



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 541 924
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKSJESELSKAPET COLLETTSGATE 12
Forretningsadresse: v/HBRI
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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.08.2021

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, 18.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		884 591	788 399
Sum inntekter		884 591	788 399
Kostnader			
Lønnskostnad		45 638	45 638
Annen driftskostnad		475 031	1 396 541
Sum kostnader		520 669	1 442 178
Driftsresultat		363 922	-653 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 992	10 373
Sum finansinntekter		9 992	10 373
Annen finanskostnad		119 083	133 569
Sum finanskostnader		119 083	133 569
Netto finans		-109 091	-123 196
Ordinært resultat før skattekostnad		254 831	-776 976
Ordinært resultat etter skattekostnad		254 831	-776 976
Årsresultat		254 831	-776 976
Totalresultat		254 831	-776 976
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		254 831	-776 976
Sum overføringer og disponeringer		254 831	-776 976



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 485 267	2 467 185
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		998 500	998 500
Sum varige driftsmidler		3 483 767	3 465 685
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 483 767	3 465 685
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 124	
Sum fordringer		71 124	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		116 423	108 101
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 423	108 101
Sum omløpsmidler		187 547	108 101
SUM EIENDELER		3 671 314	3 573 786

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		364 500	364 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		364 500	364 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		324 438	579 269
Sum opptjent egenkapital		-324 438	-579 269
Sum egenkapital		40 062	-214 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 564 823	3 723 574
Sum annen langsiktig gjeld		3 564 823	3 723 574
Sum langsiktig gjeld		3 564 823	3 723 574
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		556	816
Leverandørgjeld		27 712	28 302
Skyldige offentlige avgifter		23 038	23 105
Annen kortsiktig gjeld		15 123	12 758
Sum kortsiktig gjeld		66 429	64 981
Sum gjeld		3 631 252	3 788 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 671 314	3 573 786



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 695256

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 541 924
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKSJESELSKAPET COLLETTSGATE 12
Forretningsadresse: v/HBRI
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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.08.2021

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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 933 541 924
AKSJESELSKAPET COLLETTSGATE 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		884 591	788 399
Sum inntekter		884 591	788 399
Kostnader			
Lønnskostnad		45 638	45 638
Annen driftskostnad		475 031	1 396 541
Sum kostnader		520 669	1 442 178
Driftsresultat		363 922	-653 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 992	10 373
Sum finansinntekter		9 992	10 373
Annen finanskostnad		119 083	133 569
Sum finanskostnader		119 083	133 569
Netto finans		-109 091	-123 196
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		254 831	-776 976
Årsresultat		254 831	-776 976
Totalresultat		254 831	-776 976
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		254 831	-776 976
Sum overføringer og disponeringer		254 831	-776 976



Organisasjonsnr: 933 541 924
AKSJESELSKAPET COLLETTSGATE 12

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 485 267	2 467 185
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		998 500	998 500
Sum varige driftsmidler		3 483 767	3 465 685
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 483 767	3 465 685
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 124	
Sum fordringer		71 124	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		116 423	108 101
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 423	108 101
Sum omløpsmidler		187 547	108 101
SUM EIENDELER		3 671 314	3 573 786
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		364 500	364 500
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	364 500	364 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	324 438	579 269
Sum opptjent egenkapital	-324 438	-579 269
Sum egenkapital	40 062	-214 769
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 564 823	3 723 574
Sum annen langsiktig gjeld	3 564 823	3 723 574
Sum langsiktig gjeld	3 564 823	3 723 574
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	556	816
Leverandørgjeld	27 712	28 302
Skyldige offentlige avgifter	23 038	23 105
Annen kortsiktig gjeld	15 123	12 758
Sum kortsiktig gjeld	66 429	64 981
Sum gjeld	3 631 252	3 788 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 671 314	3 573 786



Organisasjonsnr: 933 541 924
AKSJESELSKAPET COLLETTSGATE 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Oslo 01.08.2021

Generalforsamling for AS Colletts gate 12

Styret innkaller med dette til generalforsamling mandag 23. august kl 18.00.

Møtet avholdes i lokalene til Frivillighetssentralen i Louises gate 30

Til behandling foreligger:

1) KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Registrering av fremmøtte/fullmakter
- C) Valg av sekretær og en aksjonær til å underskrive protokollen.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

2) ÅRSREGNSKAP FOR 2020

3) STYREHONORAR

4) VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

5) VALG REVISOR

Styret foreslår videreføring med dagens revisor; BDO.

6) INNKOMMET FORSLAG

- Gjesteparkering i bakgård

Styret mener det allerede i dag er for mye biltrafikk i bakgården. Å etablere en fast gjesteparkering vil føre til enda mer biltrafikk. Det er også greit med parkeringsmuligheter i gata. Styret vil derfor ikke støtte dette forslaget.

7) INSTALLERING AV HEIS I OPPGANGENE

Etter ønske fra noen beboere, har styret sett på muligheten av å få installert heis i oppgangene. Dette er et omfattende prosjekt både kostnadmessig og byggemessig. Saken er derfor ført opp som en egen sak på årsmøtet med spørsmål om hvorvidt årsmøtet ønsker at styret skal jobbe videre med prosjektet.



FULLMAKT

Undertegnede
aksjonær _____

gir herved

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne ved generalforsamlingen i
AS Colletts gate 12, den 23.08.2021.

Oslo _____

Underskrift

(Hver aksjonær kan kun ha med seg fullmakt fra én annen aksjonær)



Årsrapport for Aksjeselskapet Colletts gate 12

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom og drift av selskapets eiendom.

Selskapet ligger i St. Hanshaugen bydel i Oslo kommune.
Gårdsnr. 215 / Bruksnr. 52/ Org.nr. 933.541.924

Styret 2020

Øyvind Glørstad	- styreleder
Laura Duquesne	- styremedlem
Vegard Brattum	- styremedlem
Cedric Blain	- varamedlem

Styrearbeid 2020

Foruten å sørge for daglig drift av gården, har styret etter ønske fra noen beboere, sett på muligheten av å få installert heis i oppgangene. Dette er et omfattende prosjekt både kostnadmessig og byggemessig. Saken er derfor ført opp som en egen sak på årsmøtet med spørsmål om hvorvidt årsmøtet ønsker at styret skal jobbe videre med prosjektet.

Regnskap 2020

Selskapets driftsinntekter var kr 884 591,-

Driftskostnadene i vedlagte regnskap viser kr 520 669 mot kr 1442 178 i 2019.

Årsresultatet viser et overskudd på kr 254 831.

Selskapets likviditet var pr. 31/12-2020 kr 99 025,- i bankinnskudd.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat framkommer i resultatregnskapet og overføres opptjent egenkapital.

Arbeidsmiljø

Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Det er ingen ansatte i selskapet og har derfor intet sykefravær.

Ytre miljø

Selskapet forurensar ikke det ytre miljøet gjennom sin drift.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Likestilling

Selskapet er positive til likestilling og bestreber likestilling i styret.

I styret sitter det to menn og en kvinne. Selskapet driver ikke en virksomhet som av sin art diskriminerer noen av kjønnene.



AKSJESELSKAPET COLLETTSGATE 12 ORG.NR. 933 541 924, KUNDENR. 3731

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
DRIFTSINNETEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	718 800	658 399
Garasjer	10	156 500	130 000
Andre inntekter	3	9 291	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		884 591	788 399
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-39 998	-39 998
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 633
Regnskapsførerhonorar		-32 451	-31 630
Konsulenthonorar	7	-1 355	-1 230
Drift og vedlikehold	8	-6 000	-955 183
Forsikringer		-82 387	-73 845
Kommunale avgifter	9	-190 978	-172 474
Garasjer	10	-7 142	-27 625
Energi/fyring		-11 849	-15 449
TV-anlegg/bredbånd		-100 233	-75 320
Andre driftskostnader	11	-34 886	-36 152
SUM DRIFTSKOSTNADER		-520 669	-1 442 178
DRIFTSRESULTAT		363 922	-653 779
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	12	9 992	10 373
Finanskostnader	13	-119 083	-133 569
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 091	-123 196
ÅRSRESULTAT		254 831	-776 976
Overføringer:			
Fra opptjent egenkapital		0	-197 707
Udekket tap		0	-579 269
Reduksjon udekket tap		254 831	0



AKSJESELSKAPET COLLETTSGATE 12 ORG.NR. 933 541 924, KUNDENR. 3731

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 425 867	2 407 785
Tomt		59 400	59 400
Andre varige driftsmidler	15	998 500	998 500
SUM ANLEGGSMIDLER		3 483 767	3 465 685
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 589	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 056	0
Andre kortsiktige fordringer	16	7 479	0
Driftskonto OBOS-banken		98 874	90 485
Skattetrekkkonto OBOS-banken		17 398	17 465
Sparekonto OBOS-banken		151	151
SUM OMLØPSMIDLER		187 547	108 101
SUM EIENDELER		3 671 314	3 573 786
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	364 500	364 500
Udekket tap	18	-324 438	-579 269
SUM EGENKAPITAL		40 062	-214 769
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	3 564 823	3 723 574
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 564 823	3 723 574
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 962	12 758
Leverandørgjeld		27 712	28 302
Skyldige offentlige avgifter	20	23 038	23 105
Påløpte renter		556	816
Annen kortsiktig gjeld	21	1 161	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 429	64 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 671 314	3 573 786
Pantstillelse	22	4 720 000	4 720 000



