



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 629 961
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BERGSTIEN 16
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Grimelid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 363 875	1 333 676
Sum inntekter		2 363 875	1 333 676
Kostnader			
Lønnskostnad	2	55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 580 881	2 090 424
Sum kostnader		1 635 931	2 147 474
Driftsresultat		727 945	-813 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 339	372
Annen finansinntekt		16 856	15 692
Sum finansinntekter		18 195	16 064
Annen rentekostnad		140 513	168 156
Annen finanskostnad		8 435	7 610
Sum finanskostnader		148 948	175 766
Netto finans		-130 753	-159 702
Ordinært resultat før skattekostnad		597 192	-973 500
Ordinært resultat etter skattekostnad		597 192	-973 500
Årsresultat		597 192	-973 500
Totalresultat		597 192	-973 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 312	3 546
Andre fordringer		102 649	152 394
Sum fordringer		152 961	155 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		539 450	1 163 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		539 450	1 163 026
Sum omløpsmidler		692 411	1 318 966
SUM EIENDELER		692 411	1 318 966

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 147 195	-2 744 387
Sum opptjent egenkapital		-2 147 195	-2 744 387
Sum egenkapital		-2 147 195	-2 744 387
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 758 780	3 887 152
Sum annen langsiktig gjeld		2 758 780	3 887 152
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 879	147 033
Annen kortsiktig gjeld		52 947	29 168
Sum kortsiktig gjeld		80 826	176 201
Sum gjeld		2 839 606	4 063 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		692 411	1 318 966



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 577990

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 629 961
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BERGSTIEN 16
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Grimelid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 363 875	1 333 676
Sum inntekter		2 363 875	1 333 676
Kostnader			
Lønnskostnad	2	55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 580 881	2 090 424
Sum kostnader		1 635 931	2 147 474
Driftsresultat		727 945	-813 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 339	372
Annen finansinntekt		16 856	15 692
Sum finansinntekter		18 195	16 064
Annen rentekostnad		140 513	168 156
Annen finanskostnad		8 435	7 610
Sum finanskostnader		148 948	175 766
Netto finans		-130 753	-159 702
Ordinært resultat før skattekostnad		597 192	-973 500
Ordinært resultat etter skattekostnad		597 192	-973 500
Årsresultat		597 192	-973 500
Totalresultat		597 192	-973 500



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 312	3 546
Andre fordringer		102 649	152 394
Sum fordringer		152 961	155 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		539 450	1 163 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		539 450	1 163 026
Sum omløpsmidler		692 411	1 318 966
SUM EIENDELER		692 411	1 318 966
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 147 195	-2 744 387
Sum opptjent egenkapital		-2 147 195	-2 744 387



Sum egenkapital	-2 147 195	-2 744 387
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 758 780	3 887 152
Sum annen langsiktig gjeld	2 758 780	3 887 152
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	27 879	147 033
Annen kortsiktig gjeld	52 947	29 168
Sum kortsiktig gjeld	80 826	176 201
Sum gjeld	2 839 606	4 063 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	692 411	1 318 966



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til årsmøtet i Sameiet Bergstien 16

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bergstien 16s årsregnskap som viser et overskudd på kr 597 192. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 16. april 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

16.04.2021 09.23.44

Signaturmetode

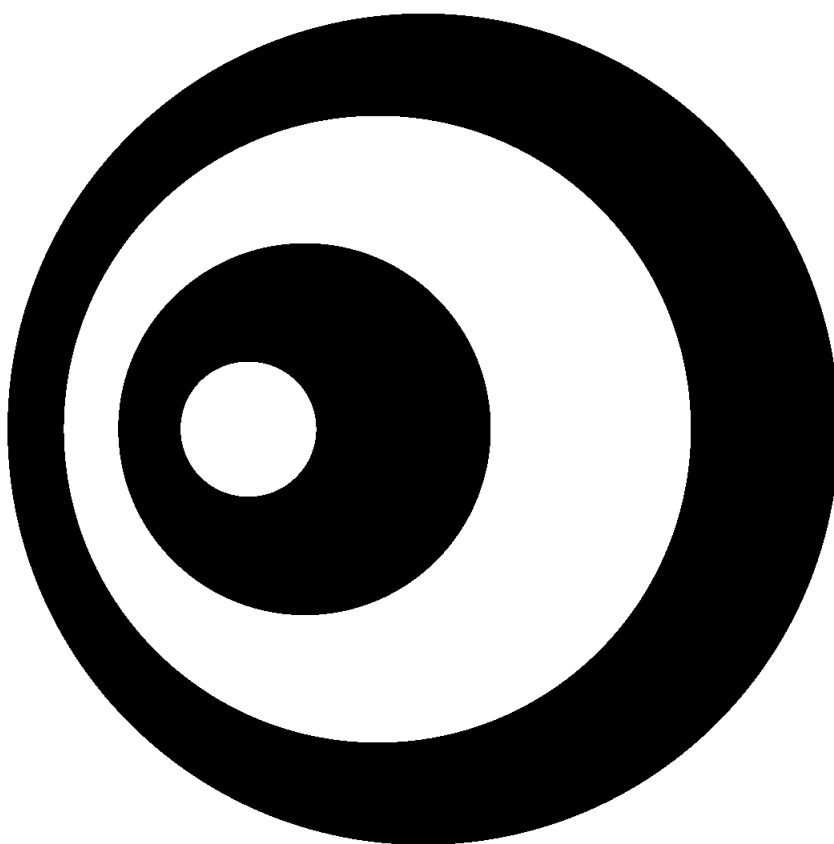
Norwegian Buypass

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



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Sameiet
Bergstien 16
Årsmelding/Regnskap



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Bergstien 16, avholdes onsdag 21. april 2021 kl.18:00.
Årsmøte avholdes elektronisk, og link vil bli sendt ut til alle seksjonseierne på e-post og SMS.

Avstemmingen vil skje via et spørreskjema etter møtet.

Til behandling foreligger:

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 50 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

A) Styret legger frem forslag til oppdaterte husordensregler.

Forslag til oppdaterte husordensregler vedlegges.

Vedtak:

Husordensregler vedtas som foreslått av styret.

B) Styret legger frem forslag om å endre inngå administrasjonsavtale med OBOS som forretningsfører, samt nødvendige endringer i vedtektene. Saksfremlegg vedlagt.

Vedtak:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Nødvendige endringer i sameiets vedtekter vedtas slik de fremgår av

saksfremlegget.



C) Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

Saksfremlegg og vedlikeholdsplan vedlegges.

Vedtak:

Det avsettes minimum 100 000,- årlig til et vedlikeholdsfond.

Husleien justeres fra 1.1.2022 slik at det er tilstrekkelig med midler for å gjennomføre jevnlig vedlikehold i tråd med vedlikeholdsplanen som er utarbeidet og avsetning til vedlikeholdsfond.

Styret i sameiet legger frem planer for reparasjon av fasade (eventuelt rehabilitering), vedlikehold av gamle balkonger og organisering av utskifte av vinduer senest til årsmøtet i 2024.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av ett styremedlem for 2 år.

Oslo, 12.04.2021

Styret i Sameiet Bergstien 16

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseier kan benytte fullmakt, og må sende info om fullmaktstøver til styreleder i forkant av møtet.



