



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Pål Gulliksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 06.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		848 849	777 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>848 849</b>	<b>777 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftsmessige kostnader	1	350 493	302 415
Honorarer	2	42 375	40 000
Strøm		15 994	16 004
Vedlikehold	3	20 399	26 998
Forsikring		85 556	79 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	412 673	36 168
Kontingent huseierforeningen		1 990	1 890
Pantegjeldsrenter		145 357	90 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 074 837</b>	<b>593 595</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-225 988</b>	<b>184 383</b>
Annen rentekostnad		427	681
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>427</b>	<b>681</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-427</b>	<b>-681</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-226 415</b>	<b>183 702</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-226 415</b>	<b>183 702</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-226 415</b>	<b>183 702</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	4,5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	2 255 807	1 713 667
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 605 023</b>	<b>2 062 883</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 605 023</b>	<b>2 062 883</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanser		19 618	12 449
Forskuddsbetalte kostnader		23 737	22 596
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 355</b>	<b>35 045</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		475 102	710 774
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>475 102</b>	<b>710 774</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>518 457</b>	<b>745 819</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 123 480</b>	<b>2 808 702</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
1760 aksjer a 63,63	6	112 000	112 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>112 000</b>	<b>112 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital		721 445	947 861
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>721 445</b>	<b>947 861</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>833 445</b>	<b>1 059 861</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 255 807	1 713 667
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 255 807</b>	<b>1 713 667</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 255 807</b>	<b>1 713 667</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 206	4 430
Forskuddsbetalt husleie		21 897	26 166
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter		7 125	4 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 228</b>	<b>35 174</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 290 035</b>	<b>1 748 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 123 480</b>	<b>2 808 702</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 667717

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Pål Gulliksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 933 342 387  
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		848 849	777 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>848 849</b>	<b>777 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftsmessige kostnader	1	350 493	302 415
Honorarer	2	42 375	40 000
Strøm		15 994	16 004
Vedlikehold	3	20 399	26 998
Forsikring		85 556	79 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	412 673	36 168
Kontingent huseierforeningen		1 990	1 890
Pantegjeldsrenter		145 357	90 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 074 837</b>	<b>593 595</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-225 988</b>	<b>184 383</b>
Annen rentekostnad		427	681
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>427</b>	<b>681</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-427</b>	<b>-681</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-226 415</b>	<b>183 702</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-226 415</b>	<b>183 702</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-226 415</b>	<b>183 702</b>



Organisasjonsnr: 933 342 387  
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	4, 5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	2 255 807	1 713 667
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 605 023</b>	<b>2 062 883</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 605 023</b>	<b>2 062 883</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanser		19 618	12 449
Forskuddsbetalte kostnader		23 737	22 596
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 355</b>	<b>35 045</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		475 102	710 774
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>475 102</b>	<b>710 774</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>518 457</b>	<b>745 819</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 123 480</b>	<b>2 808 702</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
1760 aksjer a 63,63	6	112 000	112 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>112 000</b>	<b>112 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		721 445	947 861
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>721 445</b>	<b>947 861</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>833 445</b>	<b>1 059 861</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	2 255 807	1 713 667
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 255 807</b>	<b>1 713 667</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 255 807</b>	<b>1 713 667</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 206	4 430
Forskuddsbetalt husleie		21 897	26 166
Påløpte, ikke forfalte			
gjeldsrenter		7 125	4 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 228</b>	<b>35 174</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 290 035</b>	<b>1 748 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 123 480</b>	<b>2 808 702</b>



Organisasjonsnr: 933 342 387  
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## St. Hanshaugterrassen II AS - Noter til regnskapet for 2023

### Note 0 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

### Note 1 Driftsmessige kostnader

	2023	2022
Kommunale avgifter	218 029	184 277
Drift internett	67 356	59 982
Søppeltransport	6 634	4 653
Lyspærer		119
Brannslukker		1 956
Utvendige anlegg	589	7 605
Trappevask	32 686	24 016
Diverse driftskostnader (inkl. Rentokil)	25 199	19 807
Sum driftsmessige kostnader	<u>350 493</u>	<u>302 415</u>

### Note 2 Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 23 000, og gjelder kun revisjon.

Note 3 Vedlikehold	2023
Maling	699
Systemnøkler og knappevrider	5 995
Callinganlegg	5 580
Div. ved dugnaden	1 257
Navneskilt	6 868
Sum vedlikehold	<u>20 399</u>

### Note 4 Varige driftsmidler

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

Vedlikeholdsarbeider på bygningen i 1998, 2003 og 2016, samt vindusutskifting i 2002 er aktivert, likesom pipereparasjonen og søppelcontainere i 2013 og vedlikeholdsarbeider 2023. Dette blir avskrevet i samme takt som avdragene på pantegjelden som ble opptatt i forbindelse med vedlikeholdsarbeidene for at resultatregnskapet skal bli mest mulig lik likviditetsregnskapet.

Vedlikeholdsarbeider 1998 – 2016	3 399 457
Vedlikeholdsarbeider 2023	954 813
Sum	<u>4 354 270</u>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.22	-1 685 789
Årets avskrivning	<u>-412 674</u>
Balanseført verdi pr 31.12.2023	2 255 807

### Note 5 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld til kredittinstitusjoner			2 255 807
Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 255 807	Bygning	349 216

### Note 6 Aksjer, aksjeeiere m.v.

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



# Nor-Revisjon as

revisjon og rådgivning

Til generalforsamlingen i St Hanshaugterassen II AS

## Uavhengig revisors beretning for 2023

### Konklusjon

Vi har revidert St Hanshaugterassen II AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Nor-Revisjon as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen

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

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



Uavhengig revisors beretning for 2023  
Hanshaugterassen II AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 19. Mars 2024

*Nor-Revisjon AS*

---

Eivind Lundal  
Statsautorisert revisor



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**LUNDAL, EIVIND**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/19/2024 10:30:52

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



## Innkalling & sakliste til generalforsamling 2024



Generalforsamlingen i boligaksjeselskapet St.Hanshaugterrassen II AS avholdes onsdag 24.april 2024 kl.18, på menighetshuset i Schwensensgt.15



## Dagsorden

1. Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Valg av
  - a. Møteleder
  - b. Referent
  - c. To representanter til å underskrive protokollen
  - d. Tellekomité
3. Årsberetning 2023
4. Regnskap med revisjonsberetning for 2023
5. (Innkomne) saker:
  - 5.1) Vedtektsendringer
6. Årsplan 2024/ Vedlikeholdsplan kommende år
7. Budsjett 2024
8. Valg av styre og valg av revisor

Vel møtt!