Garantiansvar

0

0

Oslo, 01.06.2021

Styret i Aksjeselskapet Collettsgate 12

Øyvind Glørstad

Vegard Brattum

Laura E. G. Duquesne

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	621 096
Kabel-tv	97 204
Garasje mellomlegg	500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	718 800

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forbruk lading 2020	7 856
Vaskeripenger	1 435
SUM ANDRE INNETEKTER	9 291

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 39 998.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 355
SUM KONSULENTHONORAR	-1 355

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 000

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 862
Vann- og avløpsavgift	-102 597
Feieavgift	-3 530
Renovasjonsavgift	-60 989
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 978

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	156 500
SUM INNETEKTER GARASJER	156 500

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-5 942
Elektrisk energi	-1 200
SUM KOSTNADER GARASJER	-7 142

SUM GARASJER	149 358
---------------------	----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 287
Lyspærer og sikringer	-1 931
Renhold ved firmaer	-25 000
Andre kontorkostnader	-222
Porto	-283
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 674
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 886

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 975
SUM FINANSINNTEKTER	9 992

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-42 074
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-16 316
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-60 666
Andre rentekostnader	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-119 083

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	336 900
Ladestasjon 2020	18 082
Balkonger 2006	1 750 020
Brannalarmanlegg 2016	320 865
SUM BYGNINGER	2 425 867

Tomten er kjøpt.

Gnr.217/bnr.52

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris/Bokført verdi 2017	998 500
	998 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	998 500

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbillading 2020	6 044
Vaskeripenger 2020	1 435
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 479

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 364 500 fordelt på 729 aksjer à kr 500.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2011	-1 950 000	
Nedbetalt tidligere	617 326	
Nedbetalt i år	93 174	
		-1 239 500

OBOS-banken AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-570 000	
Nedbetalt tidligere	70 203	
Nedbetalt i år	23 007	
		-476 790

OBOS-banken AS 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-1 002 000	
Nedbetalt tidligere	-889 103	
Nedbetalt i år	42 570	
		-1 848 533

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 564 823
------------------------------------	-------------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17 398
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 038



NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-1 161
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 161

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 564 823
TOTALT	3 564 823

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

Bygninger	2 425 867
Tomt	59 400
TOTALT	2 485 267



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Aksjeselskapet Collettsgate 12

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Aksjeselskapet Collettsgate 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PCJTS-TLDM0-USMFP-HDSKS-OBHKK-ASJUA



Til Styret
AS Collettsgate 12 A og B

Oslo, 8. mai 2021

Sak til årsmøtet

Forslag: To gjesteparkeringsplasser i bakgården

Jeg tenker at det er flere enn oss som har tenkt tanken at det hadde vært veldig hyggelig for de som bor i gården å kunne ha mulighet til å tilby gjester å parkere i bakgården de gangene noen kommer på besøk i det tidsrommet det er betaling i gaten.

For oss er det slik at vår datter ihlart er innom på dagtid for å hjelpe til med diverse gjøremål og det ville derfor være svært praktisk å kunne ha mulighet til å tilby gjesteparkering i bakgården de få gangene/timene det er behov for det. Jeg håper på forståelse for dette.

Jeg kan vanskelig se at det kan være til hinder eller til sjenanse for noen at det leges to gjesteparkeringsplasser mellom uteplassen og sykkelstativet. Hvis den første starter helt inne ved hekken vil det være god plass til å komme ut med syklene.

På samme måte som vi ville ha stor glede av å kunne tilby denne parkeringsmuligheten, så håper jeg at også andre vil se det som positivt at det kan legges til rette for hyppigere besøk og mer sosial kontakt framover, og jeg håper at det hadde vært mulig å få til et prøveforsøk med to parkeringsplasser på nevnte sted i bakgården. En parkeringslengde på fire timer tenker jeg er bra og at dette må baseres på tillitt.

Med vennlig hilsen

Brynjulf Romslo
Oslo, 8. mai 2021



Heis prosjekt

Collettsgate 12

2021



OM HEISEN

Dispensasjon og unntak

Følgende tiltak utløser krav til heis:

- Bygning med boliger over 2 etasjer
 - Bruksendring
 - Hovedombygging
- Utvidelse av eksisterende leilighet på loft utløser ikke heiskrav.

Visuell kvalitet

Som regel har etablering av heis ført til et stort løft visuelt, gjerne med ny fasadekledning og nytt inngangsparti i tillegg til heisen. Ofte er beboerne så fornøyd med økt komfort og brukskvalitet, at visuell kvalitet ikke blir et tema.

Det kan ofte være et forbedringspotensial med tanke på volumoppbygging, men også for detaljløsninger ved overgangen til bakken eller til eksisterende vegg/takk og ved gesims, samt materialvalg både ute og inne.

Hvis prosjekt også inkluderer utbedring av inngangspartiet kan det være en tapt mulighet at ikke visuelle kvaliteter verdsettes i større grad. Når rampe eller tilleggsfunksjoner som bod- eller uteplass etableres, kan også økt brukskvalitet kombineres med estetisk kvalitet. En arkitekt eller landskapsarkitekt kan bidra med enkle forslag som kan heve både brukskvaliteten og det visuelle uttrykket.

Akustiske hensyn

På Sunndalsøra ligger heisen vegg i vegg med soverom. Heisleverandørene mener de har gode løsninger på støy. Heisene går generelt med minimal støy, en rekke tekniske detaljer sørger for det. En heistype har heismaskin stående på gummidempere på fundamentet (en stålhylle hvor maskinen står). Vibrasjonene sprer seg derfor ikke. Runde stålwire er vanlig, mens noen bruker belter, som gir mykere drift og ingen motordurlyd (45 dB). Selve maskinen er lydøs. Om maskineriet kan installeres i nedre del av bygget, gir det en løsning med minimal støy for leilighetene som vender mot heissjakten. I mur bygg blir sjakten støpt med luftspalte rundt, slik at lyden ikke spres.

Virkemidler

i) Tilskudd fra Husbanken til prosjektering og installering

Eiere av eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer kan få tilskudd til heis. Tilskuddet kan omfatte konsulentbistand til prosjektering av heis og kostnadsoverslag for installering av heis (Trinn 1), samt tilskudd til installering av heis (trinn 2). Følgende prioriteringer/kriterier har Husbanken lagt vekt på ved behandling av søknadene:

- Antall leiligheter som vil betjenes av heisen
 - Grad av tilrettelegging av heis og bygning for rullestolbruk (trinnfri gangatkomst til hovedinngang)
 - Leilighetenes potensial for tilpassing for bevegelseshemmede.
- Retningslinjene kan endres fra år til år, og borettslag eller sameier som kan bruke ordningen et år kan falle utenfor senere. Tilskuddet er avhengig av at Husbanken tildeles midler til etterinstallering av heis i statsbudsjettet.

ii) Tilskudd fra NAV

NAV kan gi et tilskudd på 200 000 kroner per oppgang dersom minst en beboer i oppgangen har krav på trappeheis iht. folketryktdloven eller vil gjøre det innen 2-4 år. .

iii) Kommunale midler

Oslo kommune v/velferdsetaten har bidratt med midler til installasjon av heis.

Øvrige tiltak som hører med etablering av heis

Det er smart å utføre flere tiltak samtidig og heve standarden generelt når heis først skal etableres. Mange har etterisolert og pusset opp fasadene. Flere boligselskap har passet på å utføre tiltak som øker tilgjengelighet til boligene samtidig som de etablerer heis. Inngangsdører til leilighetene er byttet til bredere dører. Rampe til hovedinngangsdør er etablert, både i bymessig situasjon og i borettslag. Overdekking av inngangsparti, nye rom for postkasser, calling-anlegg og automatiske døråpnere, oppgradering av utearealer er utført i tillegg til heis.

Nye arealer

Ved etablering av heis i et av trappeløpene og ny trapp i tilbygg, får reposit ved inngangsdørene nye kvaliteter. Fra å være et sted som tidligere var brukt av alle beboerne (en del av trapperommet), blir reposit mer privat og deles bare med naboen i samme etasje.