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ekstraordinært årsmøte den 13.05.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Anita Blomberg	2020 (2år)
Styremedlem:	Atle Hennem Haugsgjerd	2019 (2år)
Styremedlem:	Charlotte Hansson	2020 (2år)
Styremedlem:	Henriette Vien	2020 (2år)
Varamedlem:	Servet Yildiz	2020 (2år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 28 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 217 Bruksnr. 29 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 975 629 961

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:

Sameiet hadde i 2020 totalt fem lån. Informasjon om lånene er spesifisert i regnskapet, under note 12.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier



og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

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

TV og Bredbånd:

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia på www.telia.no eller telefon: 924 05 050.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 60975629961.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2020 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 16 706 for 2019.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID (mai 2020-april 2021)

1. Brannsikring

Brannsikring av kjeller og utbygging av rømningsvei for leilighet i øvre etasje i oppgang C var planlagt av tidligere styre. Det tidligere styret hadde besluttet å benytte Norconsult for å prosjektere arbeidet. Videre hadde styret valgt Firesafe som leverandør. Tegningene som var godkjent av BRE vinter 2019 var basert på en løsning på loftet som viste seg å ikke være hensiktsmessig. Styret besluttet noen



mindre endringer, som ble meldt inn og godkjent i etterkant. Slik har vi fått en bedre løsning med en rett brannsikret gang mellom trappeoppgangene og takluke fra den ene leiligheten i oppgang C. Arbeidene med brannsikring av kjeller og loft ble gjennomført vinteren 2020.

2. Sameiets økonomi

Styret har brukt mye tid på å få en god oversikt over økonomien og vurdert ulike løsninger for å forbedre økonomien. Det viste seg at det ikke var tatt inn nok i husleie for å dekke de løpende kostnadene og i budsjettet for 2020 var det satt av under 20 000,- til vedlikehold. Et periodisert budsjett viste av sameiet i januar 2021 ikke ville ha tilstrekkelig med midler for å betale regningene.

Styret har gått gjennom alle utgifter og vurdert mulige tiltak. Følgende er gjennomført:

- Endret avtalen med GET/Telia slik at basisabonnementet kun omfatter bredbånd. TV-abonnement må hver enkelt i sameie selv betale heretter, eventuelt kan man si opp TV-abonnementet. Betalingen er endret fra årlig til månedlig uten ekstra kostnad. Som en del av avtalen den nye avtalen med Telia fikk vi også oppgradert nettverket i sameiet kostnadsfritt.
- Det er innhentet alternative tilbud på forsikring for å se om vi kunne få ned prisen. Vi mottok ingen tilbud som er lavere enn det vi har, forsikringsselskapet er derfor uendret.
- Strømleverandør er byttet. Strømutgiftene er lave og det medfører kun en liten besparelse på 5-6000 i året.

Det er videre gjennomført en kapitalinnkreving i to runder. Første del i desember 2020 og andre del i januar 2021.

3. Lånene med individuell nedbetaling og kollektivt ansvar

Sameiet hadde tre lån med mulighet for individuell nedbetaling. Slike lån er problematisk i et sameie på grunn av det kollektive ansvaret og styret ønsket å gjøre noe med dette. Høsten 2020 ble det lagt til rette for at alle i sameiet som hadde et, to eller tre av disse lånene kunne nedbetale sin andel på lånene. Mange i sameiet valgte å benytte seg av dette. Det viste seg å bli mye arbeid da det ikke var tilrettelagt for slik innbetaling for det siste lånet som var inngått.

På det ekstraordinært årsmøte ble det besluttet at sameiet skulle ta opp ett lån for å refinansiere de tre lånene. Dette er nå gjennomført og avtalen med Handelsbanken er signert. Det nye lånet har en løpetid på 10 år. Endringen vil medføre en justering av den andelen av husleien som går til nedbetaling av lånet for de som fortsatt har noe igjen på lånet. Endringen i husleien og eventuell tilbakebetaling eller tilleggsbetaling for perioden imellom vil bli gjennomført fra 1.7.2021.

4. Skifte av forretningsfører

Styret har besluttet å skifte forretningsfører. Styret har hentet inn tilbud fra flere forretningsførere. Tilbudene er vurdert og styret har besluttet å inngå avtale med OBOS. Avtalen med Sebra forvaltning ble sagt opp før jul 2020 og ny avtale med OBOS vil gjelde fra 1.7.2021. Arbeidet med kontrakten og overtakelsen settes i gang straks etter gjennomført årsmøte.



5. Vedlikeholdsarbeider

I tillegg til det store arbeidet med brannsikring er det gjennomført mindre vedlikeholdsarbeider:

- Reparasjon av porten inn til søppelrommet og gjerdet
- Reparasjon av dørlås tilknyttet portanlegget
- Reparasjon av alle lampepunkter i fellesanlegget
- Spyling av avløp fra takterrasse

Det er avdekket en taklekkasje i en av loftsleilighetene. Lekkasken skyldes en feil i tetningen utvendig rundt et vindu. Utvendige arbeider med å tette taket skal dekkes av sameiet, arbeidet med reparasjon i leiligheten det gjelder dekkes av forsikringen.

6. Sjekk av brannvarslingssystem

Årlig sjekk er blitt gjennomført av Schneider i 2020. Det kom frem under kontrollen at selve hjernen i brannvarslingsanlegget bør skiftes ut fordi den er gammel og det er ikke er mulig å få reservedeler til anlegget hvis deler ryker nå. Styret har innhentet tilbud på utskiftingen og arbeidet vil bli gjennomført i forbindelse med den ærlige kontrollen til høsten.

7. Langsiktig vedlikeholdsplan

For å få en større forutsigbarhet og langsiktighet på både vedlikeholdsbehovet og økonomien i sameiet har styret ønsket å få laget en langsiktig vedlikeholdsplan. Styret har hentet inn tilbud på dette og besluttet å benytte seg av et tilbud via Huseiernes landsforbund. Befaringen ble gjennomført i februar 2021. Styret legger den frem på årsmøtet 2021 som en egen sak.

8. Dugnad

Vi har gjennomført en dugnad høsten 2020. Det har vært viktig å lage et opplegg for dugnadene som tar hensyn til smittesituasjonen. Vårdugnad gjennomføres tidlig i mai 2021.

9. Revidering av husordensregler

Gjeldende husordensregler er fra 1999. Det har av tidligere styrer vært tatt opp behovet for å revidere husordensreglene slik at det er tydeligere hva som gjelder når en eier skal pusse opp sin enhet. Styret har nå arbeidet med å revidere husordensreglene, blant annet for å tilføre regler for oppussingsarbeider. Styrets forslag til reviderte husordensregler legges frem som en egen sak for årsmøtet 2021.

10. Revidering av vedtekter

Styrets forslag til endringer i vedtektene som følge av skifte av forretningsfører legges frem som egen sak for årsmøtet.

11. Ekstraordinært årsmøte og informasjonsmøte

Styret innkalte til et ekstraordinært årsmøte i januar 2021. Bakgrunnen var behovet for en beslutning om å ta opp et lån for å refinansiere de tre lånene med individuell



nedbetaling. Etter ekstraordinært årsmøte ble det avholdt et informasjonsmøte der styret blant annet redegjorde for den økonomiske situasjonen i sameiet og bakgrunnen for kapitalinnkrevningen.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2020 var totalt kr 2 363 875, som er kr 977 697 høyere enn budsjett. Hovedårsaken til avviket skyldes ekstrainnbetalinger for å nedbetale sameiets særfordelte lån, og en ekstraordinær kapitalinnkalling på kr 153 225.