Vennlig hilsen Styret



### 3. Årsberetning 2023

St.Hanshaugterrassen II AS, Organisasjonsnummer: 933 342 387

#### Styrets sammensetning

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

Thomas Lindgård Fagernes	Styreleder
Andreas Jansen Noreik	Styret (kasserer)
Tine Takla	Styret
Aksel Torvik Knutsen	Vara til styret
Thomas Weyts	Vara til styret

#### Generelle opplysninger

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

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Inventum AS. Vår kontaktperson er Pål Gulliksen. Selskapets revisor er Berge & Lundal Revisjonsselskap AS.



## **Eiendommen**

St.Hanshaugterrassen II AS består av 16 aksjeeier seksjoner og ligger i Geitmyrsveien 3-5 i Oslo kommune. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

## **Tjenester**

St.Hanshaugterrassen II AS har avtale med Rentokil som er ekspert på skadedyrkontroll og som har jevnlig inspeksjon og utsetting av åtekasser. St.Hanshaugterrassen II AS har også avtale for trappevask med Ren Service A/S, og brannserviceavtaler med Norsk Brannvern A/S.

## **Forsikring**

St.Hanshaugterrassen II AS har «superforsikring» i if. Avtale nr. SP591182.12.1. Selskapets forsikringer omfatter: eiendomsforsikring (fullverdi), rettshjelpsforsikring (ansvar), kriminalitetsforsikring (ansvar) og styre- og ledelsesansvarsforsikring. Den enkelte aksjeeier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Brannsikringsutstyr**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for at utstyret er tilstede og fungerer.

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) 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 elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

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

## **Selskapets lån**

Selskapet har sitt hovedlån i DNB. Restgjeld er 2.236.198 mot 1.695.895 kroner per 17.04.2023. Differansen skyldes opplåning i forbindelse med større vedlikeholdsarbeider.

## **Internettløsning**

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

## **Styrets arbeid i 2023**

- Det er blitt avholdt 10 styremøter siden generalforsamlingen 2023.
- Styret har foretatt 2 branninspeksjoner og 2 sjekkrunder i oppgang 3 og 5.
- Det har vært oppfølging av reklamasjon på vindusarbeider utført av Kjetil Eriksen AS, som vil gjennomføre siste runde med opprettinger våren 2024.
- Det er gjennomført dugnad vår og høst 2023.
- Styret har prioritert det krevende arbeidet med pålagte tiltak etter branntilsynet som ble gjort våren 2021. Alle saker er nå lukket ut sett bort fra dører til leilighetene. Som del av tiltakene er det opprettet serviceavtaler med Norsk Brannvern med tilhørende nye årlige utgifter for selskapet.
- Pipetopper er utbedret
- Løpende avtaler / lån etc. er under reforhandling



- Fasade mot bakgård ble restaurert til en svært god pris i forbindelse med utbedring av piper
- Det er registrert lekkasjer på loft i nummer 5, og styret har hatt jevnlige befaringer for å avdekke omfang.
- Det utredes alternativer for reparasjoner av knust takstein (innkjøp originale stener + arbeide med utskifting v/s legging av ny stein)
- Styret har gjennomgått vedtekter etter innspill fra Wettestad/ Ulveråker
- Styret utreder mulige energioptimeringstiltak (varmebrønner / varmepumper)
- Det er innhentet tilbud på, og bestilt arbeide med å rette terreng med fall mot fasade i bakgård, vil bli utført denne våren.
- Ordinære oppgaver som bestilling og henting av nøkler og nye skilter er utført.

## Regnskap for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Resultat for 2023 var på -225.988 kroner som fremkommer i resultatregnskapet. Dette er under budsjettet underskudd på -547.505. Styret utvidet selskapets rammelån for å dekke forventet underskudd og har nå en større (belånt) kontantreserve som vurderes tilbakebetalt. Inntekter for 2023 var på 848.849 kroner, kostnader var på 1.074.838 kroner.

## Inntekts- og kostnadsoverslag for 2024 (budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.

For Styret:

  
Thomas Fagernes

  
Andreas J. Noreik

  
Tine Takla



## 4. Regnskap med revisorberetning 2023



## Resultatregnskap

### St. Hanshaugterrassen II AS

	Note	2023	2022
Husleieinntekter		848 849	777 978
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>848 849</b>	<b>777 978</b>
Driftsmessige kostnader	1	350 493	302 415
Honorarer	2	42 375	40 000
Strøm		15 994	16 004
Vedlikehold	3	20 399	26 998
Forsikring		85 556	79 879
Avskrivning varige driftsmidler	4	412 673	36 168
Kontingent huseierforeningen		1 990	1 890
Pantegjeldsrenter		145 357	90 241
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>1 074 838</b>	<b>593 595</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-225 988</b>	<b>184 383</b>
Annen rentekostnad		427	681
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>427</b>	<b>681</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-427</b>	<b>-681</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-226 415</b>	<b>183 702</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-226 415</b>	<b>183 702</b>
Overført annen egenkapital		-226 415	183 702
<b>Sum disponert</b>		<b>-226 415</b>	<b>183 702</b>



**Balanse**

**St. Hanshaugterrassen II AS**

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	4,5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	2 255 807	1 713 667
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 605 023</b>	<b>2 062 883</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 605 023</b>	<b>2 062 883</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Husleierestanser		19 618	12 449
Forskuddsbetalte kostnader		23 737	22 596
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 355</b>	<b>35 044</b>
Bankinnskudd		475 102	710 774
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>518 457</b>	<b>745 818</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 123 480</b>	<b>2 808 702</b>