I Kostnader installering heis

Estimat per heis, fra kjeller til loft 4,4 MNOK Basert på Schindler anbud, inkl. MVA

Scenario **A** Tilskudd husbank 50% -2 MNOK
Netto 2,4 MNOK

Etasje	coeff.	%	Tilgang	aksjer	%	aksjer	%
loft	0	0 %	Tilgang i loftet				
5	3	50,0 %	1,20 MNOK	9 38 %	0,45 MNOK	15 63 %	0,75 MNOK
4	2	33,3 %	0,80 MNOK	9 38 %	0,30 MNOK	15 63 %	0,50 MNOK
3	1	16,7 %	0,40 MNOK	9 38 %	0,15 MNOK	15 63 %	0,25 MNOK
2	0	0 %	Tilgang fra 2 etasje				
1	0	0 %	Ingen tilgang pga redusert rom				
kjeller	0	0 %	Tilgang i kjeller				

Scenario **B** Tilskudd husbank 25% -1 MNOK
Netto 3,4 MNOK

Etasje	coeff.	%	Tilgang	aksjer	%	aksjer	%
loft	0	0 %	Tilgang i loftet				
5	3	50,0 %	1,70 MNOK	9 38 %	0,64 MNOK	15 63 %	1,06 MNOK
4	2	33,3 %	1,13 MNOK	9 38 %	0,43 MNOK	15 63 %	0,71 MNOK
3	1	16,7 %	0,57 MNOK	9 38 %	0,21 MNOK	15 63 %	0,35 MNOK
2	0	0 %	Tilgang fra 2 etasje				
1 c	0	0 %	Ingen tilgang pga redusert rom				
kjeller	0	0 %	Tilgang i kjeller				

Scenario **C** Tilskudd husbank 0% 0 MNOK
Netto 4,4 MNOK

Etasje	coeff.	%	Tilgang	aksjer	%	aksjer	%
loft	0	0 %	Tilgang i loftet				
5	3	50,0 %	2,20 MNOK	9 38 %	0,83 MNOK	15 63 %	1,38 MNOK
4	2	33,3 %	1,47 MNOK	9 38 %	0,55 MNOK	15 63 %	0,92 MNOK
3	1	16,7 %	0,73 MNOK	9 38 %	0,28 MNOK	15 63 %	0,46 MNOK
2	0	0 %	Tilgang fra 2 etasje				
1	0	0 %	Ingen tilgang pga redusert rom				
kjeller	0	0 %	Tilgang i kjeller				

Finans: kan finansieres med grunnlån Husbanken

Termin- forfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år
Månedlig	1,223	1,579	2,041	2,335
Kvartalsvis	1,224	1,581	2,044	2,339
Halvårlig	1,226	1,584	2,049	2,346

II Kostnader drift heis

Approx 30 TNOK / heis / år, fordeles etter brøkdeler, alle eierne



Schindler

Deres ref.: Cedric Blain

Vår ref.: MK

Dato: 20. mai 2021

Forprosjekt Collets Gate 12 A-B

Mulighet for etter installasjon av heis





BESKRIVELSE AV NYE HEISER:

Antall heiser	:	2
Heistype	:	MRL av Type 6200 Inkl. heissjakt, trapp og repos loft, og bygningsmessige arbeider
Strømforsyning	:	400 v / 50 Hz -
Nyttelast	:	250 kg / 3 Personer
Hastighet	:	1,0 m/sek.
Stopp / Dører	:	6/6
Løftehøyde	:	~14,5m
Overhøyde	:	3.890mm
Grubedybde	:	1.200mm
Sjaktstørrelse	:	1.255mm x 1.208 mm (bxh) utv. / 1.175mm x 1.128 mm (bxh) inv.
Styresystem	:	SC-1
Heismaskin	:	DR SGB 142
Heiskupe	:	935mm x 800mm Innvendig høyde er ca. 2.200 mm Laminat på vegger, gummibelegg på gulv, rustfritt tak med LED spotter, Håndløper og speil
Dørtype i kupe	:	Automatisk dør sentralåpnet 4bl 700mm x 2.000mm (bxh) Døren er i rustfri utførelse
Dørtype i sjakt	:	Automatisk dør sentralåpnet 4bl 700mm x 2.000mm (bxh) Døren er i rustfri utførelse



Mulighet for etter installering av heis:

Vi viser til deres forespørsel samt hyggelig møte og befaringer, og har her sett på muligheter til å etter installere heis i deres 2 oppganger i Collets Gate 12 A-B.

I slike prosjekter er det viktig at man finner gode heistekniske løsninger som ivaretar bruken av eksisterende trappeløp, samt får en heis som gjør tilkomsten til alle leiligheter mye enklere. Dette vil medføre til at sameierne har større muligheter til å bli boende i sine leiligheter, selv om man blir eldre og skulle få nedsatt bevegelighet.

En annen viktig faktor er at man ivaretar rømnings- og evakueringsmulighetene fra bygget, og adkomst- og bruk for nødetater.

Etter installasjon av heis er en av 3 faktorer som gir leiligheter en stor verdistigning, sammen med tilgang til P-plass og balkong / utsikt. Ved å få en heis i bygget gir dette flere positive effekter, derfor kaller vi i Schindler dette for Verdiløft.

Vi har her sett på ulike løsninger med tanke på å finne best mulig heisteknisk løsning tilpasset eksisterende trappeløp. Vår konklusjon er at en maskinromsløs heis (MRL) av Type 6200 er det beste alternativet her. Våre maskinromsløse heiser leveres med girløs, frekvensregulert maskin for hastighet 1,0 m/s. For Schindler 6200 benyttes armert gummibelte i stedet for konvensjonell stål-wire. Denne kombinasjonen garanterer en av markedets mest støysvake drift for heiser. Apparatskap er integrert i dørkarmen i øverste stopp evt. plassert ved siden av sjaktdør på øverste stopp.

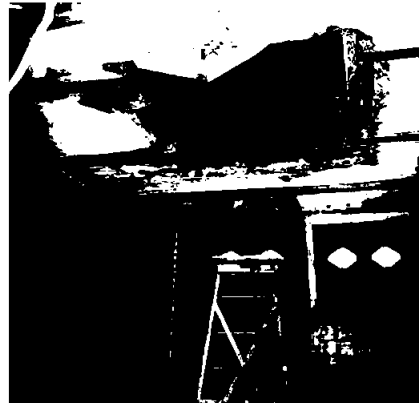
Dere vil da få en heis med god størrelse til slike Verdiløftprosjekter, med en størrelse på heiskupé (BxD) 935x800mm. I døråpningen på heiskupé vil en automatisk 4 bladet sentralåpnet dør i rustfritt stål bli montert. Tilbudt kupédør vil ha en lysåpning på 700mm. Det vil bli montert skjørteplate som tilfredsstillers dagens krav.

Heisen vil ha automatiske 4 bladet sentralåpnet sjaktdører, også disse i rustfritt stål. Denne vil vi plassere i sjaktfrent eller på dekket slik at vi ikke tar av sjaktdybden.

Tilbudt heisstyring tilfredsstillers langt på vei en ny standard EN81:70 som kreves på alle nye bygg, og som forventes å bli gjort gjeldende for eksisterende bygninger på sikt. Dette tilsier at knapper kan leses av blinde, det er ekstra store etasje visere, samt at en talegenerator forteller om heisens plassering i sjakten.

Det blir montert ny Schindler alarm som er GSM basert. Som ved hjelp av Cuben (smart enhet på heisen) som sender digital informasjon slik at vårt TOC senter (Thecnical Operations Center) enklere kan avdekke feil og mangler ved heisen og alarmen

Ny heiskupé vil ha av laminat på vegger, og vinyl gummibelegg på gulv. Rustfritt heistak med LED spotter, speil og håndløper.





Gjennomføring av prosjektet:

Det vil bli laget en ferdig heissjakt oppbygget av stålprofiler (ca. 40mm), som er kledd med metallplater. Hele sjakten blir pulverlakkert og det vil bli lagt inn rør for trekking av elektriske forbindelser til ny belysning i trappeløpet.

Det er behov for ytterligere bygningsmessige arbeider i forbindelse med selve plasseringen av heissjakten. Hovedelementene er;