Driftskostnadene i 2020 var totalt kr 1 635 931 og er kr 819 381 høyere enn budsjettert. Avviket skyldes høyere vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Resultatet av driften året 2020 viser et positivt årsresultat på kr 597 192. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021. Budsjettet er vedlagt, og gir et forventet positivt årsresultat på kr 587 402.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2020.

Forsikring:

Det vil bli en økning av forsikringspremien i 2021 på 5 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften holdes uendret i 2021. Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.

Øvrige driftskostnader:



For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 12.04.2021

Styret
i
Sameiet Bergstien 16

Anita Blomberg/s/
Styreleder

Henriette Vien/s/
Styremedlem

Atle Hennum Haugsgjerd/s/
Styremedlem

Charlotte M. Hansson/s/
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Bergstien 16

2020

Sameiet Bergstien 16 Org.nr. 975629961



Sameiet Bergstien 16

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		927 648	927 514	875 012
Avdrag og renter på lån		1 283 002	458 664	458 664
Andre inntekter		153 225	0	0
Sum inntekter		2 363 875	1 386 178	1 333 676
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	55 050	57 050	57 050
Driftskostnader	3	472 085	493 000	443 065
Vedlikeholds-kostnader	4	823 385	11 700	1 405 500
Honorarer	5	117 297	72 500	87 247
Forsikringer	6	147 033	150 000	131 159
Andre kostnader	7	21 080	32 300	23 453
Tap på fordringer		0	0	0
Sum kostnader		1 635 931	816 550	2 147 474
Driftsresultat		727 945	569 628	-813 798
Finansinntekter	8	18 195	0	16 064
Finanskostnader	9	148 948	178 000	175 766
Sum finansinnt.- og kostnader		-130 753	-178 000	-159 702
Resultat		597 192	391 628	-973 500
Avdrag		2 487 516	369 091	324 388
Utbetaling lån		600 000	0	0
Resultat etter avdrag		-1 290 324	22 537	-1 297 888



Sameiet Bergstien 16

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		50 312	3 546
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		102 649	152 394
Bank	10	539 450	1 163 026
Sum omløpsmidler		692 411	1 318 966
Sum eiendeler		692 411	1 318 966
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-2 147 195	-2 744 387
Sum egenkapital	11	-2 147 195	-2 744 387
Langsiktig gjeld:			
Lån		2 730 768	3 859 140
Sum langsiktig gjeld	12	2 730 768	3 859 140
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		27 879	147 033
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 821	17 008
Påløpte renter		5 756	6 483
Annen kortsiktig gjeld	13	29 382	33 689
Sum kortsiktig gjeld		108 838	204 213
Sum gjeld og egenkapital		692 411	1 318 966
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		692 411	1 318 966
Kortsiktig gjeld		108 838	204 213
Sum Arbeidskapital		583 573	1 114 753

Oslo, 12.04.21
Styret for Sameiet Bergstien 16

Anita Blomberg/s/
Styrets leder

Atle H. Haugsgjerd/s/
Styremedlem

Charlotte M. Hansso/s/
Styremedlem

Henriette Vien/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	7 050
Refundert AGA 3. termin (covid-19)	-2 000
Styreonorar	50 000
Sum lønnskostnader	55 050

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	4 510
Offentlige avgifter	231 504
Renhold	87 675
Strøm/nettleie	14 090
Tv, bredbånd	129 604
Variabel vaktmestertjeneste	1 407
Annet driftsmateriale* (kantklipper)	3 297
Sum driftskostnader	472 085

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernanlegg	375 203
Vedlikehold bygninger	425 583
Vedlikehold elektrisk anlegg	5 629
Vedlikehold VVS	16 971
Sum vedlikeholdskostnader	823 385

**Note 5 Honorarer**

Andre honorar	35 725
Forretningsførsel	57 979
Konsulenthonorar	19 069
Revisjonshonorar	4 525
Sum honorarer	117 297

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	147 033
Sum forsikring	147 033

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	9 361
Datakostnader	3 675
Diverse kostnader	725
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	5 825
Øreavrunding	3
Sum andre kostnader	21 079

Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	16 706
Annen renteinntekt	1 339
Renteinntekt, bank	150
Sum finansinntekter	18 195

Note 9 Finanskostnader

Omkostninger lån	8 435
Rentekostnader lån	140 513
Sum finanskostnader	148 948

Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto	539 412
Høyrentekonto	19
Skattetrekkskonto	19
Sum bankinnskudd	539 450

Note 11 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	-2 744 387	597 192	-2 147 195
Sum egenkapital	-2 744 387	597 192	-2 147 195



Note 12 Langsiktig gjeld

Sameiet har totalt fem lån, hvor tre er særfordelte lån.

- **Lån 8397.71.45883 i Handelsbanken**

Annuitetslån med løpetid på 4 år og 6 mnd. fastrente.

Lånesaldo pr. 31.12.20:	951 579
Effektiv rente pr. 31.12.20:	3,39 %
Avdrag i 2020:	184 577

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 0

- **Lån 8397.71.37570 i Handelsbanken**

Annuitetslån med løpetid på 6 år og 9 mnd. flytende rente.

Lånet er åpnet opp som et særfordelt lån (individuell nedbetaling ordning).

Lånesaldo pr. 31.12.20:	554 455
Effektiv rente pr. 31.12.20:	3,51 %
Avdrag i 2020:	979 896

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 0

- **Lån 8397.71.52979 i Handelsbanken**

Annuitetslån med løpetid på 2 år og 8 mnd. flytende rente.

Lånet er åpnet opp som et særfordelt lån (individuell nedbetaling ordning).

Lånesaldo pr. 31.12.20:	52 657
Effektiv rente pr. 31.12.20:	6,32 %
Avdrag i 2020:	159 287

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr.0

- **Lån 8397.71.74018 i Handelsbanken**

Annuitetslån med løpetid på 11 år og 7 mnd. flytende rente.

Lånet er åpnet opp som et særfordelt lån (individuell nedbetaling ordning).

Lånesaldo pr. 31.12.20:	580 994
Effektiv rente pr. 31.12.20:	3,53 %
Avdrag i 2020:	1 154 839

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 355 023

- **Lån 8397.71.77009 i Handelsbanken**

Annuitetslån med løpetid på 19 år og 7 mnd. flytende rente.

Lånesaldo pr. 31.12.20:	591 083
Effektiv rente pr. 31.12.20:	3,56%
Avdrag i 2020:	8 917

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 473 773



Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Gjeld til låntakere(særfordelt lån 1 og 2)	28 012
Annen kortsiktig gjeld*	1 370
Sum Annen kortsiktig gjeld	33 689

* Annen kortsiktig gjeld består av purregebyr som tilfaller Sebra Forvaltning(kr 1370),

* Gjeld til låntakere er for mye innbetalt renter/avdrag for perioden 2017-2018. Tilbakebetales i år 2021.