**Balanse**

**St. Hanshaugterrassen II AS**

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital, 1780 aksjer a 63,63	6	112 000	112 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>112 000</b>	<b>112 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		721 445	947 861
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>721 445</b>	<b>947 861</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>833 445</b>	<b>1 059 861</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til DNB, varighet til 2043	5	592 470	0
Gjeld til DNB, varighet til 2040	5	1 663 337	1 713 667
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 255 807</b>	<b>1 713 667</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 208	4 430
Forskuddsbetalt husleie		21 897	26 166
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter		7 128	4 878
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 227</b>	<b>35 174</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 290 035</b>	<b>1 748 841</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 123 480</b>	<b>2 808 702</b>

Oslo, 31.12.2023  
Styret for St. Hanshaugterrassen II AS

Andreas J. Noreck



## St. Hanshaugterrassen II AS - Noter til regnskapet for 2023

### Note 0 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

### Note 1 Driftsmessige kostnader

	2023	2022
Kommunale avgifter	218 029	184 277
Drift internett	67 356	59 982
Søppeltransport	6 634	4 653
Lyspærer		119
Brannslukker		1 956
Utvendige anlegg	589	7 605
Trappevask	32 686	24 016
Diverse driftskostnader (inkl. Rentokil)	25 199	19 807
Sum driftsmessige kostnader	350 493	302 415

### Note 2 Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 23 000, og gjelder kun revisjon.

Note 3 Vedlikehold	2023
Maling	699
Systemnøkler og knappetrider	5 995
Callinganlegg	5 580
Div. ved dugnaden	1 257
Navneskilt	6 868
Sum vedlikehold	20 399

### Note 4 Varige driftsmidler

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

Vedlikeholdsarbeider på bygningen i 1998, 2003 og 2016, samt vindusutskifting i 2002 er aktivert, likesom pipereparasjonen og søppelcontainere i 2013 og vedlikeholdsarbeider 2023. Dette blir avskrevet i samme takt som avdragene på pantegjelden som ble opptatt i forbindelse med vedlikeholdsarbeidene for at resultatregnskapet skal bli mest mulig lik likviditetsregnskapet.

Vedlikeholdsarbeider 1998 – 2016	3 399 457
----------------------------------	-----------



Vedlikeholdsarbeider 2023	954 813
Sum	4 354 270
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.22	-1 685 789
Årets avskrivning	-412 674
Balanseført verdi pr 31.12.2023	2 255 807

## Note 5 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld til kredittinstitusjoner **2 255 807**

Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført
	ved pant		verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 255 807	Bygning	349 216

## Note 6 Aksjer, aksjeeiere m.v.

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



# Nor-Revisjon as

revisjon og rådgivning

Til generalforsamlingen i St Hanshaugterassen II AS

## Uavhengig revisors beretning for 2023

### Konklusjon

Vi har revidert St Hanshaugterassen II AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Nor-Revisjon as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen  
Tordenskiolds Gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00

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



Uavhengig revisors beretning for 2023  
Hanshaugterassen II AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 19. Mars 2024

*Nor-Revisjon AS*

---

Eivind Lundal  
Statsautorisert revisor



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**LUNDAL, EIVIND**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/19/2024 10:30:52

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



## 5. Innkomne saker

### 5.1, Revidering av vedtekter

Styret har gjennomgått innspill fra Ulveråker og Wettestad til selskapets vedtekter. Begge har hatt en grundig og helhetlig gjennomgang av vedtektene. Da formålet med gjennomgang var å vurdere sameiets virkemidler ovenfor aksjonærer som ikke følger vedtekter (ref. sak renovering i nummer 3) har vi i denne runden konsentrert oss om forslag til revisjon som vil ha en reell betydning i denne sammenhengen.

Styret foreslår følgende oppdateringer av vedtektene:

**1)** §15 avsnitt 4, andre setning strykes da alle leiligheter nå brukes til boligformål.

Nytt avsnitt 4: «Leiligheten forutsettes brukt til boligformål.»

**2)** §15 avsnitt 5, presiseres

Nytt avsnitt 5:

«Aksjeeier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Aksjeeier kan ikke foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, uten at det på forhånd er innhentet skriftlig samtykke fra styret og evt. fra kommunale myndigheter. Inngripen i bærende konstruksjoner er søknadspliktige og krever dokumentasjon / prosjektering av rådgiver/utførende med godkjent tiltaksklasse. Dette skal forelegges styret som underlag før styret vil kunne ta stilling til samtykke. Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte av offentlig godkjent foretak der dette er påkrevet.»

**3)** §15 avsnitt 6, nytt avsnitt legges til.

Nytt avsnitt 6:

Oppdager aksjeeier skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utrede, plikter aksjeeieren straks å melde fra til selskapets styre. Selskapet og andre berørte aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en aksjeeier ikke oppfyller



pliktene sine (jf. brl. §§ 5-13 og 5-15).. Styret eller den som får meldingen på vegne av selskapet må sørge for at skaden blir meldt til boligselskapets forsikringsselskap.

**4)** Tidligere avsnitt 6 blir avsnitt 7 og oppdateres

Nytt avsnitt 7:

Aksjeeier skal gi styret eller den styret utpeker adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

**Det skal stemmes over punkt 1-4.**

Merk at vedtektsendringer krever 2/3 flertall.



## 6. Årsplan St. Hanshaugterrassen II AS, 2024

1) Oppfølging av pålegg fra branninspeksjon, hovedsakelig dører som gjenstår (se vedlegg 1).

2) Utbedring av noe knust takstein mot Knud Knudsen plass. Det er også behov for å bytte noen nedløpsrenner som ble ødelagt av vinteren 23/24.

3) Oppfølging av eksisterende / «ferdigstilte» prosjekter.

Vindusmaling / reklamasjon, styret er i dialog med Kjetil Eriksen A/S om siste utbedring. Eriksen kommer på befaring 19. april 2024.

