,230
Eiendomsskatt	-430	-430	-811	-472	-554	-455	-538	-447	-64	-185	-4,185
Mrd felleskostnad 2025	-9,323	-7,777	-9,503	-7,819	-9,447	-7,802	-9,430	-7,794	-3,858	-3,629	-76,381
Felleskostnad 2024	-8,312	-6,972	-8,532	-6,972	-8,747	-7,003	-8,727	-7,531	-3,264	-3,130	-69,190
Endring felleskostnad i kr	-1,011	-805	-971	-847	-700	-799	-703	-263	-594	-499	-7,191
Endring i %	12.2 %	11.5 %	11.4 %	12.1 %	8.0 %	11.4 %	8.1 %	3.5 %	18.2 %	16.0 %	10.4 %
Input-celler eiendomsskatt	5159	5159	7326	5661	6648	5461	6452	5361	769	2222	Sum
											50,218



VEDLEGG 4



Vedlegg 4: Styrenotat: Rehabilitering av balkonger

1. Innledning

Balkongene i Suhms gate 3B har gjennom mange år vært preget av tekniske utfordringer og gjentatte midlertidige reparasjoner uten varig resultat. For å ivareta sikkerheten, hindre ytterligere skader og oppfylle krav til vedlikehold av fasaden, er det behov for en helhetlig rehabilitering. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig, og tiltak må utføres i tråd med bevaringshensyn. Styret har vurdert to alternativer som nå presenteres for generalforsamlingen uten en anbefaling fra styrets side.

Det vil bli søkt om støtte fra Kulturminnefondet for å redusere kostnadene, men tiltakene vil gjennomføres uavhengig av om støtte innvilges dersom GF gir sin tilslutning.

2. Alternativer for tiltak

Alternativ A: Rehabilitering "as-is"

- Bevarer dagens utseende og materialvalg (pusset teglbrystning).
- Denne løsningen er det entreprenørene som har vært på befaring anser som det «naturlige» valget.
- Oppfyller Byantikvarens anbefalinger og viderefører bygningens opprinnelige arkitektoniske uttrykk.
- Kan suppleres med tynn håndløper eller blomsterkasse for å forbedre sikkerhet. Tilvalg krever søknad til kommunen, med tilhørende arkitektkostnader og gebyrer.

Alternativ B: Rehabilitering med metallbrystning

- Erstatning av brystningene med tette metallplater, malt i fasadens farge.
- Reduserer vekten av brystningen på balkongkonstruksjon.
- Gir økt brukskvalitet ved utvidelse av balkongarealet med ca. 15 cm.
- Krever godkjenning fra Byantikvaren, som har uttrykt skepsis til denne løsningen.
- Kan suppleres med tynn håndløper eller blomsterkasse for å forbedre sikkerhet. Tilvalg krever søknad til kommunen, med tilhørende arkitektkostnader og gebyrer.

Styret bemerker at Alternativ B ikke er fullstendig tegnet ut. Dersom generalforsamlingen gir tilslutning til Alternativ B, vil det kunne være nødvendig å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for endelig godkjenning etter at detaljtegningene er ferdigstilt.

3. Kommunens vurdering

Byantikvaren har gitt følgende føringer:

- Rehabilitering av balkongene er ønskelig for å sikre bygningens konstruksjon og beboernes sikkerhet.
- Materialitet og uttrykk skal videreføres i tråd med dagens løsning, og stålplater frarådes.
- Brystningens høyde kan suppleres med en håndløper for å oppfylle TEK17-krav.



4. Økonomi og kostnadsfordeling

Estimater og kostnadsrammer

Følgende tilbud er innhentet. Tall er uten MVA og sikkerhetsmargin

Alternativ A (dagens løsning)

Rehabilitering - "as-is" - Rehabilitering ihht til dagens utseende (eks MVA, sikkerhetsmargin)

	Tilbud 1 Wettergren	Tilbud 2 Front Entreprenør	Tilbud 3 SH gruppen	Tilbud 4 Murercompaniet	Tilbud 5 Buer Bygningsvern
Rehabilitering av balkonger	484,900	939,000		628,350	
Rigg	166,490	433,700		105,770	
	<u>651,390</u>	<u>1,372,700</u>	<u>1,560,000</u>	<u>734,120</u>	<u>1,600,000</u>
Tilvalg: Vask, maling av hele fasade, vinduer, dører	244,290	340,400	N/A	N/A	N/A
Tilvalg: Blomsterkasse & håndløper (estimert)	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000

Alternativ B (løsning med metallbrystning)

Det har vist seg vanskelig å finne leverandører som kan levere dette. Så langt er det kun Front Entreprenør som har vært i stand til å levere tilbud. Dette til tross for at de ikke har levert denne type løsning tidligere.

Rehabilitering - med ny brystning i form av tette metallplater, som erstatning for dagens pussede teglbrystning (eks MVA, sikkerhetsmargin)

	Front Entreprenør
Søknad til kommunen (estimert)	10,000
Rådgivere / Arkitekt (estimert)	50,000
Rehabilitering av balkonger	943,200
Rigg	433,700
	<u>1,436,900</u>
Tilvalg: Vask, maling av hele fasade, vinduer, dører	340,400
Tilvalg: Blomsterkasse & håndløper (estimert)	300,000

Prinsipper for kostnadsfordeling

- Grunnleggende rehabilitering (felleskostnad): Kostnader fordeles etter sameiets felleskostnadsbrøk.
- Merarbeid og oppgraderinger (særkostnad for balkongeiere): Kostnader for oppgraderinger utover beste pris på alternativ A samt tilvalg fordeles kun på de seks boenhetene med balkong.

5. Styrets beslutning

Styret anbefaler at generalforsamlingen tar stilling til:

- Valg mellom alternativ A og B.
- Prinsipper for kostnadsfordeling.
- Styrets fullmakt til å velge den mest kostnadseffektive entreprenøren for gjennomføring av vedtatt løsning.



Vedlegg

1. Historikk og tidligere tiltak.
2. Byantikvarens uttalelse.
3. Tilbud / Kostnadsoverslag fra entreprenører

Vedlegg 1: Historikk og tidligere tiltak

Innledning

Dette vedlegget gir en detaljert oversikt over historikken og tidligere tiltak som har blitt utført på balkongene i Suhms gate 3B. Formålet er å vise hvorfor en helhetlig rehabilitering nå er nødvendig, og hvilke erfaringer som bør tas med i beslutningsprosessen.

Detaljert Historikk

Mai 2018:

Drogseth AS ble kontaktet på grunn av skader på puss på balkongene. Oppdraget ble ansett som en enkel reparasjon med en estimert kostnad på ca. 15 000 kr, og arbeidet ble bestilt.

Januar 2019:

Da Drogseth startet arbeidet, ble det avdekket at skadene var mer omfattende enn først antatt.

- De ga et tilbud på 243 000 kr for å utbedre hele problemet.
- Samtidig fakturerte de for det opprinnelige oppdraget (16 000 kr).

Våren 2020:

Etter flere purringer og misnøye med Drogseths håndtering av saken, valgte sameiet å avslutte samarbeidet.

- Bygårdsservice ble engasjert for å utføre pussarbeid til en kostnad av 86 000 kr.
- Arbeidet omfattet kun pussing av overflater og fjerning av eksisterende skader, uten dypere strukturelle forbedringer.

Juni 2020:

Det ble inngått et forlik med Drogseth, hvor sameiet betalte 12 000 kr for det opprinnelige oppdraget.

2024:

Arkitekt Kjersti Nersteth ble engasjert for å lede arbeidet med å utarbeide en helhetlig rehabiliteringsplan.

- Dette inkluderer vurdering av balkongenes tekniske tilstand, dialog med Byantikvaren og innhenting av tilbud fra entreprenører.



Lærdom fra historikken

1. Begrenset effekt av midlertidige tiltak:

Tidligere reparasjoner har kun løst overfladiske problemer og ikke adressert de grunnleggende strukturelle utfordringene.

2. Økonomiske belastninger:

Gjentatte kostnader for midlertidige tiltak har vist seg å være høyere enn forventet uten å gi varige resultater.

3. Behov for helhetlig rehabilitering:

Det er viktig å gjennomføre en omfattende rehabilitering for å sikre bygningens langsiktige verdi og beboernes sikkerhet.



Vedlegg 2: Byantikvarens uttalelse

Innledning

Dette vedlegget oppsummerer Byantikvarens vurderinger og anbefalinger knyttet til rehabiliteringen av balkongene i Suhms gate 3B. Byantikvarens rolle er å sikre at tiltakene respekterer bygningens historiske verdi og estetiske uttrykk.

Byantikvarens vurdering

Positiv holdning til rehabilitering:

Byantikvaren støtter tiltak for å rehabilitere balkongene og forbedre sikkerheten for bygningen og dens beboere. De har lagt vekt på at tiltakene må gjennomføres med respekt for bygningens arkitektoniske uttrykk.

Materialbruk og uttrykk:

Byantikvaren anbefaler at dagens materiale (pusset tegl) og uttrykk videreføres. De fraråder bruk av stålplater til erstatning for brystningene, da dette vil være i strid med bygningens historiske karakter.

Historisk kontekst:

Opprinnelige tegninger viser at bygningen ble tenkt oppført med smijernsrekkverk, men dette ble endret til pusset teglbrystning i 1917. Denne endringen var en bevisst arkitektonisk tilpasning, og Byantikvaren ser det som viktig å bevare dette uttrykket.

TEK17-krav:

Brystningens høyde kan suppleres med en tynn håndløper for å oppfylle dagens sikkerhetsstandarder, uten å kompromittere det historiske uttrykket.



Vedlegg 3 Kostnadsoverslag fra entreprenører

Innledning

Dette vedlegget gir en oversikt over foreløpige kostnadsanslag fra innkomne tilbud og anslag entreprenører som har vurdert rehabiliteringen av balkongene i Suhms gate 3B.