Sameiet Bergstien 16

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	979 656	927 648	927 514	875 012
Avdrag og renter på lån	529 398	1 283 002	458 664	458 664
Andre inntekter	153 225	153 225	0	0
Sum inntekter	1 662 279	2 363 875	1 386 178	1 333 676
Kostnader:				
Lønnskostnader	57 050	55 050	57 050	57 050
Driftskostnader	445 000	472 085	493 000	443 065
Vedlikeholdskostnader	235 500	823 385	11 700	1 405 500
Honorarer	70 400	117 297	72 500	87 247
Forsikringer	152 000	147 033	150 000	131 159
Andre kostnader	29 000	21 080	32 300	23 453
Tap på fordringer	0	0	0	0
Sum kostnader	988 950	1 635 931	816 550	2 147 474
Driftsresultat	673 329	727 945	569 628	-813 798
Finansinntekter	0	18 195	0	16 064
Finanskostnader	85 927	148 948	178 000	175 766
Sum finansinnt.- og kostnader	-85 927	-130 753	-178 000	-159 702
Resultat	587 402	597 192	391 628	-973 500



Husordensregler for sameiet Bergstien 16

Sist oppdatert april 2021

1. Husordensreglenes hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i sameiet Bergstien 16. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene kommer i tillegg til sameiets vedtekter.

2. Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

3. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

4. Nattero

Natt til hverdager skal det være nattero mellom klokken 23.00 og 07.00.

Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være nattero mellom klokken 24.00 og 10.00.

Fester skal varsles til naboer en ukes tid før med oppslag i trappegangen og eventuelt på facebooksidene.

5. Oppussing

Støyende oppussing som banking, boring og saging kan foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 og på lørdager mellom 10.00 og 18.00.

Arbeider som skal pågå over lengre tid (mer enn en uke) skal varsles til styret (styret@bergstien16.no) og til naboer ved oppslag i trappeoppgangen. Det skal opplyses om antatt varighet av arbeidene.

6. Låsing av inngangsdører og porter

Alle felles inngangsdører og porter skal til enhver tid være låst. Det gjelder også dører til fellesrom.

7. Bakgården og den indre gårdsplassen

Sykler til daglig bruk plasseres i sykkelstativ på gårdsplassen. Sykler som ikke er i daglig bruk plasseres i kjellerrommet.

Ballspill er ikke lov i bakgården eller gårdsplassen.

De som bruker utearealet må selv rydde etter seg.



Ved røyking skal askebegeret benyttes og deretter tømmes etter hver gang. Røyking må ikke sjenere andre.

Det er tillatt med grilling i bakgården, men ikke på den indre gårdsplassen.

8. Parkeringsplassen (i bakgården)

Parkeringen er kan kun benyttes til av- og pålessing etter styrets godkjenning.

9. Trapperom

Trapperommene er rømningsvei og alle har ansvar for å sikre trygg rømningsvei for seg selv og sine naboer. Ingen løse gjenstander skal oppbevares i trapperommet med unntak av dørmatte og en barnevogn pr. barnefamilie.

10. Husdyrhold

Hver seksjon kan ha ett husdyr. Mer enn ett husdyr er kun tillatt etter dispensasjon fra styret. Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboene.

11. Brannvarslere

Brannvarslerne i hver seksjon er sammenkoblet i et sentralt varslingsanlegg. Beboere må ikke selv koble ut brannvarsleren i leiligheten. Skal brannvarslere kobles ut og inn på grunn av oppussing skal dette gjøres av autorisert elektriker. Utkobling av brannvarslere skal meldes fra til styret.

12. Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i tråd med kommunens regler for avfallssortering. Restavfall (vanlig plastpose), matavfall (grønn pose) og plastavfall (blå pose) kastes i containere for dette og papir i containere for dette. For kasting av glass og metall og annet spesialavfall henvises det til kommunens containere for dette.

13. Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene vedtas av styret i Bergstien 16.



Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 20 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 6 438,- inkl mva og maksimum kr 15 450,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 875,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:
"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte



ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Vedtak:



VEDTEKTER

FOR SAMEIET BERGSTIEN 16
vedtatt på sameiermøte 25 april 2005
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endret i ekstraordinært sameiermøte 2/12-2014
Endret i ordinært sameiermøte 22/4-2015 (§ 22 og § 23)
Endret i ekstraordinært sameiermøte 09/2-2017 (§ 4)
Sist endret på ordinært årsmøte 24/4-2018

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er *Sameiet Bergstien 16* (heretter sameiet). Sameiet består av 28 boligseksjoner (leiligheter) oppført på eiendommen Bergstien 16, gnr. 217, bnr. 29, Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierene fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen.

§ 2 BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvetydige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner av vesentlig betydning skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 SAMEIETS RÅDERETT

Seksjonseieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må styrets skriftlige godkjenning foreligge. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Saklig grunn til nektelse er blant annet overdragelse av boligseksjon til andre enn fysiske personer. Ved bortleie plikter seksjonseieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende vedtekter og husordensregler.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner.

Seksjonseierene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierene etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning avsluttes gjennomført.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

slettet: Ved en individuell innfrielse av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hoveddel, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor felleslånet er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30.

formaterte: Skriftfarge: Egendefinert farge(RGB(26;26;26))

formaterte: Skrift: (Standard) Times New Roman, 11,5 pkt, Skriftfarge: Egendefinert farge(RGB(26;26;26)), Norsk (bokmål)



Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

1 Oppførte balkonger etter 2016

Seksjonseier med bruksrett til balkongen bekoster fremtidig vedlikehold, samt kostnader knyttet til installasjonen.

§ 5 VEDLIKEHOLD

1. Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

2. Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det vises til husordensregler, samt den generelle vedlikeholdsplikten som påhviler den enkelte seksjon.

3. Vedlikehold/utsifting av dører og vinduer

Dører inn til den enkelte seksjon (inngangsdør til den enkelte leilighet samt terrassedører) samt vinduer (ikke i trappeoppgangene og fellesareal) er den enkelte seksjonseiers ansvar. Seksjonseier må imidlertid innhente tillatelse fra styret før dører/vinduer skiftes ut.

4. Vedlikehold av Balkonger og terrasser

Bygningsmessig vedlikehold knyttet til balkonger og terrasser er sameiets ansvar. Se her imidlertid også ordensreglene. Siden ikke alle seksjonseiere har balkong/terrasse knyttes det særskilte bestemmelser til vedlikehold av disse og kostnader knyttet til dette vedlikeholdet.

Seksjonseieren plikter å fjerne is, sne, vann, løv mm. fra balkongene, terrassene som ligger til vedkommendes seksjon, og vil bli holdt ansvarlig for skader som følge av brudd på disse plikter. Det må påsees at slukene aldri blir tette. På takterrassene må varmekabler alltid benyttes ved minusgrader.

Utgifter til bygningsmessige utbedringer ved lekkasjer som følge av utett balkong/terrassegulv, sluk el. skal fordeles mellom sameiet og seksjonseieren med en halvpart på hver. Dette under forutsetning av at den aktuelle seksjonseier ikke har opptrådt uaktsomt. For øvrig har den enkelte seksjonseier for egen regning ansvaret for det innvendige vedlikehold av terrassen/balkongen som ligger til vedkommendes seksjon.

Styret skal umiddelbart orienteres skriftlig dersom problemer oppstår i forbindelse med terrassene/balkongene.

5. Inspeksjon mv.

Styret har rett til når som helst å kontrollere seksjonene og pålegge seksjonseieren å rette mangler som det finner kan være til skade for eller forringe eiendommens verdi.



Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som styret finner nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avværge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommene seksjonseiers regning. Se også §§ 17 og 18.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år slik at halve styret er på valg hvert år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anleggenger og ved salg, pantssettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiet navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholder styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og settes inn i styreprotokoll.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierene om dato for årsmøte og om siste frist for



innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, må vedtas med minst to tredels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierenes seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt til foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierenes seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut

over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I seksjonseier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av



møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierene valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierene.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet for avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta



i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017.