1. Det er planlagt at heissjakten plasseres i det åpne trappeløpet med dører i alle etasjer unntatt eksisterende utgangsetasje der postkassene står. Dette grunnet det ikke er mulig med adkomst grunnet leiligheter. Dere vil få trinnløst adkomst via bakgård og kjeller.
2. Vi vil skjære hull i dekket i utgangsetasjen og ned i kjeller
3. Ved behov kan vi også betongskjære utspring på repos
4. Det må graves ut en gruve i nederste etasje for å tilfredsstille krav til at heisen skal ha redningsrom. Netto dybde må være 1.200mm under nederste etasje. Det blir isolert og støpt gulv og vegger i sjaktgruven. Grunnet manglende dokumentasjon på grunnforhold og eventuelle rørgater, tas det forbehold om at utfordringer som ikke er innkalkulert i prisestimatet kan oppstå. Vi har tatt utgangspunkt i at det er løs masse uten rør etc. under gulvet i inngangsetasjen
5. Eksisterende håndløpere i trappeløpet demonteres og fjernes
6. Innvendig glasshimling over 4. etasje demonteres og fjernes. Det må monteres stilas ifm. dette arbeidet.
7. Det lages en ny ståltrapp opp til eksisterende loftsetasje, samt et nytt repos i stål. Alt dette vil bli behandlet med brannhemmende maling, da dette vil være en rømningsvei.
8. Fra øverste stopp til tak inne i sjakten må det være minimum 3.890mm, sjakt vil ikke gå over eksisterende takkonstruksjon
9. For å heise inn sjakten og trappen etc. er det nødvendig at dagens utvendige glasstak fjernes i sin helhet. Det er tenkt at en ny «hatt» tilvirkes med stålprofiler og isolerglass. Hatten heises på plass etter at heissjakt er løftet inn og satt på plass.
10. Det må etableres for ny dør inn til loft, og det monteres brannør
11. Arbeidene som er beskrevet ovenfor er meget omfattende. De er dessuten både støyende og meget støvende, det vil være nødvendig at beboere i hovedsak benytter baktrapp under denne delen av prosjektet. Kravet til sikring av områdene er stort. I det hele er kommunikasjon / informasjon med beboere / besøkende et kritisk viktig punkt for å sikre mot ulykker og redusere ulempene av arbeidene til et minimum
12. Det må forventes at gaten utenfor må stenges et par dager i forbindelse med at sjakt etc. skal heises inn med mobilkran. Mulig må dette gjøres i helg og/eller på nattestid
13. Det monteres spisebrakke og container for utstyr i bakgård under prosjektet

Fremdrift av prosjektet:

Etter installering av heis er ofte både teknisk komplisert og tidkrevende. Et utfordrende aspekt er at det i dette tilfellet er tenkt å utføre arbeidet i et bygg i full drift. Vi trekker frem dette forholdet fordi det er meget viktig med god planlegging og informasjon til beboere. Arbeidene som er spesifisert vil medføre til periodevis med støy og nedsmussing i omkringliggende områder av installasjonen. Videre er det meget viktig at alle utførende arbeidere som beboere / besøkende er innforstått med de risikoene som foreligger med hensyn til HMS. Det må etableres forståelse for de ulemper arbeidet vil påføre beboere i prosjektfasen.

Dersom Sameiet går for et «Verdiløft», vil det måtte gjennomføres diverse tekniske beregninger mht. statikk, men vi ser ingen forhold som tilsier at analysene skal sette stopper for prosjektet. I og med at sjakten ikke vil ta noe av bredden på trappen, ei heller at det er nødvendig å føre denne over takkonstruksjonen, ser vi ikke at prosjektet skal bli problematisk å få aksept for hos Plan & Bygningsetaten.

Vi vil opprette en intensjonsavtale med Sameiet som går på at vi har avklart muligheter for å etter installere heiser i Collets Gate 12 A-B. Denne vil inneholde detaljprosjektering, oppmålinger, utredelse av tegninger. Det som må til for å utarbeide et konkret forslag til heis, og et tilbud til Sameiet på en



nøkkelferdig leveranse inkl. søknadsprosessen til kommunen. For dette arbeidet kan det søkes tilskudd til fra Husbanken.

Slike komplekse heisprosjekter har en tidkrevende prosess, både for Sameiet, og for oss leverandører. Tidsaspekt på oppstart av prosjektet vil jeg tro være i Q3-4 – 2022.

Schindler leverer i tillegg følgende tjenester:

- Levering av trafo 230/400V
- Levering av ny tilførsel for sjaktllys
- Montering av sjaktllys
- Montering av utstyr for sikker stans ved brann
- Tetting rundt nye dører mot heissjakt (løsning må avklares senere)
- Montasje og reisetid
- SØK prosess til DiBK
- Gebyr TKO

LBU AS leverer følgende bygningsmessige arbeider:

- Klargjøring for ny heis 6 stopp
- Betongskjæring av dekke mellom utgangsetasjen og kjeller
- Betongskjæring 30 mm utspring repos, lengde 1265 mm
- Tiltekkingsarbeider
- Etablere provisorisk avsperring i trappeløp,
- Rivning av rekkverk
- Stillas i full høyde i sjakt, inntil 5 uker,
- Stillas i trapp for arbeid glasshimling 2 uker
- Rigg og drift
- Saging av dekke, gulv på grunn
- Utgraving for grop inkludert uttransport
- Forskaling, jernbinding og støping av grop inkl sica injeksjonflex og injiseringslanger. Gropen støpes vanntett
- Tilstøping av dekker rundt ny gruve
- Puss og betongreparasjoner etter sagesnitt og demontering av glasshimling
- Betongskjære dør loft
- Provisorisk avsperring trappeløp
- Rep etter prov avsperringer
- Innsetting av ny branndør loft
- Innkjøp av branndør loft, 100 X 2100, std dør, dør leveres grunnet
- Branntette dør loft etter innsettelse
- Demontere, og fjerne glasshimling trappegang
- Demontere, og fjerne glasshimling tak
- Kjerneborre til strøm og ventilasjon gjennom 3 vegger inntil 200 mm i diam
- Etablering av prov strøm
- RIB notat, beregning av saging av trappe-kanter, og utarbeidelse av grop løsning
- Transport av oppbevaringscontainer tur/retur
- Container for materiell, 20 fot lukket, leie inntil 8 uker
- Leie spisebrakke med toalett og 20 fots container inntil 90 dgr, tømning av WC og vask av brakke er ikke inkl.

Arbeidene leveres ihht LBU AS standard leveringsbetingelser



IBM AS leverer følgende bygningsmessige arbeider:

- Levering og montering av heissjakt med innvendige mål 1175x1128x22250mm
- Oppbygd med rammeverk av hulprofil/vinkel/flatstål, med ankerskinner
- LED lys i sjakt
- Sertifiserte, strekkprøvede og merkede løfteskrokar i taket
- Utvendig av sjakt er det kledning med pulverlakkerte plater
- Tak over trapperom:
 - Rammeverk av stål med utforming som eksisterende tak
 - Takflaten kles med isolerglass
 - Endevegger kles med isolerte elementer
 - Overflate pulver lakkertes
 - Rammeverket med glass sette på kanten av gesims som skal være bygget
 - Hele taket heises på plass i en eller to seksjoner
- Levering og montering av ny trapp fra eksisterende og opp på loft
- Levering og montering av nytt repos på loft
- Kran, transport & rigg, skilting, evt. leie av gate

Kostnader / prisestimat

Med bakgrunn i gjennomførte befaringer, undersøkelsesarbeider og tidligere erfaringer fra slike prosjekter har vi kommet frem til et prisestimat på en «Nøkkelferdig» leveranse av heisprosjektet. Vi gjør oppmerksom på at det er forhold som ikke er tilstrekkelig avklart, vi trekker her spesielt frem hva slags forhold det er i grunnen under dekket der man skal grave ut til sjaktgraven, samt litt usikkerhet knyttet til løsninger og innfestninger til ny «hatt» over trappeløpet.

Vårt prisestimat er på kr. 3.574.000,- eks. mva. pr. heis

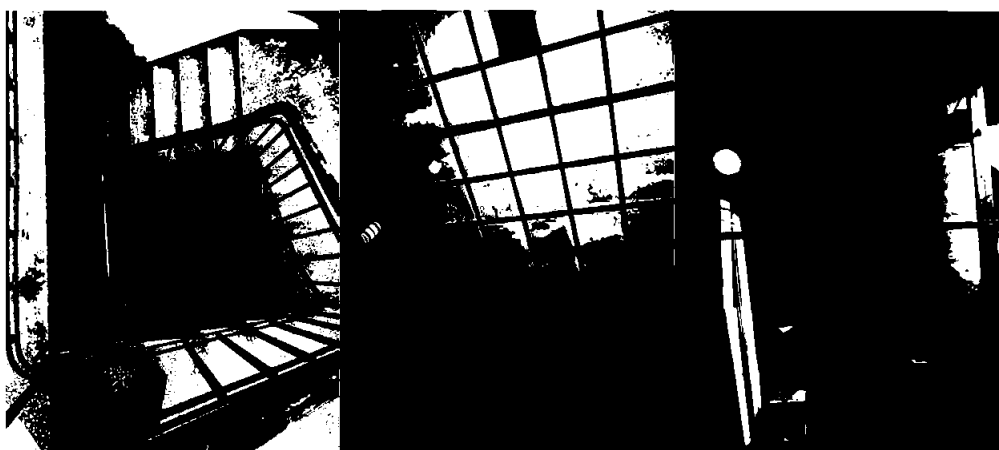
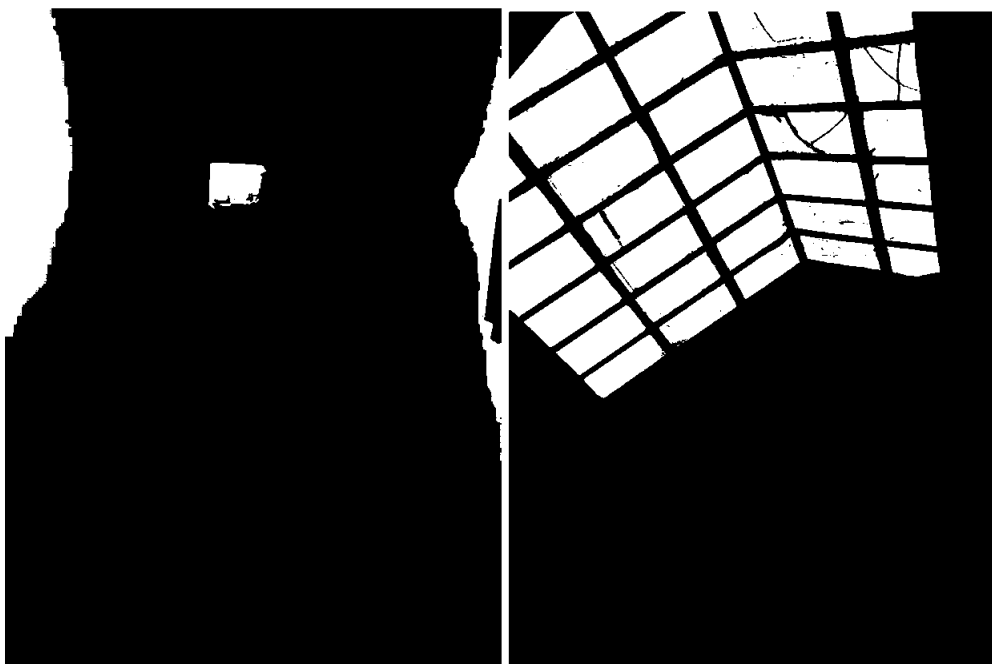
Totalt for dere med 2 heiser vil prisestimatet være på kr. 7.147.000,- eks. mva. og med en forventet feilmargin på +/- 10%