Tilleggs kostnader som kan påløpe utover oppstilling under

- Tilvalgs kostnader (f.eks. håndløper, blomsterkasser)
- Arkitektkostnader for tegning og søknad.
- Kommunale gebyrer for søknader, spesielt for Alternativ B og tilvalg som håndløpere/blomsterkasser.
- Uforutsette kostnader
- Merverdiavgift



Rehabilitering - "a-s-is" - Rehabilitering ihht til dagens utseende

Tilbud 1:

250,000	Wettergen	Nedhugging av skadede forkarter, frigjøring og utbedring av armeringsjern, rehabilitering ihht til dagens utseende
15,600	Wettergen	Vasking av fasade & balkonger
85,600	Wettergen	Murerarbeider fasade
29,700	Wettergen	Grunning av fasade og brystning/balkonger
4,200	Wettergen	jerndraker overkant vinduer
143,100	Wettergen	Maling av fasader
9,600	Wettergen	Maling underside av balkonger
89,400	Wettergen	Sliping av gulv balkonger + polyuretanbelegg
97,590	Wettergen	Maling av alle vinduer og balkongdører
3,600	Wettergen	Lakking av inngangsdør utvendig
166,490	Wettergen	Rigg, stillaser, spisevogn
<u>895,680</u>		

300,000 Plassbygget blomterkasse / håndlapper (estimert)

Tilbud 2

360,000	Front Entreprenør	Utbedring av balkongbrystning
45,000	Front Entreprenør	Overflatebehandling balkongbrystning
165,000	Front Entreprenør	Utbedring av gulv og hullkili i balkonger
81,000	Front Entreprenør	Overflatebehandling av balkonggulv
270,000	Front Entreprenør	Utbedring av balkongdekker
18,000	Front Entreprenør	Overflatebehandling av underside balkongdekker
15,750	Front Entreprenør	Vask av fasade
131,250	Front Entreprenør	Overflatebehandling / maling fasade
144,600	Front Entreprenør	Overflatebehandling av vinduer
22,800	Front Entreprenør	Overflatebehandling av balkongdører inkl tilhørende vindu.
8,000	Front Entreprenør	Overflatebehandling av kjellervinduer & søppelsjakk (tunnell)
18,000	Front Entreprenør	Overflatebehandling av dobbel inngangsdør
433,700	Front Entreprenør	Stillas / Rigg & Drift
<u>1,713,100</u>		

300,000 Plassbygget blomterkasse / håndlapper (estimert)

Tilbud / Estimert 3

1,560,000 SH Bygg / Fasadegruppen

300,000 Plassbygget blomterkasse / håndlapper (estimert)

Rehabilitering - med ny brystning i form av tette metallplater, som erstatning for dagens pussede teglbrystning.M

409,200	Front Entreprenør	Ny malt brystning bygget metall. Inkrivning av av eksisterende balkongbrystning og tilpassing av dekke
165,000	Front Entreprenør	Utbedring av gulv og hullkili i balkonger
81,000	Front Entreprenør	Overflatebehandling av balkonggulv
270,000	Front Entreprenør	Utbedring av balkongdekker
18,000	Front Entreprenør	Overflatebehandling av underside balkongdekker
15,750	Front Entreprenør	Vask av fasade
131,250	Front Entreprenør	Overflatebehandling / maling fasade
144,600	Front Entreprenør	Overflatebehandling av vinduer
22,800	Front Entreprenør	Overflatebehandling av balkongdører inkl tilhørende vindu.
8,000	Front Entreprenør	Overflatebehandling av kjellervinduer & søppelsjakk (tunnell)
18,000	Front Entreprenør	Overflatebehandling av dobbel inngangsdør
433,700	Front Entreprenør	Stillas / Rigg & Drift
<u>1,717,300</u>		

300,000 Plassbygget blomterkasse / håndlapper (estimert)

Tilbud / Estimert 4

68,770	Murercompaniet	Stillas med toppindekking og nett
37,000	Murercompaniet	Rigg og drift (pakering, brakke, wc
24,500	Murercompaniet	Prosjektoppfølgning
44,850	Murercompaniet	Nye beslag
559,000	Murercompaniet	Betongarbeid, muring, puss, belegg, maling
<u>734,120</u>		

300,000 Plassbygget blomterkasse / håndlapper (estimert)

Tilbud / Estimert 5 - kun "testbalkong"

100,000	Buer Bygningsvern	Rigg, verktøy / stillas
250,000	Buer Bygningsvern	Rehabilitering av balkong
<u>350,000</u>		



VEDLEGG 4.1 a til i



SV: Buer Bygningsvern / Suhms gate 3b Tilbud/budsjettpris 1 balkong

Olaf Reese <olaf.reese@buer-bv.no>

9. april 2025 kl. 07:43

Til: Styret Suhms gate 3b <styrets3b@gmail.com>

Kopi: "Knut A. Sørensen" <knasoe@gmail.com>, Ingvild Reite <ingvildmreite@icloud.com>, Benedicte Angell <benedicte.angell@gmail.com>, Tore Buer <tore.buer@buergruppen.no>

Hei

Jeg henviser til hyggelig befaring på plass og som sagt er det ikke mulig for oss å vurdere omfanget av jobben med de 6 balkonger uten prosjektering fra BH.

Forslaget mitt er å ta den øverste balkong til venstre som prøvebalkong og prise resten ut fra erfaringer etter det.

De øverste balkonger pleier å være de dårligste på grunn av de har ingen naturlig beskyttelse over seg som de andre balkonger. Eksisterende beslag over brystning er for dårlig i skjøtene og med for lite drypp nese. Det må skiftes.

Stålrammekonstruksjon viser korrosjon som utvider stål og medfører avflassing av betong og puss. I hvilken forfatning stål er kan ikke vurderes uten å åpne konstruksjonen i overgang mot veggene. Før det blir riving av alt sammen i sin helhet som verste tiltak kan det vurderes å forsterke med carbonplater.

Betong som er karbonatisert fjernes og repareres mekanisk på vanlige tiltak. Det er ingen tegn til kloridskader.

Brystning er massiv murt tegl og vi anbefaler i det minste å fjerne puss på innsiden og gjennomføre en omspekkning av fugene for å stabilisere brystningen og å redusere vekten.

Utsiden bør likesom omspekkes og pusses på nytt. Estetikk kan ikke forandres på grunn av kravet fra kommune.

Gulvet på balkong slipes og legges ny membran. Balkong underside repareres punktuelt, maling fjernes, ny finsparkel og ny silikatmaling.

Kostnadsvurdering:

Rigg, verktøy/stillas 100.000,- kr. + mva.

Rehabilitering av balkong

Lønn og material 250.000,- kr. + mva.

Det er ikke mulig for oss å levere en fastpris etter øyesyn fra bakken.



Med vennlig hilsen

Olaf Reese

Daglig leder/Murmester

+ 47 400 18 766

Buer Bygningsvern AS

Hvamsvingen 11, 2013 Skjetten

Organisasjonsnummer: 921 694 032



Buer Bygningsvern



Fra: Styret Suhms gate 3b <styretsg3b@gmail.com>

Sendt: mandag 7. april 2025 15:57

Til: Olaf Reese <olaf.reese@buer-bv.no>

Kopi: Knut A. Sørensen <knasoe@gmail.com>; Ingvild Reite <ingvildmreite@icloud.com>; Benedicte Angell <benedicte.angell@gmail.com>

Emne: Re: Buer Bygningsvern / Suhms gate 3b

You don't often get email from styretsg3b@gmail.com. Learn why this is important

Hei,

Hvordan ligger dere an med tilbud?



Oslo 21.02.25

Suhms gate 3B

Balkong og fasaderehabilitering

Vi takker for deres henvendelse vedrørende Suhmsgate 3B:

- Utbedring og rehabilitering av balkong-brystning, gulv, dekker og beslag.
- Overflatebehandling av frontfasadens vegger, underside balkonger, balkongbrystning, balkonggulv, dører og vinduer.

Dette tilbudsbrev er ment å beskrive de tilbudte arbeider, samt forbehold og presiseringer, som er nødvendige for å evaluere vårt tilbud.

Vi tilbyr å gjennomføre prosjektet til en total kostnad på **1.846.300,- eks mva**

Det er også lagt til en opsjonspris på nye balkongbrystninger.

Detaljert oppstilling av tilbudet fremkommer i vedlagt beskrivelse.

Skulle noe være uavklart i forbindelse med vårt pristilbud vennligst kontakt Nils Berg, nils@frontent.no, mobil 90 57 04 33.

REHABILITERING AV BALKONGER

Vi har utarbeidet to ulike alternativer for rehabilitering av balkongene/vanger: ett med helt nye balkongbrystninger og ett med utbedring av eksisterende som er lagt til grunn i tilbudet. Avklares med byggherre og mengdeavregnes.





OVERFLATEBEHANDLING AV FASADER

Fasadeflatene vaskes skånsomt og får to strøk med en motstandsdyktig maling som tåler eksos, smuss og støv.

Alle vinduer, balkongdører, kjellervinduer, og inngangsdører blir skrapet for løs maling, grunnet og får to strøk maling for å sikre et jevnt og holdbart resultat.

Det utføres nødvendig tildekking og maskering rundt dører, vinduer og andre installasjoner under arbeidene for å beskytte mot malingssøl.

PRESISERINGER

Det er tatt forbehold om klorider i betong, ikke foretatt prøver.

Ikke medtatt utskiftning av bærestål i balkongdekker.

Ikke medtatt prosjektering av nye teglvanger med tanke på vekt og bæring.

RIGG OG DRIFT

Prosjektet er priset med en kombinasjon av fastmontert tung og lett stillas. Det er medregnet full inndekking av stillasene. Vinterarbeider er ikke medtatt.

Det er ikke beregnet at noen arbeidsoperasjoner krever tilgang gjennom leilighetene.

Nødvendig tildekking av dører, vinduer og tilstøtende bygningsdeler, som ikke skal behandles, er medtatt i vårt tilbud.

GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET

Prosjektets gjennomføringstid er satt til 4-5 måneder, med oppstart etter avtale. En nøyaktig fremdriftsplan utarbeides ved en eventuell kontrahering.

Tid for eventuelt gjennomføring av opsjoner kommer i tillegg.

PRISREGULERING

Tilbudet indeksreguleres.

HMS

Front Entreprenør AS har fokus på HMS, og arbeider hele tiden målbevisst for å forebygge ulykker og skader. Vi har strenge krav til arbeidsrutiner, produkter og utstyr, for å skape et godt og sikkert arbeidsmiljø for alle våre ansatte, og våre kunder.

HMS-dokumentasjon utarbeides spesifikt for prosjektet. Det henges opp egen HMS-tavle lett synlig ved arbeidsplassen. Egen HMS-folder med nødvendig dokumentasjon utarbeides og oppbevares fysisk på arbeidsplassen i tillegg til elektronisk versjon i EG HoltePortalen.

Daglig oppfølging av HMS ivaretas av prosjektleder. HMS-ansvarlig i Front Entreprenør AS vil gjennomføre vernerunder minimum hver 14 dag i samarbeid med HMS-ansvarlig i Bori.

Avvik og hendelser registreres i vårt system, EG HoltePortalen, og utbedres fortløpende.

BEBØEROPPFØLGING

Front Entreprenør AS har til dette formålet egne hjemmesider på <https://fortent.no/beboerinformasjon>. Her vil all nødvendig informasjon knyttet til



prosjektet ligge, slik som fremdriftsplaner, varsler, kontaktinfo til anleggsledelse osv. Den enkelte beboer kan her abonnere på oppdateringer.

Prosjektleder vil ellers etterstrebe en god dialog med beboere for å informere om fremdrift og andre forhold knyttet til utførelsen. Dette gjøres med oppslag i oppganger, levert i postkasser o.l.

OM FRONT ENTREPRENØR AS

Front Entreprenør AS ble etablert i 1992, og har siden den gang jobbet kontinuerlig mot borettslag, sameier og næringseiendomsaktører i Oslo og omegn. Vi er en tverrfaglig aktør som leverer tjenester innen alle fagområder i forbindelse med rehabilitering av fasader, tak og vinduer. Vårt mål er at vi skal være den beste aktøren i Oslo på rehabilitering av alle overflater på ett bygg.

Front Entreprenør AS er en totalentreprenør med sentral godkjenning for ansvarsrett. Vi har en solid organisasjon med allsidig kompetanse og lang erfaring fra gjennomføring av omfattende og komplekse rehabiliteringsprosjekter. Vår organisasjon består av mennesker med mesterbrev i murer, maler og tømrerfaget, samt folk med bakgrunn som både sivilingeniør bygg, og en egen dedikert leder vårt HMS-arbeid.