§ 22 VEDLIKEHOLDSFOND

Det avsettes inntil 80 % av likviditetsmessig overskudd hvert år inntil sameiet har bygd opp et fond på 5.000.000,- kroner, såfremt den likviditetsmessige situasjonen tillater dette. Fondsavsetningene skal kun brukes til vedlikeholds- og oppgraderingsformål iht. de elementer som inngår i vedlikeholdshjulet, og kan kun disponeres i samsvar med flertallsvedtak på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Når det brukes midler fra fondet skal det igjen avsettes inntil 80 % av likviditetsmessig overskudd årlig inntil fondet igjen er på 5.000.000,- kroner. Det er styrets ansvar for hvert årsmøte å foreslå andel av likviditetsmessig overskudd avsatt, hvor sameiets likviditetssituasjon redegjøres for.

§ 23 FORSIKRINGSDEKNING VED BYGNINGSMESSIGE SKADER

Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel.

Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder også om seksjonseieren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

Bygningsmessige skader som oppstår på leilighetens boareal (innenfor leilighetens entredør inkl. leilighetens terrasse) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Beboeren dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand gjelder reglene i foregående punkt. Dette gjelder også om beboeren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.



Vedlegg sak 5 Innkomne saker

Saksgrunnlag for sak C om vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

Det er utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet. Dette for å få en bedre kontroll på det fremtidige vedlikeholdsbehovet og kostnadene i et lengre perspektiv. Den fullstendige vedlikeholdsplanen vedlegges saken.

Den videre oppfølgingen av dette blir at styret med utgangspunkt i vedlikeholdsplanen lager et årshjul for årlig vedlikehold, samt en mer detaljert plan for hvilke vedlikeholdsoppgaver som skal gjennomføres når i de neste 10 årene. Styret skal også arbeide med å etablere bedre rutiner for internkontroll.

Sameiet har tidligere hatt et vedlikeholdsfond, men tidlig i 2020 ble det som var igjen i fondet flyttet over til brukskontoen. Styret anbefaler at det avsettes minst 100 000,- til et vedlikeholdsfond hvert år. Dette er lavere enn anbefalingen i vedlikeholdsplanen. Det er viktig å understreke at det kan komme uforutsette behov for vedlikehold som kan medføre økte utgifter selv om det nå er foretatt en befarings.

Med dagens husleie er det omtrent 200 000,- kr i året til vedlikehold. Det vil være behov for omtrent en million til jevnlig vedlikeholdsoppgaver de neste fem årene. Dette tilsvarer 200 000,- pr. år.

Det er dermed ikke tilstrekkelig med midler til et vedlikeholdsfond og de nødvendige vedlikeholdsoppgavene. Ved å øke husleien noe fra 1.1.2022 vil det være rom for både å avsette midler til et vedlikeholdsfond og gjennomføre jevnlig vedlikehold i de neste fem årene. Økningen vil tilsvare ca. 50 kr. pr eierandel pr. år.

Det anbefales å gjøre noe med fasaden i løpet av 5-6 år. Det foreligger to alternativer; stedvis reparasjon av fasaden eller en rehabilitering tilbake til opprinnelig fasade med stukkatur. Sistnevnte er dyrere, men det vil være mulig å søke kommunen om støtte til arbeidet.

Videre anbefales det å skifte ut de eldste vinduene i løpet av et fem-års perspektiv. Utskifting av vinduer er den enkelte eiers ansvar, men det anbefales at styret henter inn et felles tilbud og organiserer arbeidet. For de som har eldre vinduer anbefales det å planlegge for utskifting om 5-6 år og at den enkelte eier setter av midler til dette. Styret vil da kunne pålegge alle eiere med eldre vinduer om å skifte disse ut.

Det ene av de to felleslånene sameiet har vil være nedbetalt i løpet av fem år. Da vil det med et vedlikeholdsfond og et lån for reparasjon/rehabilitering av fasaden sannsynligvis være mulig å finansiere dette uten at husleien må økes.

Forslag til beslutning:

Det avsettes minimum 100 000,- årlig til et vedlikeholdsfond.

Husleien justeres fra 1.1.2022 slik at det er tilstrekkelig med midler for å gjennomføre jevnlig vedlikehold i tråd med vedlikeholdsplanen som er utarbeidet og avsetning til vedlikeholdsfond.

Styret i sameiet legger frem planer for reparasjon av fasade (eventuelt rehabilitering), vedlikehold av gamle balkonger og organisering av utskifte av vinduer senest til årsmøtet i 2024.



Tilstandsvurdering Sameiet Bergstien 16

Utført av

Soon Takst AS v/Torstein Rørby

Son, 06.04.2021



Formålet med rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

- | | |
|---------------------|---|
| Høy | — Tiltaket anbefales utført |
| | — Tiltaket bør utføres |
| Lav | — Tiltaket kan utsettes |
| Ingen tiltak | — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet |

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Arstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring. Kun arbeid av større omfang nevnes:
2021: Tråbundet brannvarsling oppgradert.
2019: Brannskret. Nye leilighetsdører.
2016/17: Nye balkonger.
1985: Loft bygget om.



Tiltak med prioritet

Tiltak med høy prioritet

Takkonstruksjon

Årlig kontroll og rengjøring av tak

Fasader

Fasadevask og utbedringer av skader

Dren

Kontroll og kartlegging

Vinduer

Skifte div. vinduer beskrevet i rapporten

Innenkontroll

Det bør etableres rutine på punkter nevnt i rapporten

Sum middels prioritet	1 576 300
------------------------------	------------------

Totalt	1 885 800
---------------	------------------

Konklusjon

Byggene er oppført rundt 1897 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Bygget er sefrak registrert på gul liste. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvisning til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Sameiet fremstår som godt vedlikeholdt og meget godt drevet med løpende vedlikehold og nødvendige tiltak for å sikre bygningsmassen.

Bygningsmassen fremstår på befaringene i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikehold oppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Son. 06.04.2021

Dato

Takstmann



Oppdrag / Mandat

Soon Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Sameiet Bergstien 16 via Huseiere for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Bergstien 16 A/C, 0172 Oslo som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet/borettslaget har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer innvendig boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Rekvirent: Sameiet Bergstien 16 v/Anita Blomberg
Befaringsdato: 05.02.2021
Takstmann: Soon Takst AS v/Torstein Rørby
Tilstede: Anita Blomberg og Torstein Rørby
Dokumenter: Opplysninger om tidligere utført vedlikehold

Eiendomsdata

Adresse: Bergstien 16 A/C, 0172 Oslo
Registerbetegnelse: Gnr.217 Bnr. 29
Styreleder: Anita Blomberg
Byggeår: 1897

Arealer	Bruksareal BRA m2	
Sameie	3150	28 seksjoner
Sum andre bygninger	0	Boligblokk med tre oppganger.
Totalt	3150	Arealer er ca. arealer og målt på kart tjuenseste.

HMS og Internkontroll

Informasjon om internkontroll:	Ja	Tiltak:	Ja
HMS:	Ja	Tiltak:	Ja

Oppvarming: Hovedsaklig elektrisk oppvarming og ildsted. Den enkelte seksjonseier betaler etter forbruk.