Dersom Dere skulle ønske ytterligere opplysninger, står vi med glede til deres tjeneste.

Med vennlig hilsen
Schindler AS

Morten Karlsen
Selger
Mobil nr. 905 75 785

Her vises noen bilder fra Collets Gate 12 A-B:



Her ser dere noen bilder fra inngangsparti og eksisterende trapp, der heissjakt vil bli montert. Det er også bilde av innvendig glasstak i toppen av trapperommet, og den eksisterende topphatten med pleksiglass på yttertaket.



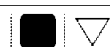
Her vises bilder av noen tidligere tilsvarende prosjekter:





HEIS

GIR TRYGGHET OG TRIVSEL

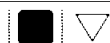


9 av 10 lavblokker mangler heis

Norske Boligbyggelag



▶ FAKTA OM HEIS



Heis

gjør det mulig for flere
å bo lenger hjemme.

200 000

boliger i blokk mangler
fremdeles heis.

Ni av ti

lavblokker mangler heis.

10 prosent

av boligene er tilgjengelige
for rullestolbrukere.

Nærmere

30 boligbyggelag har hatt heis-
prosjekter siden 1990 – de fleste
ett eller to prosjekter.

Hamar kommune og Obos Innlandet

er pionerer i arbeidet med heis. Over 200
heiser har blitt installert siden 1990.
Obos Innlandet står bak over halvparten.



▶ HEIS GIR NYE MULIGHETER



Mange av landets lavblokker ble bygget på en tid hvor det ikke ble stilt krav om heis, og trappa er derfor eneste atkomstvei. Våre krav til hva som er en god bolig, endres med tiden. De aller fleste boliger i blokk bygges derfor i dag med heis.

Selvsagt fordi det er et myndighetskrav, men også fordi boligkjøpere ønsker heis. Det er en kvalitet som derfor tas for gitt i nyboligmarkedet. For å imøtekomme dagens krav og behov hos beboerne, er derfor etterinstallering av heis like viktig som annen oppgradering. Heis vil bidra til at eksisterende boliger kan være attraktive for boligkjøpere i årene som kommer.

Siden starten av 1990-tallet er det etterinstallert heiser i noen borettslag i Norge, men de aller fleste lavblokker mangler fremdeles heis. Flere heiser vil være med på å gi mange beboere økt livskvalitet og mulighet til å bli boende lenger i eget hjem. For mange med redusert funksjonsevne er heis helt nødvendig. Heisen gir økt tilgjengelighet for både beboere og besøkende. Om du har barnevogn, handleposer, rullator eller rullestol, er heisen et gode alle kan nyte godt av, og som letter hverdagen.

Dette heftet viser ulike muligheter for etterinstallering av heis, og eksempler fra konkrete prosjekter. Det gir også tips til hvordan styret kan gå fram for å få til et heisprosjekt i borettslaget, og hvem som kan kontaktes for å få råd og veiledning. De fleste boligbyggelag kan bistå borettslag i heisprosjekter. For mer informasjon om etterinstallering av heis, se også: www.nbbl.no/heis

Heftet er utarbeidet av NBBL i samarbeid med Husbanken og boligbyggelag som har erfaring fra heisprosjekter. Brosjyren er finansiert med FOU-midler fra Husbanken.

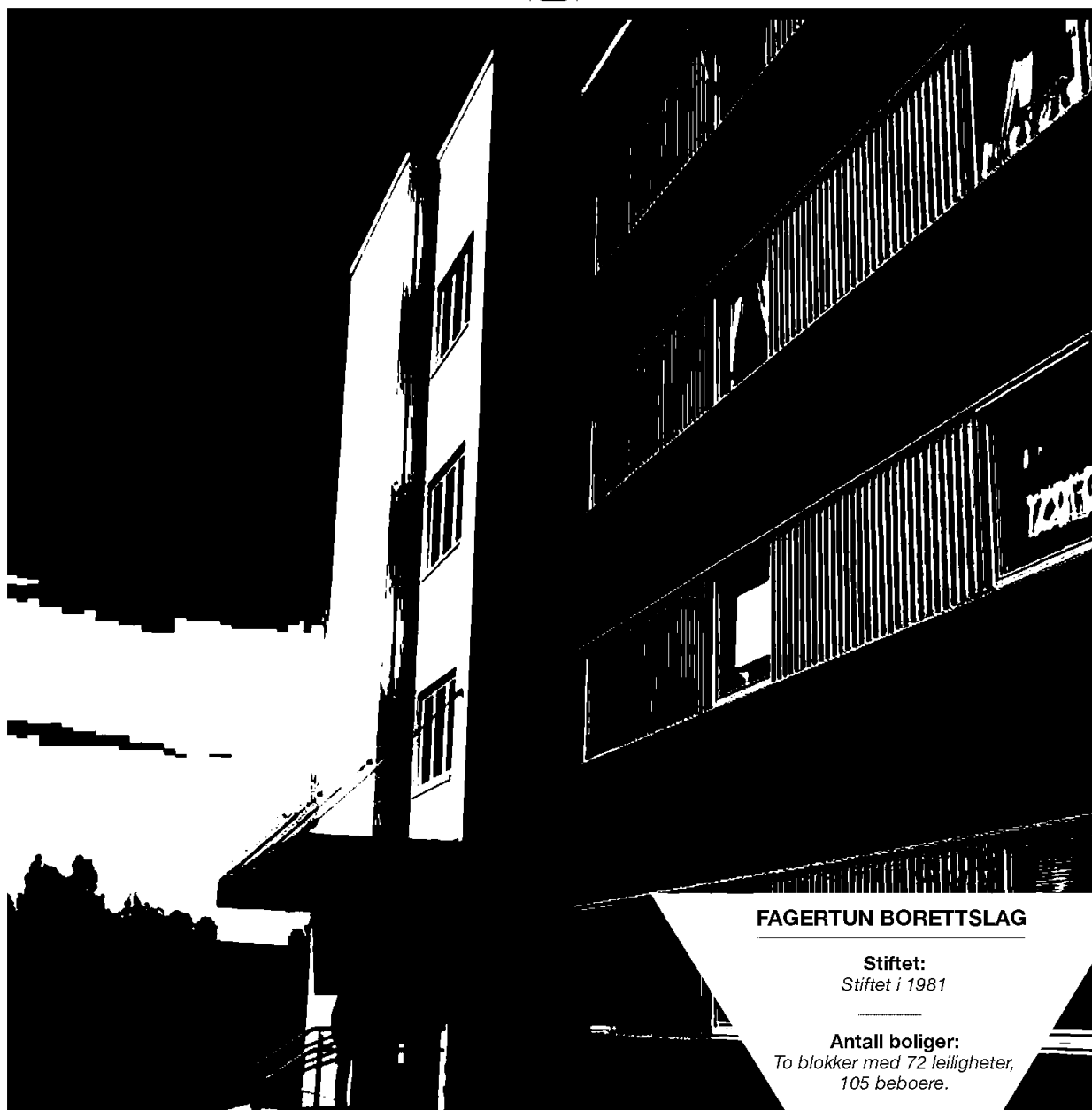
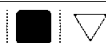
▶ *“Fremdeles 200 000 boliger i blokk som mangler heis.”*



FAGERTUN BORETTSLAG, ELVERUM



VI ØNSKET OSS MODERNE BYGG



FAGERTUN BORETTSLAG

Stiftet:
Stiftet i 1981

Antall boliger:
*To blokker med 72 leiligheter,
105 beboere.*

► *“Resultatet er et oppgradert borettslag med fornøyde beboere. Styret har fått mange gode tilbakemeldinger, både fra eldre, yngre og forbipasserende.”*



OSCAR HIVANE, styreleder Fagertun Borettslag

Byggeleder John Lillesæter, styreleder Oscar Hivane



STYRET I FAGERTUN BORETTSLAG på Elverum ønsket seg oppdaterte og moderne bygg. Etter at rehabilitering og innglassing av balkonger var ferdig, var det neste naturlige steget å tenke på etterinnstallering av heis. Å installere heis opplevdes som tidsriktig, men også nødvendig med tanke på at beboerne har høy gjennomsnittsalder.