I dag er vi snart 40 dedikerte fagmennesker i Front Entreprenør. Hos oss jobber det folk som kan faget sitt, og er stolte av den jobben de gjør hver dag for våre kunder. Vi er en godkjent opplæringsbedrift med stort fokus på å gjennomføre alle prosjekter, ved bruke egne ansatte i størst mulig grad.

Vennlig hilsen

HIWA ROSTAMPOOR

Prosjektleder

Mobil: 94 24 88 66

Epost: hiwa@frontent.no



Suhmsgate 3B	Beskrivelse	Mengde/Ant/Stk	Enhetspris	Totalt
Rigg og drift - Stillas				
Stillas 30 dager	Tungstillas for rehabilitering av balkonger, inkl. frakt av materiell tur/retur, 30 dg. leie og bomring.	1	35 000	35 000
Stillasleie 30 dager	Lettstillas for rehabilitering av fasade, inkl. frakt av materiell tur/retur, 30 dg. leie og bomring.	1	70 000	70 000
Stillasleie utover 30 dager	Dagleie pr døgn utover 125 dg. Kr. .- pr. døgn	60	525	31 500
Heis	Material og avfallsheis til balkonger	2	8 000	16 000
Leie av heis		60	400	24 000
Inndekking	Inndekking med sort duk	1	2 200	2 200
Tildekking	Toppinndekking med flammehemmende presenning	2	12 500	25 000
Byggegjærde		1	10 000	10 000
Sum Stillas				213 700
Rigg og drift - Annet	Containere, strøm, vann, byggemøter, brakke, wc			
	FDV, SHA, HMS, Forsikringer / Garantiforsikring	1	220 000	220 000
Sum Annen Rigg & Drift				220 000
Sum totalt Stillas / Rigg & Drift				433 700



Prosjektarbeid	Tekst / Navn på UE	Mengde/Ant/Stk	Enhetspris	Total kontrakt
1.0	Nye balkongbrystninger			
Opsjon	Riving og ommuring av balkongbrystninger, ny puss med profiler. Tilsvarende puss lik eksisterende blir benyttet.	6	95000	
1.1	Utbedring av balkongbrystning			
	Balkongbrystning bankes for løs puss og maling, skrapes og børstes bort for å sikre et stabilt underlag. Alle sår og skader fylles i og pusses på nytt for at fasaden skal fremstå som hel og uten skader. Tilsvarende puss lik eksisterende blir benyttet. Ommuring av inntill 1/3 av arealet med ny teglstein.	6	60 000	360 000
1.2	Overflatebehandling balkongbrystning			
	Balkongbrystning overflatebehandles med 2 strøk. Sto Lotusan eller tilsvarende. Farger er ikke bestemt, men det skal benyttes maling av farge og type som er motstandsdyktig ift. eksos, smuss og støv.	6	7 500	45 000
1.3	Utbedring av gulv og hulkil i balkonger			
	Gulv og hulkil i balkonger bankes for løs puss og påstøp og maling. Sår og skader fylles og pusses på nytt. Fall kontrolleres og utbedres i henhold til riktig fall.	6	27 500	165 000
1.4	Overflatebehandling av balkonggulv			
	Balkonggulv slipes lett mekanisk, grunnes med epoxy og får nytt polyuretanbelegg. STO EB200 eller tilsvarende. Produktene som brukes er egnet for balkonger utendørs.	6	13 500	81 000
1.5	Utbedring av balkongdekker			
	Begrenset mekanisk rep av balkongdekker, frilegging av forkanter med inntill 7,5cm dybde. Frilegging av armeringsjern undersider. Ikke medtatt frilegging og utskiftning av bærestål.	6	45 000	270 000
1.6	Overflatebehandling av underside balkongdekker			
	Undersiden av balkongdekker overflatebehandles med 2 strøk. Sto Lotusan eller tilsvarende. Det skal benyttes maling av farge og type som er motstandsdyktig ift. eksos, smuss og støv.	6	3 000	18 000
1.7	Blikkenslager, nytt brystningsbeslag			
	Nytt brystningsbeslag med forbedret dryppkant og utførelse.	6	19500	117 000



2.0	Vask av fasade			
	Fasadeflatene vaskes skånsomt med egnet trykk og anbefalte kjemikalier for dette underlaget. Det skal inkluderes nødvendig tildekking.	525	30	15 750
2.1	Overflatebehandling fasade			
	Fasadene overflatebehandles med 2 strøk. Sto Lotusan eller tilsvarende. Det skal males inntil vinduer, balkongdører, utstyr, installasjoner etc. Farger er ikke bestemt, men det skal benyttes maling av farge og type som er motstandsdyktig ift. eksos, smuss og støv. Det medtas nødvendig tildekking og maskering mot dører, beslag osv.	525	250	131 250
2.2	Overflatebehandling av 6 fags vinduer			
	Vinduer skrapes for løs maling, bart treverk grunnes med visir, og får 2 strøk maling. Drygolin Dør/vindu eller tilsvarende. Malt i lukket stilling.	28	5 100	142 800
2.3	Overflatebehandling av 2 fags vinduer			
	Vinduer skrapes for løs maling, bart treverk grunnes med visir, og får 2 strøk maling. Drygolin Dør/vindu eller tilsvarende. Malt i lukket stilling.	10	1 800	18 000
2.4	Overflatebehandling av balkongdører ink tilhørende vindu.			
	Balkongdører ink tilhørende vindu skrapes for løs maling, bart treverk grunnes med visir, og får 2 strøk maling. Drygolin Dør/vindu eller tilsvarende. Malt i lukket stilling.	6	3 800	22 800
2.5	Overflatebehandling av kjellervinduer			
	Vinduer skrapes for løs maling, bart treverk grunnes med visir, og får 2 strøk maling. Drygolin Dør/vindu eller tilsvarende. Malt i lukket stilling.	6	500	3 000
2.6	Overflatebehandling av dør søppelsjakt			
	Døren skrapes for løs maling, bart treverk grunnes med visir, og får 2 strøk maling. Drygolin Dør/vindu eller tilsvarende. Malt i lukket stilling.	1	5 000	5 000
2.7	Overflatebehandling av dobbel inngangsdør			
	Døren ink skrapes for løs maling, bart treverk grunnes med visir, og får 2 strøk maling. Drygolin Dør/vindu eller tilsvarende. Malt i lukket stilling.	1	18 000	18 000
Sum prosjektarbeid				1 412 600

Oppsummert	Pris eks mva
Stillas / Rigg & Drift	433 700
Prosjektarbeid	1 412 600
Sum eks mva	1 846 300
Mva	461 575
Sum eks mva	2 307 875



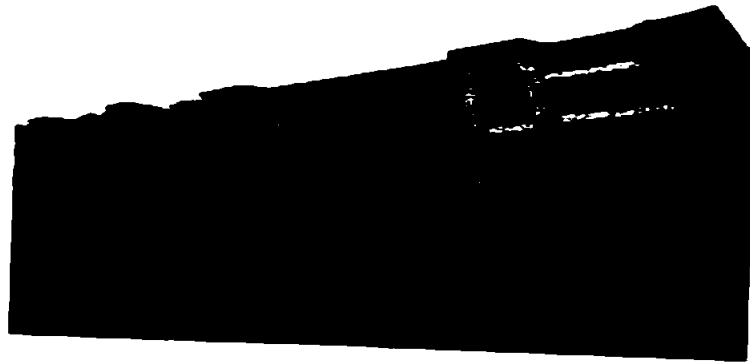
Wettergren

Fasaderhabilitering • Betongrenovering • Egen stillaseavdeling • Murere og murerarbeider • Malerarbeider • Vinduer

Sameiet Suhms gate 3 b
V / Christer Farstad

Oslo 17 / 12 - 2024

Suhms gate 3 Oppussing av fasader og balkonger



Vi takker for forespørselen, og kan herved bekrefte dem leveranse og utførelse av mure og malerarbeider på fasader i Suhms gate 3. Befaringen er gjort fra bakkenivå og derfor er konklusjon til ny overflatebehandling basert på observasjoner ut fra dette.

Omfang:

Det er beregnet at utføre nødvendig puss arbeider på front fasader, samt oppussing av alle balkongene. Fasadene males med en Sto - Lotusan maling. Maling av Vinduer og døre. Reparasjoner må utføres med korrekt materialvalg.

Murerarbeide:

I prisen innkalkuleres total pussoppbygging som beskrevet. Det medtas eventuelle utbedringer av sår i murverk og priming av sårkanter. Generelt gjelder toleranseklasse 2, men krav til overflate skal være minst som eksisterende puss. Det ser ut til å være et mindre omfang av løs og dårlig puss på fasadene, fasader er beregnet flekk pusset. All løs og dårlig puss fjernes og repareres med hydragisk Pussmørtel.

Pris

RS 85.600,-

Jærdrager overkant vinduer

Det er et par Jærdrager i overkant vindu. Det er beregnet at frilegge jærdragen på framsiden. Rust behandles og tegstein mures inn på nytt.

Pris

2 stk a 4.200 kr

8.400,-



Wettergren

Fasaderhabilitering • Betongrenovering • Egen stillaseavdeling • Murere og murerarbeider • Malerarbeider • Vinduer

Betongreovering balkonger 6 stk.

Nedhugging av porøse / skadede forkanter. Frilegging av armeringsjøm, Samt rengjøring til sa 2.0. Dette for å bekrefte styrke på balkongarmering og fremtrer ved nedhugging. balkongen – utbedringer grunnes og ut pusses med STO – betong rep system. Inklusive korrosjons behandling av armering som er rengjort. Balkong rehabiliteringen utføres i henhold til eksisterende utsende.

Pris	2 stk a 68.600 kr	137.200,-
Pris	4 stk a 28.400kr	113.600,-

Vasking av fasade og balkonger.

Det er beregnet at vaske alle flater med varmt vann og tilpasset trykk.

Pris		RS 15.660,-
------	--	-------------

Grunning av fasade og balkong brystninger.

Det er beregnet at grunne alle flater, for at få en god heft, samt et jevnt sugende underlag.

Pris		RS 29.700,-
------	--	-------------

Maling av fasader, samt Balkong Brystninger, Sto – Lotusan maling

Det er beregnet at male 2 strøk med en Sto - Lotusan i ønsket farger.

Pris		RS 143.100,-
------	--	--------------

Maling av Underside Balkonger

Etter det er blitt vasket og grunnet , er det beregnet at male undersider 2 strøk med en Sto – Lotusan maling i ønsket farge.

Pris	6 stk a 1.600 kr pr stk.	9.600,-
------	--------------------------	---------

Polyuretan Belegg på Balkonger, 6 stk

Det er beregnet at mekanisk sliping. Legging av Epoxy Grunning, samt legging av et 2 komponent fleksibel Polyuretan belegg, på overside balkong gulvene.

Pris	6 stk a 14.900 kr pr stk.	89.400,-
------	---------------------------	----------

Maling av Vinduer og Balkong døre

Det er beregnet håndslipe, bart tre grunnes med en grunnings olje. Samt males 2 strøk med en Drygolin Vindus maling. (Vinduer og døre er beregnet malt i lukket stilling)

Pris	3 rams vinduer 24 stk a 1.400 kr	33.600,-
Pris	1 rams vinduer 8 stk a 980 kr pr stk.	7.840,-
Pris	Kjeller vinduer 5 stk a 790 kr	3.950,-
Pris	Balkong døre. 6 stk a 1.800 kr	10.800,-
Pris	trapperoms vinduer 18 stk a 2.200 kr	39.600,-
Pris	port til bakgård 1stk a 1.800 kr	1.800,-



Wettergren

Fasaderehabilitering • Betongrenovering • Egen stillaseavdeling • Murere og murerarbeider • Malerarbeider • Vinduer

Lakking av Inngangsdøren

Det er beregnet at håndslipe Døren, samt Lakkes 2 strøk med en Dør lakk.
(Beregnet malt i lukket stilling.)