Vurdering av utvidet kontroll teknisk anlegg	Behov for utvidet kontroll?	Estimert kostnad utvidet kontroll
EL /sikringsskap	Ja	14 500
Ventilasjon	Ja	115 000
Vann og avløp	Ja	300 000
Brannteknisk /sprinkelanlegg	Nei	-
Totalt		429 500



Kort om Sameiet Bergstien 16

Klassisk gård sammenbygget med nabogårder i begge gavler. Gården er oppført i 5 etasjer samt kjeller og loft. Bærende ytter- og innervegger av tegl. Etasjeskillere av tre. Saltakkonstruksjon av tre med bærende taktrø i form av rupanel. Taket er primært tekket med takplater. Fasaden er pussert og malt. Deler av takflaten er fjernet og det er etablert takterrasser til leiligheter som er antatt tekket med Samafil/foletekking. Videre er det 3 oppganger og to baktrapper.

Fysisk befaring

Det er gjennomført visuell befaring av bygget uten inn i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det tas forbehold om mulig skjult svikt som ikke er synlig ved en normal visuell befaring. Observasjoner er gjort fra bakkenivå, innvendige fellesarealer og loft/loftsluke.

Referansenivå - Byggforskerien 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen.
Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

- o Bygning, generelt
- o Grunn og fundamenter
- o Bæresystemer
- o Yttervegger
- o Innervegger
- o Dekker
- o Yttertak
- o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal

- o VVS-installasjoner, generelt

* Elkraft - Fellesareal

- o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal

- o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

Økonomiske beregninger

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.
I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Vedlikeholdsplan og økonomivurdering/plan

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritert og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød – 0-1 år

Grønn – 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.



Foto fra befaringen



Oversikt over eiendommen. Kilde: Norgeskart.no



Nyere branntablå.



Fasade og nødlop med vedlikeholdsbehov.



Rabiss himling i kjeller.



Fasade med generelt vedlikeholdsbehov.



Brannsikret under trapp.



Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

Sum middels prioritert 5 år	1 576 300
Totalt	1 885 800

VEDLIKEHOLDSBEHOV

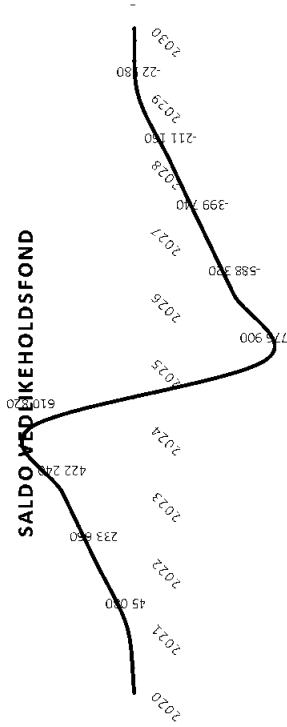
2 000 000	
1 800 000	
1 600 000	
1 400 000	
1 200 000	
1 000 000	
800 000	
600 000	
400 000	
200 000	
0	
143 500	
<1 år	
5 år	
10 år	
Totalt	1 885 800

Intervall på når anbefalt vedlikehold må gjentas*

10 år	-
15 - 20år	464 000
25 - 30 år	55 800
35 --->	793 000

* Levetid på anbefalt utført vedlikehold. Se levetid på konkret tiltak i vedlikeholdsplan.

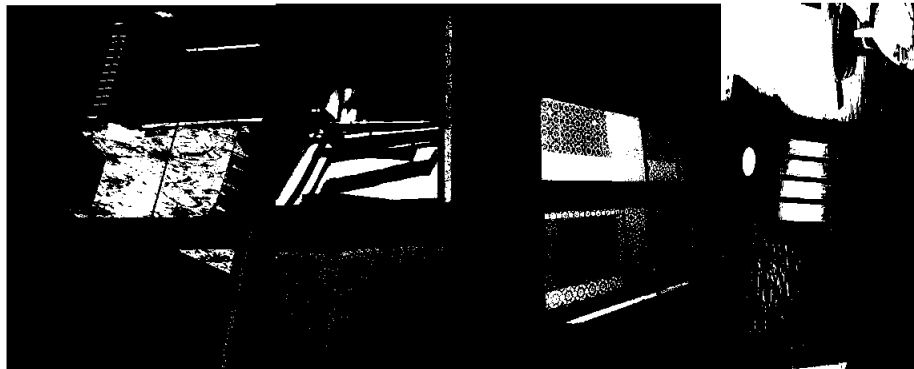
År	Vedlikeholdsbehov	Anbefalt avsetning	Saldo
2020	-	188 580	45 080
2021	143 500	188 580	233 660
2022	-	188 580	422 240
2023	-	188 580	610 820
2024	1 576 300	188 580	776 900
2025	-	188 580	588 320
2026	-	188 580	399 740
2027	-	188 580	211 160
2028	-	188 580	22 580
2029	-	188 580	-
2030	166 000	188 580	-



Vedlikeholdsplan med økonomi



Nr. fra vurdering	Konstruksjons/Materiale	Generelt tiltak	Spesifikt tiltak	Bilde	Prioritet	Reparasjonskost	Utføres innen	Leveid/Intervall
1	Interntkontroll - generelt / HWS-modulen	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den løypalagte interntkontrollen i boligselskapet, jf. interntkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett interntkontrollsystem.	Det anbefales at styret viderefører rutinen med gjennomføring av HMS - kontroll. Typiske oppgaver er verneutøver, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m. Boligselskapet har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskrifts krav og om muligheter på tagging av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsynkontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av info-skriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.			900,00	Årlig	0
2	Interntkontroll - generelt / Lagring i fellesrommer	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den løypalagte interntkontrollen i boligselskapet, jf. interntkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett interntkontrollsystem.	Boligselskapet etablerer rutine med å sende ut info-skriv til eierne. Info-brevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sukk, risikounderføring av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig støpselkan i boligen, egenkontroll av røykvarsler/brannslukningsapparater og ettermontering på ventilasjonsanlegget.			900,00	Årlig	0
3	Interntkontroll - generelt / "Rent bruk av boligen"	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den løypalagte interntkontrollen i boligselskapet, jf. interntkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett interntkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkkladd pulverapparatet skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslukningsutstyr alle boligene.			2 600,00	Årlig	0
4	Interntkontroll - generelt / Brannslukningsutstyr	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den løypalagte interntkontrollen i boligselskapet, jf. interntkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett interntkontrollsystem.	Det anbefales at det etableres rutine for ettermontering og arbeid på eksisterende fellesarealer. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ansatt arbeid. Typiske punkter er innmåling av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellessarealer, osv.			16 500,00	1-3 år	0
5	Interntkontroll - generelt / Ettermontering	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den løypalagte interntkontrollen i boligselskapet, jf. interntkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett interntkontrollsystem.				2 600,00	1-3 år	0



Det anbefales stedvise utbedringer og fasadevask. Ønskes fasadene sættes tilbake til tilnærmet opprinnelig standard anses dette å ligge i nivå kr. 2.200.000,-. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte variere bygget og fasadens materiale. Forurensning, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasadene. Vert fasadevask bør man se etter skader på fasadene slik at eventuelle skader kan utbedres på et tidlig tidspunkt slik at de ikke utvikles til å bli store og kostbare skader.

Ingen umiddelbare tiltak anbefales med bakgrunn i at vinduer, jfr. vedtektene er eiers ansvar. Det anbefales i utstyret i slutten av perioden organisører tilbudsinnhenging og at eldre med eldre vinduer må vurderes til utskifting. Tilstet gjelder innhenging av tilbud samt distribusjon av infokniv. Normal Intervall for utskifting av vinduer i tre er 25-40 år.

Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til fortsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten i fellesområder anbefales det full utskifting. Tiltaket er priset i Vinduer, dører og porter - Vinduer i tre.

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av låser.

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmurkjellet, som utgjør byggenes "skal". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Byggenelbygget konstruert med yttervegger av tegl (hullmur/mashmur) som var typisk utførelse på oppdragsstadiet. Utvendig med hovedsakelig tegl som er pussert og malt. Innvendig er veggene antatt utført med rupanell og påmontert gips/løp. Fasader rehabilitert anatt i ca. 1985.

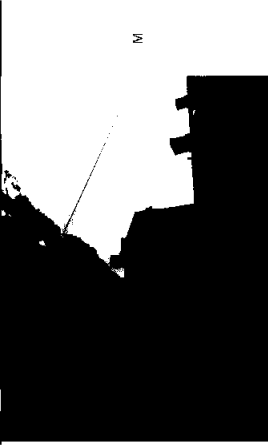
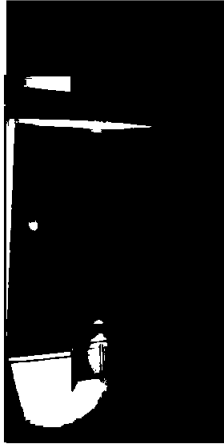
Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og geriker. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med to-lags glass merket produktionsår 1983 og balkongdører fra 2016 da det ble etablert nye balkonger. Vinduer og balkongdører ser ut til å være uskiftet i sin helhet som et større prosjekt. Det er spalteventil i vinduene. Ingen pakostninger registrert de senere år.

Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som kjellere og trapperom. Vinduene er eldre koblede vinduer med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og geriker. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling.

Her beskrives og vurderes inngangspartene. Inngangspartier av malt treverk med ulåslående dør, spærbeslag i bunn. Sevlukker mekanisme.

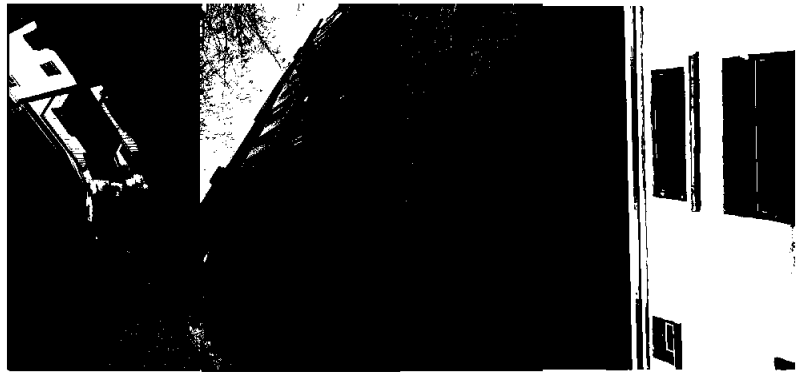
10	Yttervegger over tettering / Tegl	850 000,00	5 år	40
11	Vinduer, dører og porter - Vinduer i tre	60 000,00	5 år	40
12	Vinduer - Fellesområder	-	5 år	40
13	Ytterdører - Fellesområder	32 000,00	10 år	30

14	Vinduer, dører og foldvegger - Leilighetsdører	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	10 år	-	30
15	Fritbærende dekker - Subbeloft	Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjemte kait, leilighetsdører, kontrollerte dører, var brann- og lydklassifiserte. Dørene er i profilert malt utførelse med sladdvis sikkerhetslås og dørløkket. Dørene er komplett med utføringer og gerikter i hvit utførelse. Leilighetsdørene er av enhetlig utførelse og er utskiftet i sin helhet i 2019.	10 år	-	80
16	Kledning og overflate - Trapper/ganger	Her beskrives og vurderes etasjeskilleene i bygningssmassen, altså gulvett i boligene. Etasjeskille utført som trebjelkelag med subbeiofkonstruksjon fylt med leirefyll. Gulvene ble normalt utført med 2" plank/gulvbord og dekkets underside er normalt kledd med panel og/eller rabbitshimling. Ingen påkostninger registrert.	10 år	140 000,00	12
17	Innvendige trapper - Fellestrapper	Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders reposttrapper av betong og jern. Repost belagt med flis og inntinn i lakket helte. Undersiden av trappen er malt. Smiljensrekkeverk med stående spiller og profilert trehandløper.	10 år	26 000,00	20
18	Plinneskonstruksjoner - Yttertak	Her beskrives og vurderes konstruksjon på hovedtakene inkludert vurdering av fall, isolasjon, bæreevne/stabilitet, lufting og tekking. Byggingen har hovedtak med saltakkonstruksjon av tre. Loftet dekket bygget om til leiligheter i ca. 1985. Bærende taktrø i form av rupaer. Taket er tekket med taksteinplater i stålaluminium. Takkene er komplett med løppeslag, killemner/gradrenner. Taket ble antatt omtekket i sin helhet i forbindelse med loftsbygging i ca. 1985. Takkerrasser ikke besiktiget antatt tekket med asfaltpapp, Sarnaffli eller lignende.	5 år	45 000,00	40



M

Postnummer	Postnavn	Art	Antall	Pris	Samlet verdi	Restverdi	Restverdi år
19	Takrenner og nedløp	M	30	23 800,00	5 år		
20	Balkonger - Stål	M	20	280 000,00	5 år		
21	Murte piper og ildsteder	M	20	18 000,00	10 år		
22	Luftheandling - Naturig avtrekksventilasjon - Bolig	M	0	115 000,00	5 år		
23	Bunnledninger for sanitærinstallasjoner - Støpejern	M	0	300 000,00	5 år		



Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.

Opprinnelige balkonger med vedlikeholdsskade. Nyere balkonger anbefales rengjøring av balkonger og rekkverk. Tiltaket er priset og medtatt i tidligere punkt. Bærestrukturjonene og balkongdekker bør etterses på nytt om rundt 5-10 år.

Det anbefales vedlikehold av alle piper i boligselskapet. Omfanget av tiltaket vil først kunne avtales etter pipeundersøkelse. For å synliggjøre utgiftsposten utføres det et grovesuimat. Estimater gjelder rehabilitering og antatt kostnad kr 90 000 kr inkl. mva pr pipe.

Det anbefales rens av kanaler. Generelt bør styret registrere ettermonteringer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig ledspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksampelis være ved gjennomføring av et felles rør- og vatromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler et 2-4 ganger pr. år. Normalintervall for rens av kanaler er rundt 10 år.

Med bakgrunn i tørresesongen vil trolig anbefalingen, eller innvendig rønspeksjon, være at det anbefales innvendig rehabilitering med strøpe i bunn- og uttrekksledninger. Medoden går ut på å blåsefrette inn en strøpe med et polyestertørreapparat, for så å strøpe i bunn- og uttrekksledninger. Det er foretatt grovinspeksjon for strøpefretting. Estimater ment å synliggjøre utgiftsposten som kommer. Faktiske kostnader kan først vurderes etter at tilstanden er kartlagt.