4) Bakgård / forhager  
Løpende vedlikehold etter innsats fra beboerne.

5) Dugnad vår 2024 og høst 2024. Vårdugnad foreslått onsdag 7. mai.

6) HMS og brannrunder to ganger pr år utføres av styret.

7) Inspeksjonsrunder sett opp mot vedlikehold hver 3. Måned

8) Utbedre drenering langs fasade mot bakgård er bestilt fra Oslo Fasade AS.

## Forslag vedlikeholdsplan de neste årene:

1) Ferdigstilling av pålegg fra brannvesenet.

2) Utbedring av murerarbeid på fasade mot Geitmyrsveien.

3) Maling av baktrapper opp mot loft.

4) Oppgradering av fellesarealer kjeller nr 3.

5) Tilstandsvurdering av avløp (det er tidvis registrert tilbakeslag i 1 etg. venstre i nummer 5).

6) Kalke tak og vegger i kjellere nr. 3 og 5.

7) Energikonsjonerende tiltak (orientering neste side)



## 7. Budsjett 2024

Styret foreslår et budsjett for 2024 med inntekter på til sammen 966.351 kroner og kostnader på 946.800 kroner, se tabell under for detaljer. Forslaget innebærer en foreslått økning av fellesutgifter på 8 % fra og med mai, noe som anses som nødvendig for at inntektene skal holde tritt med den generelle prisstigningen.

Styret går inn for et budsjett som går i balanse.

Styre foreslår at kr 300 000 på brukskonto går til å nedbetale lån p.a 8,5% rente, annuitetslån. saldo pr. 09.04.2024 kr 1 651 258

Oslo bystyre vedtok i møte 13.12.2023 følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt: Renovasjonsgebyret øker med 9% og Vann- og avløpsgebyret økes med 21,2%.

Pantegjeldsrentene og avdrag har økt fra tidligere års budsjett fra kr 100 000 til kr 255 000.

Foreslått økning 2024, 8 % for å møte økte kommunale avgifter og gjeldsrenter.

**“Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til budsjett for 2024, inkludert økning av fellesutgifter på 8 % fra og med mai.”**

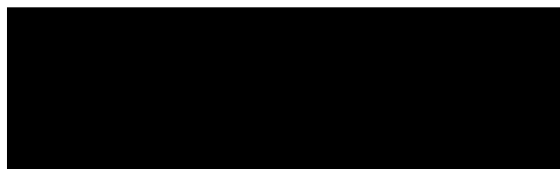


<b>Inntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Husleier</b>	kr 881 088	kr 779 264
Husleieøkning		kr 51 951
<b>Sum inntekter</b>	<b>kr 881 088</b>	<b>kr 831 215</b>
<b>Driftsutgifter</b>		
Kommunale avgifter	kr 258 996	kr 290 717
Drift fibernett	kr 67 356	kr 60 000
Sjøppeltransport (dugnad)	kr 7 000	kr 16 034
Utvendige anlegg	kr 6 000	kr 5 500
Trappevask	kr 33 645	kr 25 000
Rentokil	kr 14 992	kr 20 000
Norsk brannvern	kr 12 000	kr 5 000
Strøm	kr 26 000	kr 22 000
Forsikring	kr 92 439	kr 86 479
Annen driftskostnad	kr 20 000	kr 1 990
Renter og avdrag	kr 255 096	kr 100 000
<b>Sum</b>	<b>kr 793 524</b>	<b>kr 632 720</b>
<b>Honorarer</b>		
Forretningsførsel	kr 20 000	kr 20 000
Revisjon	kr 23 000	kr 20 000
<b>Sum</b>	<b>kr 43 000</b>	<b>kr 40 000</b>
<b>Vedlikehold</b>		
Nedløp og takstein	kr 35 000	kr 300 000 piper
Murerarbeid oppretting bakgård	kr 65 000	kr 316 000 branndører
Vedlikehold Bakgård/forhage	kr 10 000	kr 25 000 diverse
Tiltak brann	kr 25 000	kr 25 000
Sykelstativ	kr 10 276	kr 40 000 elkontroll
<b>Sum</b>	<b>kr 145 276</b>	<b>kr 706 000</b>
<b>Totalt, utgifter</b>	<b>kr 981 800</b>	<b>kr 1 378 720</b>
<b>Resultat</b>	<b>-kr 100 712</b>	<b>-kr 547 505</b>
Stipulert reduksjon renter og avdrag ved nedbetaling av lån med 300.000	-kr 35 000	
<b>Totalt utgifter ved nedbetaling</b>	<b>kr 946 800</b>	
<b>Resultat ved nedbetaling</b>	<b>-kr 65 712</b>	



Husleieinntekter Ujustert 2024 / mnd		
Husleie	Internett	Total
kr 68 640	kr 4 784	kr 73 424
		12
	År	kr 881 088
Resultat (ink nedbetaling)		<b>-kr 65 712</b>

Justering i mai, + 5 %		
Jan-april		kr 293 696
Mai-des	kr 76 856	kr 614 848
Total inntekter		kr 908 544
Resultat (ink nedbetaling)		<b>-kr 38 256</b>



Justering i mai, + 10 %		
Jan-april		kr 293 696
Mai-des	kr 85 550	kr 684 403
Total inntekter		kr 978 099
Resultat (ink nedbetaling)		<b>kr 31 299</b>



## 8. Valg av styre for St. Hanshaugterassen II AS 2024

### Forslag til styre:

Styreleder:	Gaute Brynhildsen
Styremedlem/ kasserer:	Andreas Jansen Noreik
Styremedlem:	Tine Takla
Varamedlem:	Aksel Torvik Knutsen
Varamedlem:	Thomas Weyts

### Valg av revisor:

Berge & Lundal Revisjonsselskap AS

### Vedlegg:

- 1, Tiltaksliste brann.
- 2, Vedtekter
- 3, Styrets forslag til oppdaterte vedtekter
- 4, Energiøkonomiske tiltak



Dato: 13. Februar 2023

## Tiltaksliste for lukking av avvik – Geitmyrsveien 3 og 5

Juridisk eier	St. Hanshaugassen 2 AS
Organisasjonsnummer	933342387
Kontaktperson	
Tlf. kontaktperson	Thomas Fagernes
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 7. mai 2021 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Norsk Brannvern AS utførte den 25. januar 2022. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

### Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak

Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjonen skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

### Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten

Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

### Dokumentasjon

Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og spesifisert faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

### Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført

Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.