- Styret tok kontakt med byggeleder John Lillesæter i OBOS Prosjekt som også hadde bistått i balkongprosjektet. Han hadde lang erfaring med etterinnstallering av heis i borettslag på Hamar. Han holdt kontakten med Husbanken underveis og oversikt over søknadsprosessen. Husbanken ga 40 prosent tilskudd. Det hadde vært urealistisk å sette i gang med et slikt prosjekt uten dette tilskuddet. De resterende kostnadene ble dekket ved å ta opp felles lån i OBOS Bank, sier styreleder Oscar Hivane.

God dialog med beboere

Styret var hele tiden i dialog med beboerne og ga dem oppdatert informasjon gjennom prosessen. Dette bidro til at alle ble involvert og fikk eierskap til prosjektet. Det ble arrangert informasjonsmøter i borettslagets egne felleslokaler når det var nødvendig. Styreleder opplevde tiden som positiv. Det kan jo også oppslutningen om prosjektet vise. På ekstraordinær generalforsamling stemte 44 av 45 oppmøtte for å etterinstallere heis.

Kombinasjonen av kompetansen og engasjementet til John Lillesæter i OBOS prosjekt, og styrets ryddighet og profesjonalitet

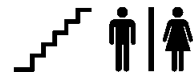
i kontakt med både beboere og leverandører, var viktige nøkkelfaktorer for prosjektets gode gjennomføring.

Kommunen var aktiv

- For at prosjektet skulle komme fort i gang og tilfredsstillende Husbankens krav til ferdigstilling, var det avgjørende at kommunen var rask med saksbehandlingen. Heldigvis viste kommunen tidlig interesse for heisprosjektet. Det var avgjørende at saksbehandler hadde god innsikt i hva dette dreide seg om, forklarer Hivane.

Styret, med hjelp av OBOS Prosjekt, var nøye med å innhente tilbud fra flere leverandører, slik at de hadde flere gode alternativer å velge mellom. Valget falt på en leverandør som kunne tilby produkter av god kvalitet og trygghet med tanke på oppfølging og god service.

- Resultatet er et oppgradert borettslag med fornøyde beboere. Styret har fått mange gode tilbakemeldinger, både fra eldre, yngre og forbipasserende. Vi mener leilighetene har blitt mer populære i området og har fått en høyere verdi, avslutter en fornøyd styreleder.



Beholdt trappeløp, men benyttet søppelrommene som ligger i hver etasje til heis.



Uteområder ble i liten grad berørt.



Inngangspartiet ble utformet med rampe, slik at det skulle være mulighet for trinnfri adkomst.



Kostnadene er fordelt etter husleiebrøk.

SUNDEKROSSEN BORETTSLAG, STAVANGER

VI ØNSKET Å VÆRE ET
ATTRAKTIVT BORETTSLAG

SUNDEKROSSEN BORETTSLAG ønsket å bli et mer tilgjengelig og attraktivt borettslag og ville derfor installere heis i blokkene. Det var enighet i styret om at det ville gjøre hverdagen lettere, både for de yngre og de mange eldre beboerne. Dessuten visste de om midlene fra Husbanken som var avgjørende for at beboerne sa ja.

- Vi tok kontakt med Bate boligbyggelag for å få veiledning og prosjekthjelp. De tok ansvar for hele prosessen, også for kontakten med Husbanken og kommunen. De sørget for at Husbanken deltok i møter og på befaring før prosjektet ble igangsatt. Tilskuddsbeløpet ble økt fra ca 30 prosent til nærmere 50 prosent i løpet av perioden. Boligbyggelaget gjorde en uvurderlig innsats i prosessen, sier en fornøyd prosjektansvarlig i borettslaget, Arne Hagerup.

Et god forberedt styre

I forkant av kontakten med Bate boligbyggelag, var det enighet i styret om heisprosjektet.

- Styret hadde forberedt saken godt. Løsninger, priser og framdriftsplan var på plass før generalforsamling. Det ble informert om Husbankens krav til ferdigstilling i inneværende kalenderår. Beboerne fikk også lovnad om at ingen skulle få økt husleie. God økonomi i borettslaget gjorde dette

mulig. Det kom noen innspill med hensyn til plassering av heisene, men generalforsamlingen gjorde vedtak med god margin. En slik prosess er avgjørende å ha før man setter i gang, sier Hagerup.

Fornøyde beboere

Bate boligbyggelag håndterte hele anbudsprosessen som resulterte i to godkjente tilbud. Styret selv gjorde det endelige valget som falt på det dyreste alternativet fordi det hadde en bedre løsning og lengre teknisk levetid.

- Selve byggeprosessen gikk veldig bra, og ble gjennomført uten at beboerne ble nevneverdig forstyrret. Det handlet nok også om at beboerne ble informert underveis, og at borettslaget hadde god relasjon til utførende entreprenør. Alle beboere er svært fornøyd med resultatet, avslutter en engasjert prosjektleder, Arne Hagerup.

238

Sundekrossen borettslag består av 238 boliger i både blokk og rekkehus som er bygd på 80-tallet. Av dette er det 96 boliger i lavblokker.



Alle blokkene med svalganger har fått tilgang til heis som er installert i en egen sjakt.

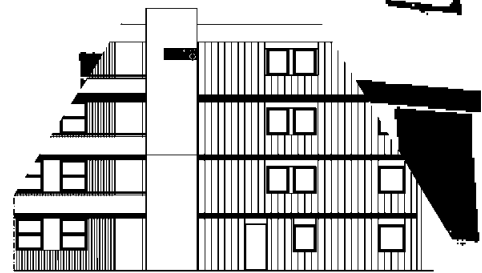
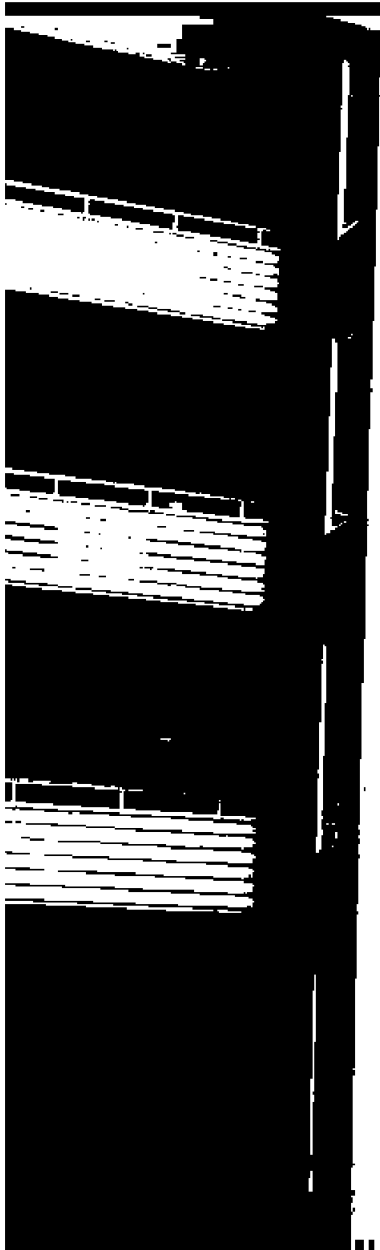


Svalgangene gjør at det bare var behov for en heis til hver etasje.