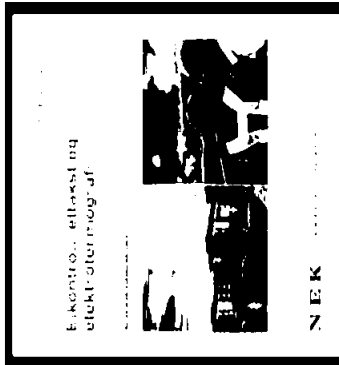
Her vurderes takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrøret er avsluttet med utkasttilløp og med i bakken. Takrenner og nedløp antatt skiftet ca. 1985 da taket ble tekket om.

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Utkastede balkonger med rammeribærende konstruksjoner av stål monterte direkte på fasade. Opprinnelige balkonger av betong er pusset og smjærrekkverk. Nyere fabrikkproduserte balkongdekker av betong med avrenning i front og trennegrulv. Rekkverkene er med stående spiler og håndlapper. Balkongene ble montert i 2016/17.

Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Pipene er antatt av legd som var typisk utførelse på oppføringsstidspunktet. Feilukene er plassert i kjeller og på loft. Pipene er i bruk og det er flere tilkoblede ledseider. Over tak er pipene pusset og delvis besluttet med pipebeslag.

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftefuktet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall uttrekksventiler pr. tilingsventil i veggvindue og avtrekksventil på kjøkken og vatrom.

Her beskrives og vurderes bunn- og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjøllegrulv. Utrekksledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og uttrekksledninger er utført som støpejernrør type SA. Ingen større pakostninger registrert siden byggeår.



Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Etter av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikfirma) i henhold til normen NEM 4.05:2020. Elektrisk kontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelingen ved disse kontrollene. Videre bør bedrift få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgitt under hovedfordeling og foringsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringsstadiet.

M 14 500,00 5 år 0

Anbefalt løpende vedlikehold

Intervall

Rens av takrenner, fjerning av organisk vekst rundt bygningskropp, etc etc

Årlig

Vask av fasade

1-3 år

Sjekk lekkasje av utekraner

Årlig



Byggeforsikring 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av byggingedeler
 Den beskriver også aktuelle tiltak og tjenester til mer utfyllende avsnittene i Byggeseksjonen.
 Data om vedlikehold og levetider kan brukes som underlag ved vedlikeholdsplanlegging.

Årsregnskap 2020, side 124-125, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.



Bygning generelt	Materialer/konstruksjonen	Frøkenes vedlikehold (år)				Vurdering	steno- / punkt	Middels	Høy	Aller	Eiernes kompetensnivå	Kommun
		Tillegg	Korte	Middels	Lange							
1	Interntkontroll - generell	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den koplagte interntkontrollsystemet. Punktene kan ikke anses som et komplett interntkontrollsystem.	Korte	Middels	Lange	Et boligselskap har plikt til å gjennomføre interne kontroll og dette er beskrevet i Boligselskapsloven og interntkontrollskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet sikkert i gang med HMS-kontroll.	2					900,00
2	Interntkontroll - generell	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den koplagte interntkontrollsystemet. Punktene kan ikke anses som et komplett interntkontrollsystem.	Korte	Middels	Lange	Det er satt for gjennomføringsplaner for HMS-kontroll og dette er beskrevet i Boligselskapsloven og interntkontrollskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet sikkert i gang med HMS-kontroll.	2					900,00
3	Interntkontroll - generell	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den koplagte interntkontrollsystemet. Punktene kan ikke anses som et komplett interntkontrollsystem.	Korte	Middels	Lange	Det er satt for gjennomføringsplaner for HMS-kontroll og dette er beskrevet i Boligselskapsloven og interntkontrollskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet sikkert i gang med HMS-kontroll.	2					900,00
4	Interntkontroll - generell	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den koplagte interntkontrollsystemet. Punktene kan ikke anses som et komplett interntkontrollsystem.	Korte	Middels	Lange	Det er satt for gjennomføringsplaner for HMS-kontroll og dette er beskrevet i Boligselskapsloven og interntkontrollskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet sikkert i gang med HMS-kontroll.	2					900,00



19	Fritstående dører	Sutballott	Her beskrives og vurderes dørskjellene i bygningsskema. Disse guller i ballene. Dørene er utrustet med trehjulsløst med stuhjelmkompleksitet fylt med lenefils. Gjivene ble normalt utført med 2" plankgulvbord og elektrisk understøtte er normalt utført med panel og eller rambremning. Ingen pakosninger registrert.	40	60	60	Det ble ikke registrert symptomer på senner eller svakest funksjon i dørene. Dørens krav til lyd, plan- og retningstoleranse er strengere enn kravene på oppføringslidskurklat.	18.12.20	20.11.20
	Kledning og overflate	Trapper/gaenger	Her beskrives og vurderes kledningsoverflate på veggene på felleskorridorene. Trepanel og fliser er installert i alle rom. Pusset opp i senere tid. Baktrapper med malte fliser og malt panel.	8	12	16	Veggene fremsto på beklingsdagen i god stand med normal alders- og bruksforfall. Det ble registrert enkelte slagskader men ikke ulover normalt. Normal maler- og overflatebehandling av innvendige overflater er utført i 10-20 år. Baktrapp med rennallertgjesteov.		
18	Prinseskulpturkjuener - Yttertak	Sollakk	Her beskrives og vurderes konstruksjon på hovedtakene inkludert varierende av fall, isolasjon bærevningsabilitet, tulling og lekkasje. Byggingen er hovedsakelig utført i 1995. Bærende luktio i form av rupalmet. Taket er utført med takstålplater i stålaluminium. Loppeside, kjerneergradreiner. Hvert trapprom ble utført i sin henholdsvis. Taket er utført i 1995. Taktrasser ikke besiktiget antall taket med asfaltopp. Sørstall eller lignende.	30	40	20	Taket fremsto på beklingsdagen i god stand med normal alders- og værslags- i tillegg til enkelte slagskader og er vurderet å kunne benyttes i kommende periode. Omteking må påregnes i løpet av en 10-15 års periode. De anbefales også underfangsoppsett og utbedring av skader som oppstår i året.		
19	Takreiner	Takreiner	Her vurderes takreiner konstruksjon og utførelse av plastbetong stål. Nedløpsørene er avsluttet med utkast til lørring og ned i bakken. Takreiner og nedløp antall skille i ca. 1985 da taket ble utført om.	25	30	35	Takreiner utførelse og nedløp fremsto med normal brukstilstand. Det er registrerte stedvise skader/mangler.		
19	Innvendige trapper	Felleskropper	Her vurderes innvendige trapper på felleskorridorene. 180-graders reppetrapper av betong og jern. Repens belagt med fts og eminn i lokket huller. Understøtten av reppetrappene er utført med stående stiler og profilert trehandløper.	16	20	25	Betarte trapper fremsto med normal brukstilstand. Det er registrert stedvise skader som oppstår i året. Prinsert av estetisk karakter.		
17	Balkonger	Stål og betong	Her beskrives og vurderes balkonger i kjellerballene. Utkrengte balkonger med rammer/bærende konstruksjoner av stål montert direkte på feste. Opprinnelige balkonger av betong er pusset og snijensrekkeverk. Nye rammeprinserte balkonger er utført med stående stiler og handløper. Balkongene ble montert i 2016/17.	16	20	25	Svellige balkonger fremsto i god stand med normal alders- og værslagsforfall. Opprinnelige balkonger med stående verktøimåttbehov th pusset spraker opp. Det er registrert stedvise skader som oppstår i året. Prinsert av estetisk karakter.		
20				16	20	25			



Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
Fax: 23 89 10 01
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no