Pris

RS 3.600,-

Rigg / Drift / Stillaser, Spisevogn samt toalett

Det er beregnet at monter opp stillaser, med netting samt skjerming,
og overdekking med Plast. Spisevogn samt toalett.

Anleggsledelse, herunder HMS arbeider og FDV dokument.

Detaljert framdrift plan, m / ukelig gjennomgang

av HMS samt kvalitets sikring av utførte arbeider, som til enhver tid dokumenteres i KS – perm
tilhørende prosjektet. Samt Heiser / kraner, Containere.

Pris.

R.S

sum

kr.

166.490,-

Pris totalt eks. mva. sum kr. 899.940

Byggherre må besørge vann, strøm og rom for lagring av materialer

Garantier på arbeidet iflg. NS 8406. = 5 år

Oppstart : Våren : 2025.

Byggetid: 4 - 6 uker

Vi har ikke medregnet noen Blikkenslager eller Elektriker arbeider i Pristilbudet

Vi håper tilbudet er av interesse, og at vi hører nærmere fra dem.

Med vennlig hilsen


Henrik Wettergren.



Styret Suhms gate 3b <styretsg3b@gmail.com>

Re: Tilbud Suhms gate 3b

Styret Suhms gate 3b <styretsg3b@gmail.com>
Til: Camilla Sandem Dhelie <camilla@shbygg.no>

12. september 2024 kl. 12:24

Hei Camilla -

Vi er innstilt på å gjennomføre de første undersøkelsene dere foreslår. Kan vi få en pris på dette? Vi vil sannsynligvis be en uavhengig, kyndig person om å se på skadene etter pigging. Dette for å gi styret og generalforsamlingen mest mulig trygghet.

mvh

Christer Farstad

man. 26. aug. 2024 kl. 11:02 skrev Camilla Sandem Dhelie <camilla@shbygg.no>:

Hei Christer,

Viser til befaring 14.08 vedr. rehabilitering av balkongene i Shumsgate 3. Og jeg beklager at tilbakemeldingen kommer noe sent.

Vi har observert det vi mener er en H-bjelke som korroderer i senter av balkongene.

Vi er av den oppfatningen at det ligger et stål i forint og i senter på disse som er en del av hoved bæringen til selve balkongen.

Da det ikke foreligger tegninger som vi har funnet enda, vil vi anta et armeringen som ligger i dekket på balkongen er et såkalt «glatt stål» (armeringsstål uten riller)

Som av erfaring holder veldig høy kvalitet.

Med dette mens det at vi tror vi kan pigge/fjerne betongen for så igjen støpe på nytt uten å endre statikken.

Hvis dette er mulig, vil man da kunne unngå søknaden iht. PBL.

Føringene for dette er enkle ved at all endring av statikk i et bygg må søkes, men hvis dette ikke endres er det da å oppfatte som en rehabilitering som ikke er søknadspliktig.

Som nevnt på befaring estimerer vi kostnaden til ca. 260 000,- eks.mva pr. balkong da dette er erfaringstall vi har god dekning for å fremme.

Vi foreslår at 1 balkong åpnes opp på undersiden for å verifisere at vår teori om bæring/armering stemmer.

Hvis vi støper nye balkonger vil denne betongen være vanntett, samt frost- og tinesyklus sikker.

Man har da et større spillerom på hva man ønsker som overflatebehandling. (mange velger slipt betong, med en transparent finish)

Det vil beboere fritt kunne velge type gulv de eventuelt vil legge ned selv.

Du nevnte videre at dere ønsker å se på muligheten for å lette/bygge om rekkverk på balkongene. Suhmsgt 3b er på Byantikvarens gule liste, og enhver fasadeendring må søkes om. Jeg forsto det også slik at dere er i en prosess for å få avklart dette. Rekkverkene er i dag murt med tegl og pusset. De har for lav høyde og tilfredsstiller ikke krav til TEK17. Alternativene er å rive ned og sette opp nytt lettere rekkverk, eller å røke høyden med for eksempel en håndløper slik at minimumshøyde bli 1m (mer enn 10 meter opp skal høyden være 1,2m). Vi har ikke kostnadsberegnet denne eventuelle endringen. Ved full nedpigging av balkongene vil rekkverket da også reetablert likt som dagens og er med i overnevnte prisestimat.



Bygården er fra 1916 og jeg fant i Saksinnsyn tegninger av den originale oppbyggingen av balkongene bekreftelse på stålbjelken.

Som nevnt så kan dere søke til Kulturminnefondet og Byantikvaren fore reetablering av balkongene. Søknad | For deg som skal søke Kulturminnefondet. Dere kan også få hjelp av www.murbyenoslo.no for å få tips til hvordan skrive søknaden. De har stadig vekk søknadskurs for styreledere som kan være verdt å få med seg.

Jeg har lagt ved Balkongveilederen til byantikvaren som går gjennom hva som er aktuelle løsninger, se kap 3.2: [Balkongveileder.pdf \(oslo.kommune.no\)](#)

Jeg kan ikke se at det er større behov for utbedring av fasaden ellers, men det må påregnes noe arbeider med puss og flikk rundt innfesting av balkongene.

Vi foreslår følgende:

- * Åpning av en balkong for å finne omfang av skader og konstruksjon. Dette vil gjøres med tilgang fra lift.
- * Nærmere undersøkelse av skader i rekkverk og behov for øke høyde
- * Endelig tilbud for alle 6 balkonger basert på funn og behovsavklaring.
- * Oppstart våren 2025

Håper våre betraktninger er til hjelp for videre prosess internt hos dere.

Med vennlig hilsen

Camilla Sandem Dhelie

Daglig leder
Mobil: +47 900 69 794



SH-Bygg AS
Tvetenveien 164, 0671 Oslo

Besøk oss på: shbygg.no

Vi er en del av Fasadgruppen Norden AB – Nordens største fasadekonsern.

For informasjon om konsernet besøk fasadgruppen.no



MURERCOMPANIET AS

Sameiet Suhmsgate 3b v/Christer Farstad	Cellulosen 9 3048 Drammen Mobil: 45 444 000 Admir Duric Mobil: 91 555 444 Admir Jahic Org.nr.NO 912 065 332MVA E-mail:post@murercompaniet.no Dato: 07.04.2025
--	---

PROSJEKT: Suhmsgate 3b, reparasjon av balkonger

Vi takker for Deres forespørsel vedrørende ovennevnte prosjekt.
Vi kan tilby Dere følgende pristilbud på reparasjon av 6. stk balkonger

Utførelse:

Sette opp stillas
Reparere betongskader på balkongene
Bytte ut ødelagt teglstein på balkongene
Fjerne løs puss og pusse flatene på nytt
Fjerning av eksisterende belegg, sliping og støvsuging.
Flekssparkling av sprekker og bom i betongen
Priming
150 gram Glassfiberarmering av betongoverflaten.
Priming: Primer 0,4-0,6 l/m²
Belegg: Bodycotes og farget quartz ca 5-6kg/m²
Toppbehandling: 2 strøk UV resistent Sealer 0,8kg pr m²
Priming og maling av underside balkonger med(Priming Sto GW 100 og maling med StoCryl RB 2 strøk)
Male balkongenes innside og utside med Sto Lotusan (diffusjonsåpen maling)
Bytte beslag

Pristilbud:

Stillas med toppindekking og nett	Kr 68 770,-
Rigg og drift (pakrering, brakke, wc,	Kr 37 000,-
Prosjektoppfølgning	Kr 24 500,-
Nye beslag	Kr 44 850,-
Betongarbeid, muring, puss, belegg, maling	Kr 559 000,-

SUM EKS.MVA. Kr 734 120,-

NB: Her har jeg ikke tatt med forhøyning av rekkverk siden jeg ikke har fått in pris på dette enda.
Evt leie av gategrunn til plassering av brakke, toalett, biler etc. kommer i tillegg til overnevnt pris
Priser er gjeldende i 30 dager fra dato.
Det forutsettes at BH holder parkering, vann og strøm til riggplass.

Med vennlig hilsen

MurerCompaniet AS

Admir Jahic
Prosjektleder/Murmester

Murercompaniet AS

Cellulosen 9
3048 DRAMMEN
Org.nr: 912 065 332

E-post: post@murercompaniet.no
Web: www.murercompaniet.no
Tlf: 45 444 000/ 91 555 444

Emne: 2 - 216/210 Suhms gate 3B - balkonger - rehabilitering-Byanti

?

Bengt Aage Lifoss <bengt.lifoss@bya.oslo.kommune.no>

til Kjersti Nerseth, Tora Hay Walseng, Helga Feiring

2 - 216/210 Suhms gate 3B - balkonger - rehabilitering

Vi viser til henvendelse den 04.07.2024 angående en forestående rehabilitering av 6 balkonger

Suhms gate 3B ble byggemeldt i 1916 og oppført som en leiegård i fire etasjer, i årene 1916 – unntak av at hoved gesimsens tannsnitt ble forenklet i 1938, fremstår gården som lite endret. I anlegg. Suhms gate 3B inngår som en viktig del av en fasaderekke og et historisk bygningsmil

Tiltak

I forbindelse med rehabilitering og forsterking av de gamle balkongene, ønsker man å erstatte avdekket at den tette brystningen har dype sprekker. Videre er det anbefalt at dekkene åpnes,

Det er et ønske å erstatte dagens tette brystning av pusset teglstein med nytt balkongrekkverk

Konklusjon

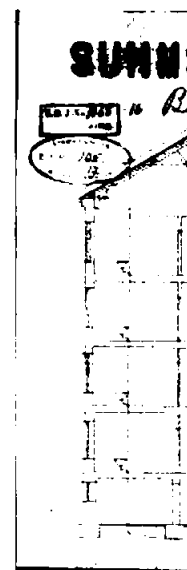
Byantikvaren er positiv til at balkongene rehabiliteres, forsterkes og blir trygge. Imidlertid derfor bruk av stålplater i de nye balkong rekkverkene. Byantikvaren kan anbefale at dag håndløper som gir en høyde som er i samsvar med tek 17.

Vurdering

Det er positivt at de 107 år gamle balkongene istandsettes og trygges. Det er fint at armeringsl store rustskader. Erfaringsvis er det balkongene i den øverste etasjen, som alltid har vært utsa

Bygningens fasadetegning fra 1916 viser balkonger med åpne rekkverk av smijern. Dette ble s de er i dag. Man kan derfor fastslå at dagens balkonger er opprinnelige. Se vedlagte tegninger

Det har derfor vært en bevisst endring fra arkitekt Konopkas side. Med bakgrunn i dette anbefa



stålplater istedenfor pussede balkonger med trekninger, slik uttrykket er idag. _____

Anmodning om forhåndsuttalelse

Rehabilitering/modernisering av balkonger, Suhms gate 3 b, gnr 216/bnr 210

Balkongene i Suhms gate 3 b er i dårlig forfatning og krever utbedring/rehabilitering. I den forbindelse ønsker sameiet å be om en uttalelse fra Byantikvaren; om dette også kan åpne for en oppgradering/modernisering, som i tillegg til teknisk oppgradering, også kan bidra til tryggere opphold på balkongene, samt noe større brukbarhet.