De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.



Tiltaksnummer	Tiltak	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
<b>Avvik 1</b> Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja		Sameiet har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Norsk Brannvern AS den 25. januar 2022. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Dører:  a. Dører til boenheter skal være B 30 S med røyktettelist (E <sub>2</sub> 30 SC) eller bedre. Dører må byttes eller utbedres tilnærmet lik B 30. Dersom dør utbedres må det dokumenteres hva som blir gjort, og at dør får brannmotstand tilnærmet lik B 30. Eller så er det en mulighet å opprette sluse/gang innad i boenheten. Se vedlegg for mer informasjon.  b. Dør til boenhet fra baktrapp skal være B 30 S med røyktettelist.  c. Dør til kjeller i trapperom skal minst være B 60 S med røyktettelist (E <sub>2</sub> 60 SC) eller bedre.  d. Dører til loft og boder skal være B 30 S med røyktettelist. Dersom nåværende dører ikke kan dokumenteres med skilt i dørkarm eller tilsvarende dokumentasjon må disse byttes/utbedres etter krav i kolonnen til høyre.	Delvis	Nei	For tiltak 1 a og b vurderes det å restaurere dørene slik at de tilfredsstiller brannkravene. Eier har innhentet tilbud, men lovverk og godkjenningsregime for metodikken virker uavklart. Eier ønsker derfor utsettelse av tiltaket til metode for rehabilitering blir avklart.  Ref. tilbakemelding datert 30. Juni 2023 er tiltak 1 c og d ferdigstilt av Norsk Brannvern.  Mangler dokumentasjon i form av skriftlig bekreftelse fra utførende firma på disse punktene.  Ref. Tilbakemelding datert 11. Februar 2024 er eier i dialog med Byantikvaren og deres anbefalte tilbydere, men har ikke fått et tilfredsstillende svar på hvem som i siste instans vil garantere for at løsningene tilfredsstiller kravene.  Vi minner om at eneste metoden for å tilfredsstillende brannsikkerhet vil være å bytte dørene fullstendig. En utbedring vil kun være <i>tilnærmet</i> lik kravet på B30S med røyktettelist. Dersom dere engasjerer et firma for utbedring av dørene, vil dette måtte påta seg ansvaret for at brannmotstanden blir tilnærmet lik kravet på B30S med røyktettelist.
2	Slokkeutstyr: Det mangler håndslukker i hovedtrapperom og på loft.	Ja	-	Tiltaket kan verifiseres på etterkontroll. Dette på bakgrunn av tilbakemelding datert 16. januar 2023 om at apparater er kjøpt inn og montert.
3	Rørgjennomføringer og tilslutninger i fellesarealer brantnettes forskriftsmessig iht. krav. Se punkt 2.4 <i>Bygningsdelers</i>	Ja	11.02.24	Tiltak gjennomført og dokumentert. .



	<i>brannmotstand for krav.</i>			
4	Det er krav til ledelys for bygg over 2 etasjer. Det må monteres ledelys i trapperom og kjeller. Det er mulig å bruke etterlysende markeringsskilt, men ta trengs det avtale med firma som kan stå ansvarlig for bruk av skiltene. Det må monteres markeringsskilt over dører til rømningsvei i kjeller og over utgangsdører.	Ja	-	Tiltaket kan verifiseres på etterkontroll. Dette på bakgrunn av tilbakemelding datert 16. januar 2023 med informasjon om at etterlysende skilter er kjøpt inn og montert.
5	Det er krav til brannventilasjon. For bygg med færre enn 8 etasje kan dette kan skje via vindu til åpning. Anbefaler å utbedre slik at dette kan reguleres fra inngangsparti.	Nei	Nei	Ifølge handlingsplanen av 31. januar 2022 skal dette tiltaket utbedres av Norsk Brannvern innen juni 2026.
6	Det anbefales at brannalarmanlegget oppgraderes til et heldekkende EN-54 godkjent brannalarmanlegg kategori 2 prosjektert iht. gjeldende TEK.	Ja	06.11.23	Tiltak gjennomført og dokumentert, ref. bekreftelse fra Norsk brannvern: <i>Det bekreftes at det i Geitmyrsveien 3-5 ble installert et trådløst røykvarsleranlegg.</i>  <i>Dette var ikke et søknadsppliktig tiltak, og er derfor ikke søkte til PBE. Det ble i den branntekniske tilstandsanalysen kun anbefalt å installere et EN-54 godkjent brannalarmanlegg, da alle seksjonseiere har tilgang til 2 godkjente rømningsveier.</i>
<b>Avvik 2</b> Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
7	Det er krav til serviceavtale på slokkeutstyr.	Ja	11.02.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
8	Serviceavtale må inngås på nødlys.	Ja	11.02.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
9	Det er krav til serviceavtale på brannalarmanlegg.	Ja	11.02.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
10	Sameiet må dokumentere internkontrollsystemet for gården.	Ja	31.01.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.
11	Det monteres orienteringsplan ved brannsentral med nødvendig informasjon om bygget for brannvesenet (ref. NS 3960).	Ja	11.02.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.



1

**VEDTEKTER**  
**for**  
**ST.HANSHAUGTERRASSEN II AS**  
**(Geitmyrsveien 3 & 5)**

(som vedtatt 23.02.1955, med diverse senere endringer, senest de som ble vedtatt 23.04.2020)

DEL 1 – alminnelige bestemmelser

§ 1

Aksjeselskapet er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bylgge og drive eiendommene matr.nr 3 og 5, Geitmyrsveien, Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen skal være kr 112 000,- fordelt på 1760 aksjer á kr 63,63 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3

Antallet aksjer tilsvarer antallet kvadratmeter BRA-areal i de leiligheter selskapets eiendom omfatter. Hver aksjonær har rett til å leie en leilighet av en slik størrelse som antallet av hans/hennes aksjer tilsvarer.