► *“Selve byggeprosessen gikk veldig bra og ble gjennomført uten at beboerne ble nevneverdig forstyrret. Det handlet nok også om at beboerne ble informert underveis, og at borettslaget hadde god relasjon til utførende entreprenør. Alle beboere er svært fornøyd med resultatet.”*

ARNE HAGERUP, prosjektansvarlig i Sunde-krossen Borettslag



Fasadebrikk NY HEIS

SUNDEKROSSEN BORETTSLAG

Stiftet:
Stiftet i 1981

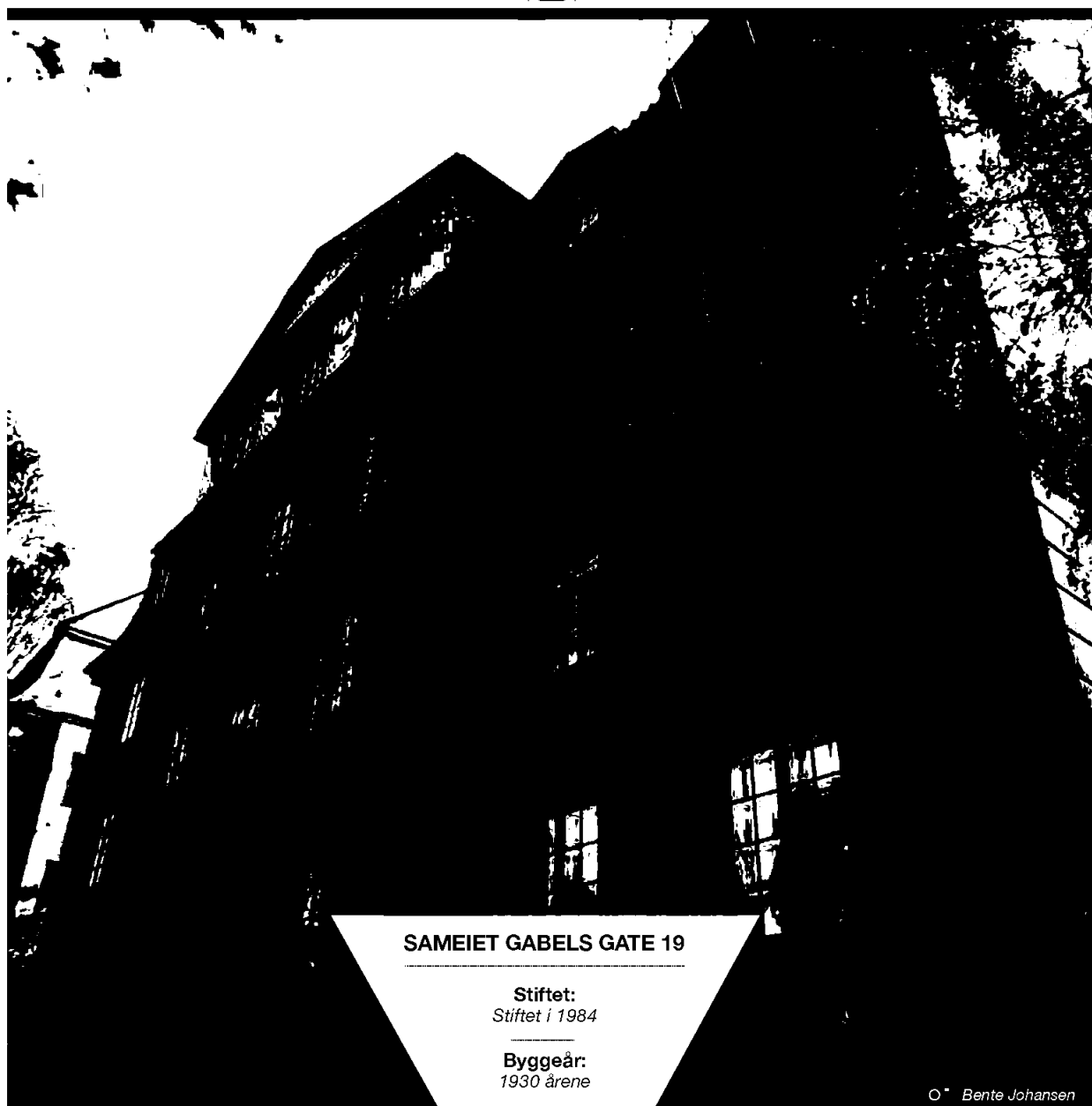
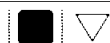
Antall boliger:
Består av i alt 238 boenheter fordelt på 174 leiligheter i blokk og 64 leiligheter i rekkehus



SAMEIET GABELSGATE, OSLO



BEBOERNE HADDE IDEEN SOM INSPIRERTE STYRELEDER



SAMEIET GABELS GATE 19

Stiftet:
Stiftet i 1984

Byggeår:
1930-årene

© Bente Johansen



► “Jeg opplevde initiativet som et positivt bidrag til bomiljøet og satte i gang med å orientere meg om hvilke muligheter som fantes på markedet. Ikke minst om hvordan man kunne finansiere et slikt prosjekt. Jeg ble inspirert, og det var lett å bli engasjert i dette arbeidet.”



JENØ KAROLY BENE, styreleder Sameiet Gabelsgate



Beboere i 4. etasje tok selv initiativet overfor styreleder. De ønsket å bo hjemme i sin egen leilighet så lenge som mulig, men de så det ville bli vanskelig med så mange trappetrinn. De fikk også med seg unge barnefamilier som var positive til prosjektet.

- Jeg opplevde initiativet som et positivt bidrag til bomiljøet og satte i gang med å orientere meg om hvilke muligheter som fantes på markedet. Ikke minst om hvordan man kunne finansiere et slikt prosjekt. Jeg ble inspirert og det var lett å bli engasjert i dette arbeidet, sier styreleder Jenø Karoly Albert Bene.

Grundig informasjonsinnhenting

Styret brukte mye tid på sine undersøkelser og satte seg godt inn i informasjon på Husbankens hjemmesider. Der fant de god informasjon om tilskuddsordninger og søknadsprosess. Ut over hjemmesidene hadde ikke styret i Gabelsgate noen kontakt med Husbanken. De brukte isteden mye tid på å undersøke praktiske løsninger på sine utfordringer og på å undersøke mulige leverandører.

- Valget vårt falt på en heisleverandør som kunne tilby et bredt spekter av tjenester. Firmaet fungerte som rådgivere for oss gjennom hele prosessen. Rådgiver var også kontaktperson mot både Husbanken og kommunen. Hele styret følte seg godt ivaretatt med denne løsningen. Gjennom leverandøren kom vi i kontakt med en arkitekt som kom med forslag til plassering av

heisen, og utforming av både heissjakt og tilstøtende områder, forklarer styreleder Bene.

Prosjektet ble i hovedsak finansiert med tilskudd fra Husbanken (40 prosent) og innskudd fra beboerne. I tillegg fikk sameiet et mindre bidrag fra Oslo kommune - velferdsetaten. Det ble ikke tatt opp felles lån, men beboerne finansierte hver sin andel i prosjektet. Beboerne i de øverste etasjene ble vurdert til å få større nytte av heisen, og de betalte mer enn i de lavere etasjene.

Beboerne ble fortløpende informert

Styret gjennomførte en ryddig prosess, med god og jevnlig kommunikasjon med beboerne. Vi informerte fortløpende om planene før bygging, og om de forskjellige byggetrinnene underveis. Sameiet stod samlet bak styret i hele denne prosessen, og det var nesten full oppslutning på sameiermøtet. Resultatet er at sameiet har fått en bygning som har trinnfri adkomst, og alle leilighetene er lett tilgjengelige. Beboerne er fornøyde og stolte av sameiet. De har fått besøk fra flere naboer i nærheten som er interesserte i en slik løsning, avslutter en stolt styreleder.



Sameiet Gabelsgate 19 er en eldre bygd på Frogner i Oslo over fem etasjer, der det i første etasje drives næringsvirksomhet.

2

Det er to leiligheter i hver av de øvrige etasjene.



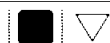
Heisen ble montert i kjernen av det eksisterende trappeløpet, uten å redusere trappeløpet.



De valgte en glassheis for å beholde lyset i oppgangen.

ÅRDAL BOLIGBYGGELAG

► BLE INSPIRERT PÅ NBBL'S KONFERANSE "ELDRE OG BOLIG"



Daglig leder for Årdal Boligbyggelag, Greta Steinheim deltok i 2009 på konferansen Eldre og bolig arrangert av Husbanken, Statens seniorråd og NBBL. Her oppstod for første gang ideen og inspirasjonen til å få med borettslag i Årdal på etterinstallering av heis.

- Årdal Boligbyggelag har mange borettslag med 3 etasjers blokker uten heis. Her bor det mange eldre og syke mennesker som har problemer med å komme seg ut i friluft. Og med stigende gjennomsnittsalder på beboerne, var det all grunn til å utforske mulighetene for å gjøre noe, sier Greta Steinheim.

Interessert og engasjert kommune

På grunnlag av initiativet fra boligbyggelaget, startet borettslagene Flotane og Sauekvei arbeidet med planlegging og informasjon. Hele tiden hadde de tett samarbeid med ansatte i boligbyggelaget. Kommunen var heldigvis både interessert og engasjert. Prosjektene fikk status som pilotprosjekt i Husbanken, med involvering av Nav hjelpemidler og Årdal kommune.

- Lederne for både Flotane og Sauekvei var begge involvert i arbeidet fra starten av. De deltok aktivt og ga positiv informasjon om planer og muligheter til beboerne.

Informasjon foregikk muntlig og ved å produsere prosjektavis med oppdatert informasjon underveis. Dette har vært viktig for å lykkes med prosessen, sier Steinheim.

Godt samarbeid avgjørende

For Flotane og Sauekvei fungerte Årdal Boligbyggelag som byggherre og hentet inn anbud. Rådgiver ble også engasjert av boligbyggelaget. Rådgiver og boligbyggelaget sto sammen om prosjektledelsen, i god dialog med entreprenør og borettslagene.