Bakgrunn

Suhms gate 3b består av 5 boligetasjer, som rommer 10 leiligheter hvorav 6 med balkong. Gården, som er oppført i 1916, står på gul liste.

Mens balkongrekkverk i Suhms gate 3A, oppført noen år tidligere og tegnet av samme arkitekt (Carl Konopka), har åpent smijernsrekkverk, har Suhms gate 3B lukkede brystninger utført i pusset tegl, som fasader for øvrig. Brystningen er ca 20 cm dype. Det innebærer at balkongene som har et areal i dekkens ytterkant på ca 3,7 m², kun har et brukbart areal på ca 2,8 m², (0,85 m x 3,3 m.)

Se vedlegg 1, 2 og 3



Synlige sprekker og skader i balkongbrystninger er i årenes løp forsøkt utbedret med stadige kostbare rehabiliteringer. På 12-14 år er de rehabilitert to til tre ganger avhengig av leilighet. Dessverre uten ønsket resultat. Synlige sprekker gjenoppstår raskt og representerer en risiko for nye lekkasjer og svekkelse av fundamentene, og bekymring for gårdens beboere.

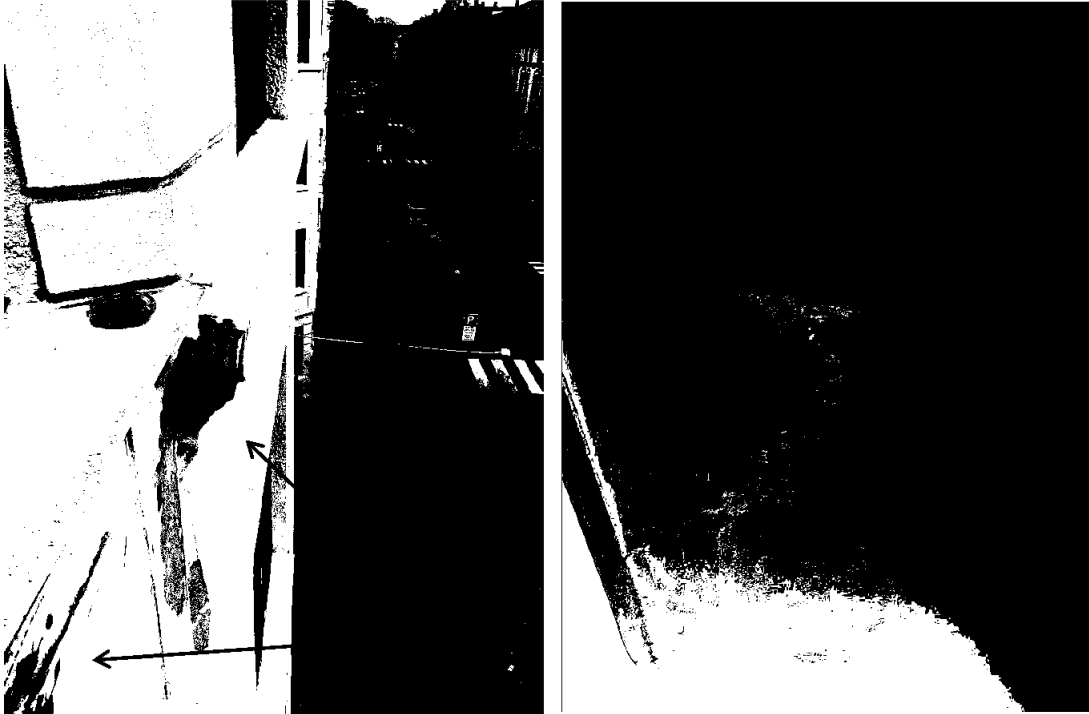
Byggteknisk konsulent som har vært på befaring, har avdekket at brystningene har dype sprekker, og anbefaler en grundigere tilstandsvurdering. Det innebærer i såfall at balkongdekkene må åpnes, slik at armeringsbjelker kan inspiseres, og er foreløpig ikke gjennomført.



Inside brystning



Utside brystning sett ovenfra



Utside brystning

Underside balkongdekke

I erkjennelsen av at rehabiliteringen kan bli kostbar og omfattende, ønsker sameiet før omfattende og kostbare tiltak iverksettes, samtidig å få vurdert om en generell kvalitetsheving av balkongene, utover det rent tekniske, kan la seg gjøre. Dagens brystningshøyde er kun 850 mm over dekke, og ulovlig etter dagens regler. Dype brystninger/rekkverk vil, dersom de gjøres smalere, kunne gi ekstra kjærkommen plass, og med det økt brukbarhet. Både hensynet til sikkerhet, og økt bruksareal vil være viktig for å øke balkongenes brukbarhet.

Nytt balkongrekkverk

Det er derfor et ønske å etablere ny baldakin/rekkverk i form av tette stålplater, som erstatning for dagens pussede teglbrystning. Stålplatefeltene får tilsvarende høyde som dagens baldakiner, og over disse håndløper med høyde, i samsvar med tek 17. Det innebærer at rekkverk blir 100 cm i 2. og 3. etasje, og 120 cm i 4. etasje.

Metallplatene ønskes malt i samme farge som eksisterende baldakin, og fasader for øvrig, og utført med matt overflate, slik at de avviker i minst mulig grad fra fasadeoverflater for bygget øvrig.

For å uttrykke relieffene i eksisterende baldakiner, ønskes felter i platene perforert for å gi en skyggeeffekt. Tanken er at denne utførelsen i et gateperspektiv fremstår lik dagens baldakiner, men på nært hold synlig som et moderne element. Foreslått rekkverk-utførelse vil gi en anslagsvis utvidelse av balkongene på 15 cm. Noe som i dette tilfelle utgjør en vesentlig forbedring balkongenes brukbarhet.

Se vedlegg 4, 5, 6 og 7

Metallrekkverk i historisk gård

I Norske Liv-gården, Henrik Ibsens gate 53, oppført i 1867, ser balkongene i byggets sentralparti ut til å være restaurert/modernisert i senere tid, med et balkongrekkverk utført som lakkerte stålplater. Både arkitektur, bygningsfunksjon og situasjonen er en annen enn i Suhms gate, men er allikevel et eksempel på hvordan et nyere element kan finne sin plass i historisk bygningsmasse på en vellykket måte.



Fasadae Norske Liv bygget, Henrik Ibsens gate 53

Visuelle kvaliteter

I balkongveilederens, 3.1 Utforming av balkonger på eksisterende bebyggelse, Generelle retningslinjer, skrives:

Variasjon i material- og fargebruk kan være positivt, men formater og dimensjoner på balkongene skal ta hensyn til tidsepoke og fasadens oppbygging. Dette kriteriet har også vært viktig, og mener vi er ivaretatt, ved valgt utforming av nytt rekkverk i Suhms gate 3B.

Under 3.2 Rehabilitering av eksisterende balkonger, sies videre: *Der det finnes opprinnelige balkonger bør disse bevares og istandsettes. Eldre bygninger har ofte materialer av høy kvalitet og god håndverksmessig utførelse, og et jevnlig vedlikehold vil sørge for at balkongen holder seg over tid. I noen tilfeller vil det imidlertid være nødvendig med en større rehabilitering.*



For balkongene i Suhms gate 3b, kreves en større (og sannsynligvis kostbar) rehabilitering. Nettopp derfor har det stor betydning for sameiet, å få vurdert om rehabiliteringen kan medvirke ikke bare til nødvendig utbedring, men også til økt sikkerhet og økt brukbarhet, til glede og nytte for sameierne og i samsvar med Tek 17, 12-11, som sier: *Balkong, terrasse og lignende (1) Balkonger, terrasser og lignende skal ha tilfredsstillende sikkerhet og brukskvalitet.*

Vi mener at nytt balkongrekkverk utført med stålplate representerer en varsom oppgradering av dagens arkitektoniske uttrykk, og at bygningselementet innebærer en god arkitektonisk utforming i seg selv, i sammenheng med bygget de er en del av, og for bygningsmiljøet i gaten som helhet, og slik ivaretar retningslinjene i Balkongveilederen, og pbl § 29-1 og §29-2. Vi ber med dette om en forhåndsuttalelse fra byantikvaren, før søknad til PBE utarbeides.

Sivilarkitekt Kjersti Nersest MNAL
Dato 04.07.2024



SV: Anmodning om forhåndsuttalelse vedr. rehabilitering balkonger Suhms gate 3B - gnr 216/bnr 210

Kjersti Nerseth <kjersti@knark.no>
Til: Styret Suhms gate 3b <styretsg3b@gmail.com>

5. september 2024 kl. 11:47

Hei Christer

Takk for info under, og beklager sen respons fra meg. Fikk e-post med svar fra byantikvaren for et par uker siden, men ville ikke sende det videre til dere før jeg hadde fått diskutert deres svar, vedlagt. (Har forsøkt å få kontakt med Bengt Åge Lifoss, hos Byantikvaren hver dag i to uker !!! Først idag hadde jeg hellet med meg.)

Som du ser er svaret deres i korthet: at materialitet og uttrykk av brystning bør videreføres slik det er i dag, bruk av stålplater frarådes, sikkerhet ivaretas med en tynn håndløper med tilstrekkelig høyde. Grunnen til at jeg ønsket å konferere med dem, var å få avklart om det a. er både materialbruk, oppbygging og det visuelle som er grunnlaget for deres svar - eller b. kun det visuelle. Svaret er at det er kun det visuelle. Vi kan gjøre brystningen så tynn vi ønsker, gitt at det ser likt ut som i dag, Min foreslåtte 'moderniserte' versjon av trekninger med perforering frarådes (dessverre). Spørsmålet blir hvordan det kan gjøres; om vi kan få stanset et autentisk profiluttrykk i metall, om vi kan benytte en tynnbetong, prefabrikerte plater som pusses over, eller annet. Dette krever litt research, men det lar seg helt sikkert gjøre. Byantikvaren stiller seg positiv og imøtekommende til ønsket om å oppnå større brukbarhet av belkongene.

Jeg har allerede godt oversteget tidsbruk i avtalt honorar, så jeg tillater meg å sende en faktura i løpet av uken. Ta kontakt om dere har spørsmål.

Vennlig hilsen

Kjersti Nerseth
Sivilarkitekt MNAL

k . n . a r k

KJERSTI NERSETH ARKITEKTKONTOR

VULKAN 11 • 0178 OSLO • MOBIL 91 53 80 33



Fra: Styret Suhms gate 3b <styretsg3b@gmail.com>
Sendt: tirsdag 3. september 2024 20:04
Til: Kjersti Nerseth <kjersti@knark.no>
Emne: Re: Annmodning om forhåndsuttalelse vedr. rehabilitering balkonger Suhms gate 3B - gnr 216/bnr 210

Hei,

I mellomtiden har vi hatt en befaring ved Fasadegruppen / SH Bygg her. Jeg gjengir deler av deres observasjon under. Kanskje dette kan være til nytte?