§ 4

Nye aksjonærer skal godkjennes av styret.

§ 5

Oppskrivning av aksjer kan ikke finne sted. Aksjeutbytte skal aldri utgjøre mer enn 6 % av de innskutte penger.

DEL 2 – styret

§ 6

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer som sammen med 2 varamedlemmer oppnevnes av generalforsamlingen. Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer må være aksjeeiere i selskapet og bosatt i eiendommen. Generalforsamlingen velger hvem av de 3 som skal være styrets leder. Lederen sammen med ett av styremedlemmene tegner selskapets firma, Det færes protokoll over styrets beslutninger. Dersom færre enn 3 styremedlemmer og/eller varamedlemmer er til stede, er styret ikke beslutningsdyktig. Ved uenighet i styret har de tre styremedlemmer en stemme hver, uavhengig av antall aksjer de har.

Varamedlem deltar i styrets diskusjoner, men har kun stemmerett på møter der han/hun erstatter styremedlem som har fravær. Varamedlem har kun ansvar for saker for hvilke de har stemmerett.

Styremedlem og varamedlem velges for ett år ad gangen. Ved hver generalforsamling skal minst ett styremedlem fratre styret og ersattes av et varamedlem eller annen aksjonær. Styret har adgang til å ansette en forretningsfører. Så vel dennes som styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.



2

DEL 3 – Generalforsamlingen

§ 7

Den ordinære generalforsamlingen avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse med dagsorden for møtet skal skje med 14 dagers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

§ 8

Det skal føres protokoll over Generalforsamlingens beslutninger. I tillegg til de valg som er nevnt under § 6, skal den ordinære generalforsamling alltid behandle følgende saker:

- Godkjenning av innkallingen, valg av ordstyrer, referent og 2 protokollvitner
- Styrets beretning
- Styrets regnskap for det foregående år
- Valg av revisor
- Fastsettelse av honorar til revisor og styremedlemmene

Styrets beretning og regnskap skal være oversendt aksjonærene senest en uke før generalforsamlingen.

§ 9

I tillegg til de saker som fremgår av § 6 og § 8, kan den ordinære generalforsamling kun behandle saker som er oppført på den utsendte dagsorden og som det er redegjort for i innkallingen. Aksjonærer som ønsker saker behandlet på den ordinære generalforsamling må melde dette skriftlig til styret innen den 1. mars samme år.

§ 10

På generalforsamlingen har enhver aksje en stemme i det den enkelte aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 20 stemmer. Aksjonærene kan møte personlig, ved ektefelle/samboer eller ved skriftlig fullmakt til annen fullmektig.

§ 11

Enhver sak på generalforsamlingen avgjøres ved simpelt flertall av de avgivne stemmer. Unntatt fra denne regel er de tilfeller der det iht aksjeloven kreves sterkere flertall. Ved stemmeulikheter er styrelederens stemme avgjørende.

§ 12

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 aksjonærer stiller krav om det. Styret har anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling med ned til en ukes varsel. Innkallingen skal være skriftlig og redegjøre for de saker som ønskes behandlet.



## 3

### § 13

En passende del av overskuddet avsettes til et vedlikeholdsfond. De nærmere regler om dette fond fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

## DEL 4 – aksjonærenes og selskapets plikter og rettigheter

### § 14

Ordensregler for gården utarbeides av styret og godkjennes av generalforsamlingen.

### § 15

Etter § 3 har den enkelte aksjonær rett til å leie en leilighet av den størrelse som antall aksjer gir adgang til. Med denne rett følger visse plikter:

1. Aksjonæren plikter å følge selskapets vedtekter og ordensregler.
2. Selskapets felleskostnader skal fordeles mellom aksjonærene etter hvor mange aksjer de har. Unntatt herfra er slike utgifter som er like store for alle leiligheter, så som avgifter for kabel-TV o.l. Aksjonæren plikter å betale den til enhver tid gjeldende andel av felleskostnadene innen fristen selskapet har fastsatt.
3. Aksjonæren plikter å vedlikeholde leiligheten innvendig slik at skade på eiendommen ikke oppstår.
4. Leiligheten forutsettes brukt til boligformål. Leiligheter som helt eller delvis brukes til annet formål, forutsettes tilbakeført til boligformål ved eierskifte.
5. Aksjonæren kan ikke foreta ombygginger av leiligheten uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykke til dette. Styret kan bare nekte å gi samtykke til slike ombygningsarbeider dersom det er saklige grunner til dette. Enhver ombygging må skje i overensstemmelse med gjeldende lover og forskrifter inkludert gjeldende våtromsnorm.
6. Aksjonæren plikter å gi selskapet adgang til leiligheten for å foreta nødvendige besiktigelser, takseringer og ev. reparasjoner i selskapets regi.

### § 16

Selskapet plikter å sørge for at alle felles utgifter for eiendommen blir betalt, så som kommunale avgifter, forsikringer, renhold av oppganger mv. Selskapet plikter videre å sørge for eiendommens ytre vedlikehold, dvs. forhold knyttet til grunn og fundamenter, fasader, yttertak, ytre dører, oppganger, felles rør- og ledningsanlegg, samt fellesarealer i kjeller, på loft og utendørs.

Det tillates ikke oppsettelse av private varige løsninger i fellesarealet (e. 23.04.2020) som gir gagnar enkelteiere og ikke alle eiere i selskapet.

### § 17

Aksjonæren kan ikke fremleie leiligheten for kortere eller lengre tid uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykke til dette. Styret kan gi tillatelse til fremleie for inntil ett år av



4

gangen, men ikke for mer enn 3 år til sammen, jf. Borettslagsloven § 5 -4 flg. Styret kan ikke nekte å gi samtykke til et fremleieforhold uten at det er saklige grunner til det.