- Det har vært helt avgjørende at samarbeidet mellom boligbyggelag, borettslag, Husbanken, entreprenør, kommunen og NAV har fungert. Optimisme og fleksibilitet har vært viktig for å lykkes. Dessuten var det viktig at entreprenøren klarte å gjennomføre prosjektet med minimale ulemper for beboerne. Det er bare positive godord å få fra beboerne, avslutter ideskaperen og motoren i prosjektet, Greta Steinheim.



Lavblokkene er på tre etasjer med en halv trapp opp til første etasje.



Det er installert en heis i hver oppgang, og heisen er så romslig at den kan ta med ambulansebåre.



Gammelt trappeløp ble revet og nytt bygd opp ved siden av heisen i det nye påbygget.



Noen beboere fikk vurdert sine boliger for å gjøre dem bedre tilgjengelige for bevegelseshemmede.



Husbanken dekket tilskudd på ca. 45 prosent av kostnadene. NAV ga tilskudd ut fra behovet for trappeheiser i blokkene.

Odd Bjørn Solberg og Greta Steinheim

► “Årdal Boligbyggelag har mange borettslag med 3 etasjers blokker uten heis. Her bor det mange eldre og syke mennesker som har problemer med å komme seg ut i friluft. Og med stigende gjennomsnittsalder på beboerne, var det all grunn til å utforske mulighetene for å gjøre noe.”

GRETE STEINHEIM, daglig leder Årdal Boligbyggelag



*Rigmor Svanberg, kommunalsjef i Årdal kommune,
Oddvar Rørtveit, seniorarkitekt i Husbanken og
Greta Steinheim, daglig leder i Årdal Boligbyggelag*



ÅRDAL BOLIGBYGGELAG

Omfatter to borettslag:
Saukvei stiftet i 1989. Flotane stiftet i 1964

Antall boliger:
Til sammen 96 boliger

HEIS I BORETTSLAG FRA TANKE



IDE OM HEIS

- Styret vurderer forslag. Hele styret bør stå sammen.
- Styret beslutter å sette i gang forberedende arbeid.

► INFORMASJON

- Styret informerer beboere om at heis vurderes.



OPPSTART FORPROSJEKT

- Styret kontakter boligbyggelag eller annen rådgiver.
- Styret fremmer et forslag for generalforsamlingen om at det skal igangsettes et forprosjekt.
- Generalforsamlingen/sameiermøtet beslutter at det skal igangsettes et forprosjekt.
- Styret engasjerer prosjektleder.
- Styret søker Husbanken om prosjekteringsstøtte.
- Husbanken innvilger tilskudd på inntil 50 prosent av kostnadene.

► INFORMASJON

- Beboerne får tilstrekkelig informasjon slik at vedtak kan fattes om investeringskostnader og endring av fellesutgifter.



- Prosjektleder utfører styret og forretnings
 - Kontakter arkitekt, heisleverandør mv. heisløsning og inkludert kostnader.
 - Kontakter kommune
 - Kontakter med
 - Kontakter Husban før søknad.
 - Kontakt brann
- Styret søker om i Husbanken.
- Husbanken innvilger på inntil 50 prosent kostnaden.

► INFORMASJON

- Beboere holdes



RETT MENGDE INFORMASJON TIL RETT TID SIKRER AT ALLE FORSTÅR HVA HEISEN VIL BETY

- Porsjoner ut informasjonen.
- Både skriftlig og muntlig – og bilder!
- Tenkt enkelt og lett forståelig.

- «Åpen dør» for spørsmål.
- Infoskriv, sosiale medier, bruk av nettside mv. i prosessen.
- Møter med mindre grupper av beboere.
- Styret må være forberedt på å møte motstand.

- Det bør settes av tid
- Om styret møter mye holdes et nytt møte med nye momenter i

Kilde: Magnus, Hauge, Löfström & Kjølle (2013) *Beslutningsprosesser ved oppgradering til universell utforming og høy energistandard: Casestudier i REBO*. Oslo: SINTEF Akademisk forlag.
Kilde: Sintef, NBBL (2011) *Få oppslutning om oppgradering*.



ELLER BOLIGSAMEIE. TIL HANDLING



BESLUTNINGSPROSESSEN

HEISPROSJEKT

i samarbeid med fører forprosjektet: entreprenør, for å få vurdert nødvendig ombygging,

– om byggesøknad. NAV – om evt. tilskudd. ken og evt. privatbank

vesen om brannsikring tilskudd og lån

tilskudd og lån av investerings-

orientert om prosessen.

- Styret informerer i forkant av vedtak.
- Styret legger fram forslag til heisløsning evt. noen få alternative løsninger på generalforsamling/sameiermøte. Forslaget inkluderer kostnader, finansiering og kostnadsfordeling.
- Generalforsamlingen/sameiermøte vedtar igangsetting av heisinvestering med 2/3 flertall.

► INFORMASJON

- Informasjon om heisløsning, finansiering, kostnadsfordeling og framdriftsplan legges fram for boligselskapet på et informasjonsmøte.
- Det er viktig med et stort flertall som ønsker heis. Tilstutning fra de fleste kan sikre både god framdrift og et godt bomiljø i etterkant.

- Styret leder prosjektet sammen med prosjektleder og forretningsfører.

► INFORMASJON

- Infoskriv i sendes ut under byggeprosessen for å informere om framdriften i prosjektet.
- Feiring av heisen!

FOR DEM OG BOLIGSELSKAPET

slik at saken kan modnes. motstand, bør det etter 1-2 måneder saken.

- Møter man stor motstand – ikke vær redd for å utsette prosjektet.



▶ FINANSIERING



▶ TILSKUDD FRA HUSBANKEN

Inntil 50 prosent av kostnadene til prosjektering og installering av heis kan dekkes med tilskuddet.

Skjema HB-8.S.21-02.2014 www.husbanken.no



▶ TILSKUDD FRA NAV (prøveordning)

Hvis det er beboere i oppgangen som har behov for trappeheis, eller kan få behov de nærmeste årene, kan NAV yte tilskuddsmidler tilsvarende kostnader for en trappeheis.

www.nav.no



▶ GRUNNLÅN FRA HUSBANKEN

Øvrige kostnader kan dekkes med grunnlån fra Husbanken. I borettslag krever Husbanken at låntaker er forsikret mot manglende innbetaling av fellesutgifter.

HB-7.S.15-01.2014 www.husbanken.no

▶ FINANSIERINGEKSEMPEL

■ En oppgang - en heis - 12 boliger - kostnadsbrøk=1/12

Kostnader heis:	2,5 mill. kroner
Tilskudd Husbank 45 pst.:	1,125 mill. kroner
Grunnlån(*): 55 pst.:	1,375 mill. kroner

(*): rente flytende 2,7 pst. - annuitetslån - nedbetaling over 30 år

■ Alle boligene deler likt på utgiftene:

Økte fellesutgifter per bolig pga. investering: **470 kroner per måned**
I tillegg kommer driftsutgifter som strøm, vedlikehold, service mv.

Kilde: Husbankens lånekalkulator(juli 2014).



▶ VEDTAK OG KOSTNADSFORDELING



Vedtak om heis

Etterinstallasjon av heis berører fellesareal som eies av alle andelseiere/seksjonseiere i fellesskap. Tiltaket vil være en endring og en påkostning av bygget som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold. Det vil derfor kreve 2/3 flertall på generalforsamlingen/sameiemøtet for å kunne fatte et gyldig vedtak om dette, jf. brl § 8-9, nr. 1, og esl § 30, 2 ledd a).

Fordeling av kostnadene

I utgangspunktet fordeles felleskostnadene i et boligselskap på hver enkelt eier etter en brøk fastsatt da selskapet ble stiftet. Denne fordelingen skal ligge fast og det skal betydelige endringer til for å endre den.

Både borettslagsloven og eierseksjonsloven har regler om muligheten til å endre fordelingsnøkkelen

for felleskostnadene eller å unnta visse kostnader fra denne fordelingen, og fordele den etter hvem som har nytte, eller får en verdiøkning, som følge av tiltaket, jfr. brl § 5-19 og esl § 23.

Det kreves at det er en betydelig utgift etter forholdene i boligselskapet, som gjør det klart rimelig å fravike fordelingsnøkkelen som ble fastsatt ved stiftelsen. Endring tillates i større grad der det dreier seg om et nytt tiltak, som ikke var med i beregningen da den opprinnelige brøken ble fastsatt. Etterinstallering av heis vil være et nytt tiltak, som kan tilsi en annen fordeling enn etter den opprinnelige brøken.

Hvis det er aktuelt å foreslå annen fordeling av kostnadene enn brøken tilsier, bør borettslag/sameie søke bistand om dette.

▶ *“I utgangspunktet fordeles felleskostnadene i et boligselskap på hver enkelt eier etter en brøk fastsatt da selskapet ble stiftet.”*