Christer

Viser til befaring 14.08 vedr. rehabilitering av balkongene i Shumsgate 3. Og jeg beklager at tilbakemeldingen kommer noe sent.

Vi har observert det vi mener er en H-bjelke som korroderer i senter av balkongene.

Vi er av den oppfatningen at det ligger et stål i forint og i senter på disse som er en del av hoved bæringen til selve balkongen.

Da det ikke foreligger tegninger som vi har funnet enda, vil vi anta et armeringen som ligger i dekket på balkongen er et såkalt «glatt stål» (armeringsstål uten riller)

Som av erfaring holder veldig høy kvalitet.

Med dette mens det at vi tror vi kan pigge/fjerne betongen for så igjen støpe på nytt uten å endre statikken.

Hvis dette er mulig, vil man da kunne unngå søknaden iht. PBL.

Føringene for dette er enkle ved at all endring av statikk i et bygg må søkes, men hvis dette ikke endres er det da å oppfatte som en rehabilitering som ikke er søknadspliktig.

Som nevnt på befaring estimerer vi kostnaden til ca.260 000,- eks.mva pr. balkong da dette er erfaringstall vi har god dekning for å fremme.

Vi foreslår at 1 balkong åpnes opp på undersiden for å verifisere at vår teori om bæring/armering stemmer.

Hvis vi støper nye balkonger vil denne betongen være vanntett, samt frost- og tinesyklus sikker.

Man har da et større spillerom på hva man ønsker som overflatebehandling. (mange velger slipt betong, med en transparent finish)

Det vil beboere fritt kunne velge type gulv de eventuelt vil legge ned selv.

Du nevnte videre at dere ønsker å se på muligheten for å lette/bygge om rekkverk på balkongene. Suhmsgt 3b er



på Byantikvarens gule liste, og enhver fasadeendring må søkes om. Jeg forsto det også slik at dere er i en prosess for å få avklart dette. Rekkverkene er i dag murt med tegl og pusset. De har for lav høyde og tilfredsstillende ikke krav til TEK17. Alternativene er å rive ned og sette opp nytt lettere rekkverk, eller å røke høyden med for eksempel en håndløper slik at minimumshøyde bli 1m (mer enn 10 meter opp skal høyden være 1,2m). Vi har ikke kostnadsberegnet denne eventuelle endringen. Ved full nedpigging av balkongene vil rekkverket da også reetablers likt som dagens og er med i overnevnte prisestimat.

Bygården er fra 1916 og jeg fant i Saksinnsyn tegninger av den originale oppbyggingen av balkongene bekreftelse på stålbjelken.

Som nevnt så kan dere søke til Kultuminnefondet og Byantikvaren fore reetablering av balkongene. Søknad | For deg som skal søke Kultuminnefondet. Dere kan også få hjelp av www.murbyenoslo.no for å få tips til hvordan skrive søknaden. De har stadig vekk søknadskurs for styreledere som kan være verdt å få med seg.

Jeg har lagt ved Balkongveilederen til byantikvaren som går gjennom hva som er aktuelle løsninger, se kap 3.2: [Balkongveileder.pdf \(oslo.kommune.no\)](#)

Jeg kan ikke se at det er større behov for utbedring av fasaden ellers, men det må påregnes noe arbeider med puss og flikk rundt innfesting av balkongene.

Vi foreslår følgende:

- * Åpning av en balkong for å finne omfang av skader og konstruksjon. Dette vil gjøres med tilgang fra lift.
- * Nærmere undersøkelse av skader i rekkverk og behov for øke høyde
- * Endelig tilbud for alle 6 balkonger basert på funn og behovsavklaring.
- * Oppstart våren 2025

tir. 20. aug. 2024 kl. 10:48 skrev Kjersti Nersesteth <kjersti@knark.no>:

Hei igjen

Byantikvaren opplyser at de har 12 ukers svarfrist, (gir uke 38) men ønsker å bruke kortere tid. Anmodningen er tildelt en saksbehandler, og jeg ble bedt om å ringe igjen om jeg ikke hadde fått svar ilet et par uker. Vi får smøre oss med tålmodighet, jeg følger opp.

Vennlig hilsen

Kjersti Nersesteth

Sivilarkitekt MNAL

k . n . a r k



KJERSTI NERSETH ARKITEKTKONTOR

VULKAN 11 • 0178 OSLO • MOBIL 91 53 80 33

Fra: Kjersti Nerseth
Sendt: mandag 19. august 2024 14:30
Til: 'Styret Suhms gate 3b' <styretsg3b@gmail.com>
Emne: SV: Annmodning om forhåndsuttalelse vedr. rehabilitering balkonger Suhms gate 3B - gnr 216/bnr 210

Hei

Har ikke hørt noe, men forsøker å ringe i morgen, telefontid tirsdag og torsdag 9-11:30. Gir tilbakemelding hvis jeg får kontakt.

Vennlig hilsen

Kjersti Nerseth

Sivilarkitekt MNAL

k . n . a r k

KJERSTI NERSETH ARKITEKTKONTOR

VULKAN 11 • 0178 OSLO • MOBIL 91 53 80 33

Fra: Styret Suhms gate 3b <styretsg3b@gmail.com>
Sendt: lørdag 17. august 2024 18:22
Til: Kjersti Nerseth <kjersti@knark.no>
Emne: Re: Annmodning om forhåndsuttalelse vedr. rehabilitering balkonger Suhms gate 3B - gnr 216/bnr 210

Hei Kjersti -



Hørt noe fra byråkratiet?

Christer

tor. 4. juli 2024 kl. 14:09 skrev Kjersti Nersest <kjersti@knark.no>:

Til byantikvaren i Oslo

På vegne av sameiet Suhms gate 3 B, ber vi om en forhåndsuttalelse fra Byantikvaren vedrørende rehabilitering av eksisterende balkonger. For nærmere beskrivelse se vedlegg.

Vennlig hilsen

Kjersti Nersest

Sivilarkitekt MNAL

k . n . a r k

KJERSTI NERSEST ARKITEKTKONTOR

VULKAN 11 • 0178 OSLO • MOBIL 91 53 80 33

----- Videresendt e-post -----

From: Bengt Aage Lifoss <bengt.lifoss@bya.oslo.kommune.no>

To: Kjersti Nersest <kjersti@knark.no>

Cc: Tora Hay Walseng <torahay.walseng@bya.oslo.kommune.no>, Helga Feiring <helga.feiring@bya.oslo.kommune.no>

Bcc:

Date: Wed, 21 Aug 2024 13:43:41 +0000

Subject: 2 - 216/210 Suhms gate 3B - balkonger - rehabilitering-Byantikvarens forhåndsuttalelse

2 - 216/210 Suhms gate 3B - balkonger - rehabilitering

Vi viser til henvendelse den 04.07.2024 angående en forestående rehabilitering av 6 balkonger i Suhms gate 3B.

Suhms gate 3B ble byggemeldt i 1916 og oppført som en leiegård i fire etasjer, i årene 1916 – 1918. Det var Carl (Camillus) Konopka (1849-1921) som var utførende arkitekt. Med unntak av at hoved gesimsens tannsnitt ble forenklet i 1938, fremstår gården som lite endret. Eiendommen er oppført på byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Suhms gate 3B inngår som en viktig del av en fasaderekke og et historisk bygningsmiljø fra 1900 tallets første tiår

Tiltak

I forbindelse med rehabilitering og forsterking av de gamle balkongene, ønsker man å erstatte den opprinnelige tette brystningen. Det opplyses at en byggeteknisk konsulent, har avdekket at den tette

brystningen har dype sprekker. Videre er det anbefalt at dekkene åpnes, slik at armeringsbjelkene kan inspiseres for rust og skader.

Det er et ønske å erstatte dagens tette brystning av pusset teglstein med nytt balkongrekkverk utført av stålplater.

Konklusjon

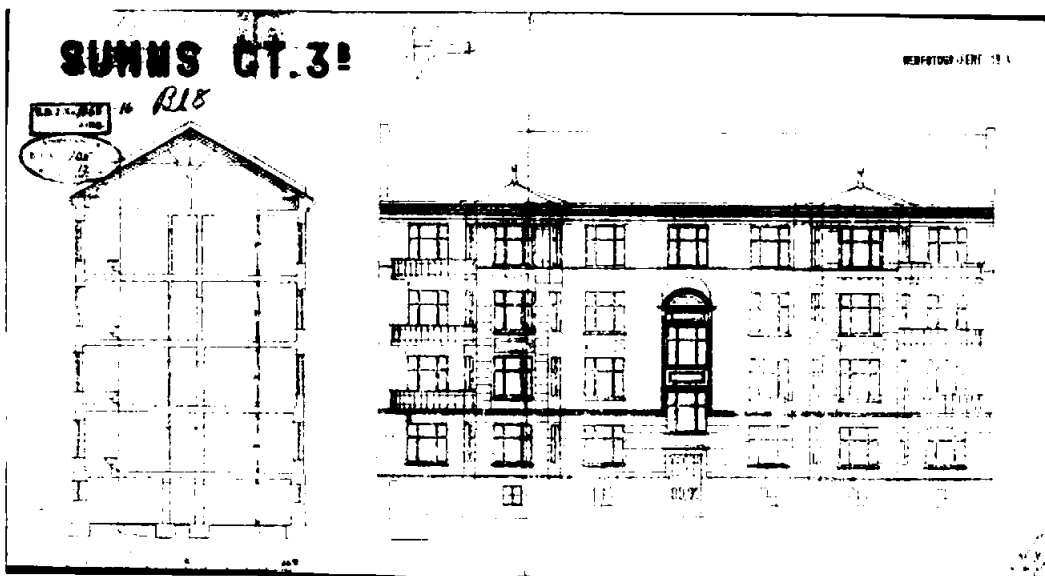
Byantikvaren er positiv til at balkongene rehabiliteres, forsterkes og blir trygge. Imidlertid vil vi anbefale at materialitet og uttrykk videreføres slik det er idag. Vi fraråder derfor bruk av stålplater i de nye balkong rekkverkene. Byantikvaren kan anbefale at dagens høyde på tett brystning videreføres og blir montert med en ny tynn håndløper som gir en høyde som er i samsvar med tek 17.

Vurdering

Det er positivt at de 107 år gamle balkongene istandsettes og trygges. Det er fint at armeringsbjelkene kontrolleres ved at dekkene åpnes. Forhåpentlig har ikke armeringsbjelkene store rustskader. Erfaringsvis er det balkongene i den øverste etasjen, som alltid har vært utsatt for regn og snø, som har størst skader.

Bygningens fasadetegning fra 1916 viser balkonger med åpne rekkverk av smijern. Dette ble straks endret i tegning fra 1917 til murte balkongrekkverk med tett pusset brystning, slik de er i dag. Man kan derfor fastslå at dagens balkonger er opprinnelige. Se vedlagte tegninger av fasade og balkongrekkverk.

Det har derfor vært en bevisst endring fra arkitekt Konopkas side. Med bakgrunn i dette anbefaler Byantikvaren at materialitet og uttrykk videreføres og fraråder at det brukes stålplater istedenfor pussete balkonger med trekninger, slik uttrykket er idag.