#### § 18

Dersom aksjonæren til tross for advarsel misligholde sine plikter etter § 15 i vesentlig grad, kan styret pålegge ham å selge sine aksjer. Advarsel skal gis skriftlig, påpeke konkret på hvilken måte pliktene er misligholdt, og opplyse om at dette kan gi styret rett til å kreve at aksjene selges. Medfører en aksjonærs oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er den til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at aksjene selges og leiligheten fraflyttes, jf. Borettslagsovens § 5-22 & 23 samt tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.



1

**VEDTEKTER**  
**for**  
**ST.HANSHAUGTERRASSEN II AS**  
**(Geitmyrsveien 3 & 5)**

(som vedtatt 23.02.1955, med diverse senere endringer, senest til behandling GF 2024)

DEL 1 – alminnelige bestemmelser

§ 1

Aksjeselskapet er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bylgge og drive eiendommene matr.nr 3 og 5, Geitmyrsveien, Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen skal være kr 112 000,- fordelt på 1760 aksjer á kr 63,63 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3

Antallet aksjer tilsvarer antallet kvadratmeter BRA-areal i de leiligheter selskapets eiendom omfatter. Hver aksjonær har rett til å leie en leilighet av en slik størrelse som antallet av hans/hennes aksjer tilsvarer.

§ 4

Nye aksjonærer skal godkjennes av styret.

§ 5

Oppskrivning av aksjer kan ikke finne sted. Aksjeutbytte skal aldri utgjøre mer enn 6 % av de innskutte penger.

DEL 2 – styret

§ 6

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer som sammen med 2 varamedlemmer oppnevnes av generalforsamlingen. Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer må være aksjeeiere i selskapet og bosatt i eiendommen. Generalforsamlingen velger hvem av de 3 som skal være styrets leder. Lederen sammen med ett av styremedlemmene tegner selskapets firma, Det færes protokoll over styrets beslutninger. Dersom færre enn 3 styremedlemmer og/eller varamedlemmer er til stede, er styret ikke beslutningsdyktig. Ved uenighet i styret har de tre styremedlemmer en stemme hver, uavhengig av antall aksjer de har.

Varamedlem deltar i styrets diskusjoner, men har kun stemmerett på møter der han/hun erstatter styremedlem som har fravær. Varamedlem har kun ansvar for saker for hvilke de har stemmerett.

Styremedlem og varamedlem velges for ett år ad gangen. Ved hver generalforsamling skal minst ett styremedlem fratre styret og ersattes av et varamedlem eller annen aksjonær. Styret har adgang til å ansette en forretningsfører. Så vel dennes som styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.



2

DEL 3 – Generalforsamlingen

§ 7

Den ordinære generalforsamlingen avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse med dagsorden for møtet skal skje med 14 dagers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

§ 8

Det skal føres protokoll over Generalforsamlingens beslutninger. I tillegg til de valg som er nevnt under § 6, skal den ordinære generalforsamling alltid behandle følgende saker:

- Godkjenning av innkallingen, valg av ordstyrer, referent og 2 protokollvitner
- Styrets beretning
- Styrets regnskap for det foregående år
- Valg av revisor
- Fastsettelse av honorar til revisor og styremedlemmene

Styrets beretning og regnskap skal være oversendt aksjonærene senest en uke før generalforsamlingen.

§ 9

I tillegg til de saker som fremgår av § 6 og § 8, kan den ordinære generalforsamling kun behandle saker som er oppført på den utsendte dagsorden og som det er redegjort for i innkallingen. Aksjonærer som ønsker saker behandlet på den ordinære generalforsamling må melde dette skriftlig til styret innen den 1. mars samme år.

§ 10

På generalforsamlingen har enhver aksje en stemme i det den enkelte aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 20 stemmer. Aksjonærene kan møte personlig, ved ektefelle/samboer eller ved skriftlig fullmakt til annen fullmektig.

§ 11

Enhver sak på generalforsamlingen avgjøres ved simpelt flertall av de avgivne stemmer. Unntatt fra denne regel er de tilfeller der det iht aksjeloven kreves sterkere flertall. Ved stemmeulikheter er styrelederens stemme avgjørende.

§ 12

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 aksjonærer stiller krav om det. Styret har anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling med ned til en ukes varsel. Innkallingen skal være skriftlig og redegjøre for de saker som ønskes behandlet.



## 3

### § 13

En passende del av overskuddet avsettes til et vedlikeholdsfond. De nærmere regler om dette fond fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

## DEL 4 – aksjonærenes og selskapets plikter og rettigheter

### § 14

Ordensregler for gården utarbeides av styret og godkjennes av generalforsamlingen.

### § 15

Etter § 3 har den enkelte aksjonær rett til å leie en leilighet av den størrelse som antall aksjer gir adgang til. Med denne rett følger visse plikter:

1. Aksjonæren plikter å følge selskapets vedtekter og ordensregler.
2. Selskapets felleskostnader skal fordeles mellom aksjonærene etter hvor mange aksjer de har. Unntatt herfra er slike utgifter som er like store for alle leiligheter, så som avgifter for kabel-TV o.l. Aksjonæren plikter å betale den til enhver tid gjeldende andel av felleskostnadene innen fristen selskapet har fastsatt.
3. Aksjonæren plikter å vedlikeholde leiligheten innvendig slik at skade på eiendommen ikke oppstår.
4. Leiligheten forutsettes brukt til boligformål.
5. Aksjeeier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Aksjeeier kan ikke foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, uten at det på forhånd er innhentet skriftlig samtykke fra styret og evt. fra kommunale myndigheter. Inngripen i bærende konstruksjoner er søknadspliktige og krever dokumentasjon / prosjektering av rådgiver/utførende med godkjent tiltaksklasse. Dette skal forelegges styret som underlag før styret vil kunne ta stilling til samtykke. Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte av offentlig godkjent foretak der dette er påkrevet.
6. Oppdager aksjeeier skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utrede, plikter aksjeeieren straks å melde fra til selskapets styre. Selskapet og andre berørte aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en aksjeeier ikke oppfyller pliktene sine (jf. brl. §§ 5-13 og 5-15).. Styret eller den som får meldingen på vegne av selskapet må sørge for at skaden blir meldt til boligselskapets forsikringsselskap.
7. Aksjeeier skal gi styret eller den styret utpeker adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

### § 16

Selskapet plikter å sørge for at alle felles utgifter for eiendommen blir betalt, så som kommunale avgifter, forsikringer, renhold av oppganger mv. Selskapet plikter videre å sørge for eiendommens ytre vedlikehold, dvs. forhold knyttet til grunn og fundamenter, fasader, yttertak, ytre dører, oppganger, felles rør- og ledningsanlegg, samt fellesarealer i kjeller, på loft og utendørs.