Fasadetegning 1916 og detalj tegning av balkonger 1917

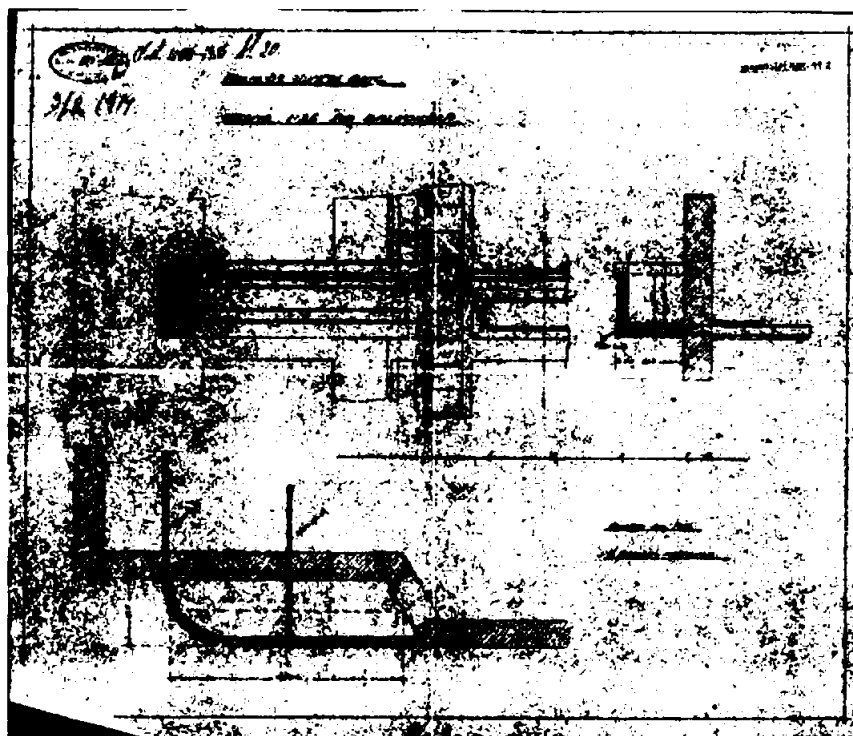


Foto 1938 i forbindelse med endring og forenkling av hovedgesimsen.




i samråd med antikvar Tora Hay Walseng

Med vennlig hilsen

Bengt Lifoss

antikvar

 **2 - 216/210 Suhms gate 3B - balkonger - rehabilitering-Byantikvarens forhåndsuttalelse.eml**
1721K



VEDLEGG 5



Innholdsfortegnelse

UTREDNING FELLESKOSTNADER AS SG3B	2
<i>Orienteringssak for GF 2025</i>	2
<i>Bakgrunn</i>	2
<i>Konklusjon og oppsummering</i>	2
<i>Problemet i dag</i>	3
Kommende renovasjon og emisjoner	3
<i>Energi</i>	4
<i>Kvm som fordelingsprinsipp</i>	4
<i>Aksjer som fordelingsprinsipp</i>	5
Første runde: Aksjesplitt.....	5
Andre runde: Rettet overførsel av aksjer	5
<i>Øvrige felleskostnader:</i>	6
Fellesareal:.....	6
P-rom pluss fellesareal.....	7
Uteområder	7
<i>Avslutning</i>	8
<i>Utfyllende kommentarer</i>	8
<i>AS SG3B har fjernvarme</i>	9



UTREDNING FELLESKOSTNADER AS SG3B

Orienteringssak for GF 2025

Bakgrunn

Dette er et levende dokument utkast benevnt versjon 1. Det vil endre seg etter hvert som ny relevant informasjon tilkommer. Alle er velkomne til å bidra.

Det foreslåes at det gjøres en grundig utredning av felleskostnadene. Det vil enten fremmes av styret, eller undertegnede som aksjonær, ved GF 2026.

Antall kvm per leilighet ble innhentet fra eierne siste år. Det viser et avvik mellom fordeling antall kvm og fordeling antall aksjer. Det er også målt antall kvm fellesareal.

Videre er det fortløpende blitt benyttet ulike prinsipper for fordeling ved emisjoner. Det har slått uheldig ut. Sannsynligvis tilfeldig pga skifte av eiere. Målet er at det søkes ett godt forankret prinsipp. Det kan også være flere prinsipper avhengig av type emisjon og vedlikehold. Men at prinsippet som legges til grunn er mest mulig korrekt og rettferdig.

Det tas sikte på å fremme et konkret forslag til forbedret fordeling av felleskostnader for generalforsamlingen 2026. Alle aksjonærer kan da kommende 12 mnd. bidra med relevante innspill. Det søkes konsensus om å oppnå mest mulig korrekt fordeling.

Konklusjon og oppsummering

Vi har kommet til et punkt hvor vi må utrede fordeling felleskostnader. Vi har bedre oversikt nå etter det ble innhentet antall kvm p-rom. Det kan være noen føler behov for ny oppmåling av alle leiligheter og fellesarealer.

Selve GF-avgjørelsen om ny fordeling trenger ikke skje i april 2025. Det blir en orienteringssak ved GF 2025. Det settes i gang en inkluderende prosess hvor alle argument blir vurdert med sikte på som beslutningssak ved GF 2026.

Problemet i dag med felleskostnader fordelt etter antall aksjer er for få aksjer, kun 133, det gir for grove avrundinger. Dette kan rettes ved en aksjesplitt 1:100 til 13 300 aksjer og overføring av aksjer som gjør antall aksjer = antall p-rom kvm. Jeg redegjør nedenfor for dette.

Tentativt mener undertegnede det enkleste er å dividere energi på 8 og øvrige felleskostnader på 10. Dette vil både være praktisk, lett forståelig og svært nære utregning over antall kvm.



Alternativet er å legge kvm. fordeling til grunn. Det er tre alternative fordelinger av kvm. som redegjøres for nedenfor.

I og med alle kvm. enten har, eller en eller annen gang vil medføre utgifter og investeringer, enten de er ute eller inne, bør alle kvm med.

Vi kan oppnå det samme ved aksjesplitt og overføring av aksjer. Aksjeandel vil da speile antall kvm per leilighet. Også denne etter samme modell som kvm fordeling.

Problemet i dag

Problemet i dag med felleskostnader fordelt etter antall aksjer er for få aksjer, kun 133, det gir for grove avrundinger. Hver desimal har jo kr effekt i fordelingen av kostnader. Denne versjon 1 handler imidlertid mest om å løse aksjeproblemet (for få aksjer).

Men først litt bakteppe. Vi må finne en løsning. Vi kan ikke feilfordele årlig i absolutte tall 40 000 kr.

I de to emisjonene knyttet til rehabilitering tak ble det i absolutte tall feilfakturert et sted mellom 80-100 000 kr om man legger p-rom som fordeling til grunn. Det innebærer en risiko for aksjonærene i GF. Jo mer tid som går jo større blir feilen og et eventuelt retroaktivt regresskrav.

Det kommer fler store emisjoner. Vi må ta tak i feilen med fordeling før det går for lang tid.

Kommende renovasjon og emisjoner

Snart igangsettes rehabilitering av balkonger mot Suhms gate samt mulig maling av fasade.

Vindu er sannsynligvis gode. De er bare veldig skitne av rød mursteinsstøv. Vi har ikke drøftet de eldre vinduene i fellesoppgang, men de må renses og males på et tidspunkt.

Figenschou City Taktekking løftet ikke takrennene mot Suhms gate. Antakelsen er at de holder fram til skifte av tak mot Suhms gate. Ligger kanskje 10-15 år fram i tid ble det opplyst. Det kommer mao en betydelig investering da. Risiko er også at dette taket og takrenner kanskje må tas allerede tidligere enn om 10 år.

Fellesarealene innendørs og utendørs er i dårlig forfatning. De vil på et tidspunkt kreve investeringer. Vi ligger helt enkelt etter vedlikeholdskurven.



Det enkleste er dividere på 10 mener jeg. Mer presist energikostnader divideres på 8 og øvrige felleskostnader på 10.

Energi

Ved vannbåren gulvvarme hevder leverandørene energibruken reduseres med 70%. Selv om det kanskje er mindre besparing enn dette er vi en situasjon hvor for eksempel leilighet 101 og leilighet 301 sannsynligvis bruker vesentlig mindre energi enn de med eldre radiatorer.

Dette kan illustreres slik. De 8 nederste leilighetene har en gjennomsnittsstørrelse på 126,5 kvm. Leiligheter med 135 kvm er 6,7% større enn dette snittet. Men ved vannbåren gulvvarme bruker disse etter alt å dømme vesentlig mindre enn det kvm-størrelse tilsier.

Ved 70% mindre energi motsvarer det ikke mer enn en leilighet på 40 kvm. Om vi modererer dette og sier forsiktig en 30% reduksjon. Så blir det 70% av 135 kvm som motsvarer en leilighet på 94 kvm i energibruk. Fortsatt langt under snittet på 126,5 kvm. Med andre ord er det gode argument for at vi må rette opp dette.

Leiligheter med nye radiatorer vil muligens bruker mindre energi enn eldre radiatorer.

Jeg tenker derfor energi enklest divideres på 8 som kompromiss. Fortsatt betaler disse to for mye, men det er enklere og mer forståelig å simpelthen dele på 8. Lettere å få forankret. Og for øvrige aksjonærer billigere enn om det kommer krav på å installere dyre måleapparater som man skulle kunne kreve.

Kvm som fordelingsprinsipp

Vi kan gå direkte over på andel kvm. som prinsipp og kutte aksjefordeling som grunnlag for kostnadsfordeling.

Her er det tre alternativ (1) p-rom, eller (2) p-rom pluss innendørs fellesareal eller (3) p-rom pluss innendørs areal pluss utendørs areal. Jeg legger fram argumentene for de to siste nederst. Men har ikke selv tatt stilling til det.

Men igjen som nevnt disse tre ulike kvm metodene er ikke mitt hovedpoeng med versjon 1. Formålet er å finne en løsning på problemet med for få aksjer, noe som gir for grov avrundning. Dvs. jeg antar vi beholder aksjer som fordelingsgrunnlag, men justerer antall aksjer per leilighet.



Aksjer som fordelingsprinsipp

Nedenfor beskriver jeg hvordan «aksjemetoden» kan løse problemet. Målet er at antall aksjer skal speile kostnadene for arealet tilordnet hver leilighet.

Jeg har laget ett regneark hvor kun p-rom (som i sum er totalt på 1169 kvm) legges til grunn. Videre ett regneark påplussset med fellesareal innendørs og videre ett ark påplussset med alt areal også utendørs.

Formelen blir det samme for de tre ulike areal definisjonen. I de to siste plusser vi på en tittel av fellesarealet i telleren og sum fellesrom i nevneren.

Første runde: Aksjesplitt

Det vil sjekkes med jurist at aksjesplitt ikke får noen annen konsekvens (for eksempel realisasjonsbeskatning eller annet annet) enn vårt formål.

Med kun 133 aksjer fordelt på 10 eiere blir aksjemetoden for unøyaktig og dermed feil. Antall kvm dividert på samlet antall kvm gir som nevnt avgjørende desimaler som får kr effekt. Avrundingen idag er alt for grov og gjør at kostnader feilallokeres. I evigheten (nåverdi) blir det et stort beløp.

Illustrasjon: Leilighet 101 har for eksempel 12,03% av aksjene, men 11,29% av andel p-rom kvm, en differanse på 0,74%. Videre har 1010 kun 10,99% av alt areal som øker det til 1,04% differanse. Men selv ved den avgrensede p-roms metoden gir det 0,74% feil, noe som gir et betydelig utslag per mnd. (meningen 100 lapper). Særlig når det kumuleres over år og decennier. Ytterst sett vil nåverdien være korrekt metode. Da blir denne månedlige feilen betydelig.

Ved aksjemetoden bør det som første steg gjøres en aksjesplitt 1:100. Dette har alene ingen juridisk, cash eller fordelingseffekt, men vil i neste omgang legge til rette for en korrekt kostnadsfordeling ved rettet omfordeling av aksjer.

Samlet antall aksjer er per i dag er 133 og ved splitt 1:100 blir det da 13 300 aksjer totalt. For eksempel vil leilighet 101 da gå fra 16 til 1600 aksjer. Eierne har imidlertid fortsatt 12,03% av aksjene. De skulle hatt i 11.29%, om vi legger kun p-rom til grunn.

Andre runde: Rettet overførsel av aksjer

Først beskrivelse av forenklet skisse:

Fem leiligheter i gruppe 1 (102, 101, 201, 301 og 401) har for mange aksjer. Og fem leiligheter i gruppe 2 har for få aksjer (202, 302, 402, 501 og 502).

I neste runde overføres eksakt antall overskytende aksjer fra de fem i gruppe 1 til aksjeselskapet. Aksjeselskapet overfører disse videre i aksjeboken til de fem i gruppe 2.



Skisseaktig har da alle en aksjeandel som speiler p-roms andel om denne legges til grunn.

Men denne runden må gjøres i to omganger gitt at to leiligheter skal slippe å bidra til fjernvarme utgiftene. (Men det er ikke gitt. Resonnerer litt nedenfor under «AS SG3B har fjernvarme» om det uten at jeg selv nødvendigvis støtter det. Mest for illustrasjon).

Overførselen av aksjer må da gjøres i to omganger fordi de to øverste leilighetene i 5 etasje skal slippe å bidra til energikostnadene.

Første aksje korreksjonsrunde blir da å fordele fjernvarme kostnaden mellom de leilighetene som skal være med på fjernvarme som energikilde. Idag er det de 8 store leilighetene i 1 til 4 etasje som har tatt investeringen i distribusjonsnett.

I første omgang regner vi ut aksjefordelingen av fjernvarme energikostnaden isolert fordelt på disse 8. Det er vel ca. halvparten av de samlede kostnadene.

Gruppe 1 leilighetene sine samlede overskytende andel av aksjer overføres til aksjeselskapet som viderefører dem til gruppe 2 leilighetene som har for få aksjer (minus leilighetene 501 og 502).
Energi kostnadene er da fordelt mer riktig mellom de 8 leilighetene tilknyttet fjernvarme.

(Men som nevnt mener jeg å dividere antall aksjer tilordnet energi på 8 er bedre og enklere)

Øvrige felleskostnader:

I neste runde kalkuleres ny aksjefordeling med hensyn på de resterende felleskostnadene, dvs uten fjernvarme kostnadene. På samme sett kalkuleres det ut ny aksjefordeling.

(Igjen mener jeg det i stedet for å legge antall aksjer tilordnet felleskostnader til grunn (minus energi), burde det divideres på 10).

De resterende overskudds aksjene i gruppe 1 overføres til aksjeselskapet som viderefører dem til leilighetene i gruppe 2.

I leilighet 101 går antall aksjer ved p-roms fordeling fra 1600 ned til 1503. Eierne vil da ha 11,29% av aksjene som motsvarer deres andel p-rom dividert på totalt antall p-rom. Gitt p-rom benyttes som grunnlag for formel.

Fellesareal:

Fellesareal bør imidlertid med. Beboerne i alle leilighetene har helt lik adgang til fellesareal. Av dette bør det fordeles med 1/10 på hver. Det ville fremstå som urimelig



at investeringer og utgifter til fellesareal skal fordeles etter p-rom. Det er liten logikk i det.

Jeg har målt kvm i fellesareal. Det er nok en liten feilmargin. Forstår godt om vi må engasjere oppmåler for å få det eksakt. Men det blir neppe veldig langt fra hva jeg har kalkulert. I hvertfall ikke i kr og øre.

Jeg kommer til 113 kvm fellesareal. Disse har vi lik aksess til. Det er hovedoppgang, baktrapp, entré fellesbod, fellesbod, maskinrom, kjellerentre, bredt kjellerområde ved inngang maskinrom og el skap, samt kjellergang på hver side nord og syd. Alle investeringer har lik verdi for alle og har dermed ingenting med p-rom per leilighet å gjøre.

P-rom pluss fellesareal:

Det plusses på 11,3 (1/10 av 113) på til hver leilighet i telleren. Og 113 kvm plusses på i nevneren. Samlet p-rom 1169 + fellesareal på 113 blir 1282 kvm.

Formelen ellers er den samme som beskrevet ovenfor med p-rom.

Uteområder

Uteområder er det også lik felles aksess til. Det medfører også vedlikehold og utgifter som utgjør 1/10. Men per i dag er det ikke løpende månedlige kostnader tror jeg. Det er likegyldig om vi ikke vedlikeholder den per i dag. Mest sannsynlig må det utføres investeringer i uteområdene en gang i fremtiden. Det er nokså nedslitt. Da bør disse kvm med i formelen om vi velger belaste per mnd. Det er fortsatt lik aksess til uteareal så 1/10 på hver er fair. Tomten er på 607.

(Alternativt tas dette ikke med, men ved emisjon for rehabilitering uteområder divideres det på 10).

Fotavtrykket til bygningsmassen innendørs blir p-rom i én etasje pluss fellesareal. Vi kan sikkert via tegninger finne eksakt fotavtrykk for bygget. Sum p-rom per etasje er i snitt 253 kvm. Fellesareal er 113 kvm og sum blir 366 kvm.

Differansen mellom tomt 607 kvm og 366 kvm innendørs kvm avtrykk gir 241 kvm uteområder.

Så sum fellesareal blir 113 kvm innendørs pluss 241 kvm utendørs. Det gir 354 kvm fellesareal.

Mitt tredje regneark legger 35,4 kvm fellesareal (1/10 av 354 kvm) til hver leilighet i telleren. I nevneren kommer sum p-rom på 1160 pluss sum fellesareal på 354 kvm som i grand total blir 1523 kvm i nevneren.



I dette eksemplet fanges alt areal og alle utgifter og investeringer tilordnes etter reell aksess.

Eksemplet Leilighet 101 får da 10,99% av arealet. Det blir noe høyere kostnader enn dette fordi energikostnaden divideres på 8. Motsvarende kalkuleres ut antall aksjer.

Avslutning

Det er enkleste er å dividere energi på 8 og øvrige felleskostnader på 10.

Vi er som GF uansett vi er kommet til et punkt hvor vi må ta tak i dette.

Alternativet er å legge kvm fordeling til grunn. Det er tre alternative fordelinger av kvm som er redegjort for ovenfor.

I og med alle kvm medfører løpende månedlige utgifter, eller en eller annen gang medfører større utgifter og investeringer, enten de er ute eller inne, bør alle kvm med mener jeg.

Vi kan oppnå det samme ved aksjesplitt og overføring av aksjer. Aksjeandel vil da speile antall kvm per leilighet. Også denne etter samme modell som forrige avsnitt.

Vh Knut
0301

Utfyllende kommentarer

Undertegnede har tatt dette opp at noe er feil med felleskostnader i lang tid. Med selger av min leilighet, daværende megler, og alle styrer siden jeg flyttet inn. Jeg var som kjøper i god tro at ansvarlig styre og GF var villige til å rette opp feil. Men nok om det.

Konkret er det uholdbart at prinsippene for fordeling av kostnader stadig endres med systematiske tapere og vinnere. Tror og håper dette er mest tilfeldig pga skifte av eiere og litt ubetenksomhet.

En god løsning var rehabilitering pipeløp som fornuftig ble satt til 1/10 som styringsprinsipp. Nytteten var like for alle.

Men så endres dette 1/10 prinsippet seg ved vask baktrapp som noen fant formålstjenlig å basere på en strukket ulik nytteverdi prinsipp, og tilordner to leiligheter - på nokså svakt grunnlag, disse utgiftene.



(Saken handlet om lovlig utleie av rom, noe alle har rett til, og burde ikke vært i fremmet i GF den gang fordi GF ikke kan ha statutter i strid med norsk lov). Her er imidlertid mitt poeng avgrenset til at GF vektla nytteverdi ulik nytteverdi.

Deretter avviste flertallet i GF at rehabilitering tak skulle baseres på samme nytte prinsipp. Styret fremmet derfor den tidligere gjengse 1/10 som ikke fikk flertall. Flertallet stemte for p-rom som fordeling uten å argumentere for hvorfor dette prinsippet var mest korrekt. Det at andre sameier systematisk gjør feil betyr ikke at vi skal gjøre det.

Resultatet av bruk av ulike prinsipper er blitt systematiske tapere og vinnere. Det er ikke god styring.

For å understreke: Jeg tror ikke flertallet i GF mener dette er rimelig. Jeg tror ikke eierne ønsker å maksimere egeninteresse på bekostning av minoritet. Tror vi kan finne en løsning.

(«Guile» er engelsk betyr utspekulert:). De fleste er sikkert kjent med Oliver Williamsons oppgjør med misforstått utspekulert maksimering av egeninteresse, som nevnt tror jeg dette er mest kan forklares av skifte av eiere og litt ubetenksomhet – ikke «guile»☺.

For store feil uten å ta tak i problemet kan i ytterste konsekvens føre til krav om å føre sak i forliksråd eller endog tingretten. Aksjeloven gir også dominerende minoritet rett til å hindre emisjoner. Ingen ønsker slik eskalering. Trygg på at vi finner en løsning.

AS SG3B har fjernvarme

Resonnementet følger logikken i den siste store emisjon knyttet til rehabilitering av tak. GF i AS SG3B har besluttet å ha fjernvarme som energikilde. Aksjeselskapet har tatt en betydelig investering i infrastrukturen med tilknytning fra offentlig nett og maskinrom. Alle leiligheter i 1 til 4 etasje har videre en eller annen gang tatt store investeringer i distribusjonsnett enten ved radiatorer eller vannbåren gulvvarme. GF beslutningen i aksjeselskapet for gården er å bruke fjernvarme som energikilde. Det er mest lønnsomt for den enkelte, for felleskapet og mest miljøvennlig. Når det først er bestemt, må alle bidra uavhengig om de knyttet seg til nettet eller ikke.

Man kan av dette argumentere for at de to siste leilighetene i 5e etasje som ikke er tilknyttet fjernvarme bør bidra til felleskapet. Det er opp til dem selv om de vil ta den samme investeringen til tilknytning og distribusjonsnett som øvrige leiligheter har tatt.

Noen vil finne dette urimelig. Jeg føler også det. Kan se ut som litt misbruk av flertallsmakt og bordet fanger holdning. Men jeg nevner det fordi det er ikke mer



urimelig enn fordelingen som flertallsmakten trumfet igjennom ved de to siste emisjonene. Og videre vedtaket om vask baktrapp hvor to leiligheter 301 og 401 skulle betale alt.

Jeg legger likevel til grunn nedenfor at de to leilighetene 501 og 502 slipper å bidra til fjernvarme kostnaden. Eksemplet var mest for å illustrasjon.