4

Det tillates ikke oppsettelse av private varige løsninger i fellesarealet (e. 23.04.2020) som gagnar enkelteiere og ikke alle eiere i selskapet.

§ 17

Aksjonæren kan ikke fremleie leiligheten for kortere eller lengre tid uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykke til dette. Styret kan gi tillatelse til fremleie for inntil ett år av gangen, men ikke for mer enn 3 år til sammen, jf. Borettslagsloven § 5 -4 flg. Styret kan ikke nekte å gi samtykke til et fremleieforhold uten at det er saklige grunner til det.

§ 18

Dersom aksjonæren til tross for advarsel misligholde sine plikter etter § 15 i vesentlig grad, kan styret pålegge ham å selge sine aksjer. Advarsel skal gis skriftlig, påpeke konkret på hvilken måte pliktene er misligholdt, og opplyse om at dette kan gi styret rett til å kreve at aksjene selges. Medfører en aksjonærs oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er den til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at aksjene selges og leiligheten fraflyttes, jf. Borettslagsovens § 5-22 & 23 samt tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.



## 4. Til Orientering, Energiøkonomiserende tiltak til vurdering:

### Utredning av mulighet for bergvarme i Geitmyrsveien 3 og 5

Styret har vært i kontakt med Jens Jønland i envieco for å utrede mulighet og få et prisestimat på et felles bergvarmeanlegg.

#### Forutsetninger:

- Vannbåren varme i alle leiligheter
- Fellers sentral i kjeller
- Felles varmtvannsbereder tilknyttet bergvarmeanlegget
- Varmebrønn i bakgården

Første estimat før befaring lød på ca. 2,5 millioner for hele anlegget. Dette slukke spare i alt ca. 100.000 KWH i året.

Etter befaring fikk vi tilbakemelding på at det ville være et mer omfattende prosjekt enn først antatt. Estimater ble justert opp til 4 millioner og ytterligere undersøkelser av tilgjengelige sjakter måtte gjøres. Disse innledende undersøkelser vil koste ca. 50.000 kr

#### Estimatet på 4 millioner omfattede følgende:

- Radiatorer ved alle store vinduer i leilighetene.
- Gjennomgående stigeledninger langs vinduer
- Varmesentral i sykkelrom i kjeller (+ mindre bodareal) i nr. 5
- Varmebrønn(er) i bakgård
- Intet felles varmtvannsanlegg

#### Konsekvens

- En effektivitet på 3-4 gange den energi som tilføres med tilsvarende besparelse når vedlikehold og investeringskostnader ikke medregnes.
- Mulighet for å ha konstant høy temperatur i hele leiligheten med lavere kostnader.
- Betydelig støy og gener i en måned eller mer i anleggsfasen. (Kjemeboring mv.)
- Mindre felles areal og bodareal i kjeller
- Store investeringskostnader

#### Konklusjon

Etter samtalen med Jens Jønland mener han at prosjektet blir så omfattende og dyrt at det er tvilsomt om det faktisk kan anbefales. Han anbefaler eierforeningen å søke Enøk rådgivningen via Oslo kommune og få gjort en samlet vurdering av huset og prioritering av tiltak for å energieffektivisere.

#### Eksempel på enkel utregning av lønnsomhet for luft- til luft varmepumpe plassert i møbel på balkong for Geitmyrsveien 5, 4. til venstre.

Årsforbruk strøm med panelovner og jevn temperatur: 23.000 kwh  
Herav strømforbruk til varme: 19.000 kwh  
Årsforbruk med varmestyring via app 19.000 kWh  
Herav strømforbruk til varme med varmestyring via app 15.000 kwh

En luft-til luft varmepumpe er mest effektiv med konstant drift og temperatur og dekker ca. 60% av boligens forbruk. En luft til luft varmepumpe vil altså kunne erstatte 60% av 19.000 kwh i dette eksemplet, dvs. 11.400 kwh.

Ifølge Google er effektiviteten på en luft-til luft varmepumpe 2-3 ganger den strømmen som blir tilført. Dvs. at 11.400 kwh oppvarming krever minimum 3.800 kwh i strøm.

Etter denne enkle utregning vil en luft-til luft varmepumpe i beste fall føre til følgende strøm- besparelse:

#### Besparelse med effektivitet på 3 x strømforbruk

Leilighet med konstant temperatur: 7.600 kwh i året.  
Leilighet med varmestyring av panelovner via app: 3.600 kwh i året.

#### Argumenter for:



Konstant temperatur i leiligheten er behagelig, Lavere strømforbruk  
Estimert lavere driftskostnader ved konstant temperatur i leiligheten selv med investeringskostnader til varmepumpe (levetid 12-15 år - estimert pris 20.000-30.000 kr - service. 2000-3000 kr hver 2. eller 3. år)  
Kan evt. kjøle leiligheter på sommertid.

**Argumenter imot:**

Varmepumpe tar plass på balkongen og kan forstyrre utseendet på fasaden.  
Føring gjennom leiligheten.  
En del av funksjonen/besparelsen dekkes av vedfyring hvis man liker dette.  
Mindre besparelse med aktiv styring av panelovner.  
Støy på balkonger ved evt. kjøling på sommertid

