



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 018 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 381 804	2 180 163
Sum inntekter		2 381 804	2 180 163
Kostnader			
Lønnskostnad		127 849	150 554
Annen driftskostnad		2 037 910	1 985 692
Sum kostnader		2 165 759	2 136 246
Driftsresultat		216 045	43 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 266	33 883
Sum finansinntekter		44 266	33 883
Annen finanskostnad		98 277	80 205
Sum finanskostnader		98 277	80 205
Netto finans		-54 011	-46 322
Ordinært resultat før skattekostnad		162 034	-2 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 034	-2 405
Årsresultat		162 034	-2 405
Totalresultat		162 034	-2 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 034	-2 405
Sum overføringer og disponeringer		162 034	-2 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		615 633	615 633
Sum varige driftsmidler		615 633	615 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		78 000	78 000
Sum finansielle anleggsmidler		78 000	78 000
Sum anleggsmidler		693 633	693 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 233	-29 726
Andre fordringer		62 465	96 133
Sum fordringer		82 698	66 407
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 255 609	2 082 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 255 609	2 082 585
Sum omløpsmidler		2 338 307	2 148 992
SUM EIENDELER		3 031 940	2 842 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		917 522	755 488
Sum opptjent egenkapital		917 522	755 488
Sum egenkapital		917 522	755 488
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 936 557	2 015 665
Sum annen langsiktig gjeld		1 936 557	2 015 665
Sum langsiktig gjeld		1 936 557	2 015 665
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		663	442
Leverandørgjeld		118 434	21 914
Skyldige offentlige avgifter		10 316	11 234
Annen kortsiktig gjeld		48 447	37 882
Sum kortsiktig gjeld		177 861	71 472
Sum gjeld		2 114 418	2 087 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 031 940	2 842 625



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473955

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 018 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 381 804	2 180 163
Sum inntekter		2 381 804	2 180 163
Kostnader			
Lønnskostnad		127 849	150 554
Annen driftskostnad		2 037 910	1 985 692
Sum kostnader		2 165 759	2 136 246
Driftsresultat		216 045	43 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 266	33 883
Sum finansinntekter		44 266	33 883
Annen finanskostnad		98 277	80 205
Sum finanskostnader		98 277	80 205
Netto finans		-54 011	-46 322
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 034	-2 405
Årsresultat		162 034	-2 405
Totalresultat		162 034	-2 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 034	-2 405
Sum overføringer og disponeringer		162 034	-2 405



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		615 633	615 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		78 000	78 000
Sum anleggsmidler		693 633	693 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		20 233	-29 726
Sum fordringer		62 465	96 133
Investeringer			
Sum investeringer		82 698	66 407
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 255 609	2 082 585
Sum omløpsmidler		2 255 609	2 082 585
SUM EIENDELER		2 338 307	2 148 992
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	917 522	755 488
Sum opptjent egenkapital	917 522	755 488
Sum egenkapital	917 522	755 488
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 936 557	2 015 665
Sum annen langsiktig gjeld	1 936 557	2 015 665
Sum langsiktig gjeld	1 936 557	2 015 665
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	663	442
Leverandørgjeld	118 434	21 914
Skyldige offentlige avgifter	10 316	11 234
Annen kortsiktig gjeld	48 447	37 882
Sum kortsiktig gjeld	177 861	71 472
Sum gjeld	2 114 418	2 087 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 031 940	2 842 625



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

25. april 2023

Selskapsnummer: 7633





Velkommen til årsmøte i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. april 2023 kl. 18:00, Frogner Menighets Hus Schafteløkken, Zahlkasserer Schafth plass 1 - 0267 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Piperehabilitering
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og en minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport (7633).pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.



Sak 4

Piperehabilitering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ble på årsmøtet i 2022 etter et benkeforslag, bedt om å utrede saken rundt fyringsanlegg videre og få en ny vurdering av anlegget, samt få på plass en profesjonell prosjektleder for en eventuell gjennomføring av prosjektet.

Styret valgte å få en vurdering av prosjektet fra Oslo Murmester som etter en befaring leverte et tilbud basert på tidligere rapporter, samt en befaring i fellesanlegg. Opak as ble deretter kontakter for å analysere tilbudet og det ble klart at en ny befaring i alle leiligheter var nødvendig da pipeløpenes plassering og interne forhold i leiligheten vil legge føringer for hvilke teknikker som kan benyttes for en eventuell rehabilitering.

Rapporten ligger som vedlegg til innkallingen, og seksjonseiere bes om å lese denne nøye.

Rapporten lister opp to ulike alternativer hvor begge innebærer å sette skorsteinene tilbake i original stand, hvor alternativ 2 innebærer å fore røykkanalene med rør slik ble gjort i tidligere prosess. Alternativ innebærer færre inngrep i leiligheter som har bad, kjøkken eller platekledninger mot pipeløp da foring med nye rør tillater at kun to sider av pipeløp ikke er tildekket, mens alternativ en krever at alle 4 sider av pipeløpet ikke er tildekket. En istandsettning vil allikevel kunne medføre betydelig ombygging i enkelte leiligheter og at de 2 sidene i pipeløpet som må være frie, må etter forskriftene være de samme over hele pipeløpet.

Våre pipeløp ble i sin tid bygget med en annen standard det som var vanlig og har en oval form med 50% mindre tverrsnitt. Pipeløpene går i mange tilfeller også sideveis gjennom bygget, noe som igjen gjør prosessen svært komplisert.

Seksjonseiere bes også merke seg at de løsninger mange beboere har valgt for ventilasjon ikke er kompatibelt med et fyringsanlegg i drift.

Rapporten estimerer en kostnad på ca. kr 4 375 000 inkl. mva. for å sette. Dette er før eventuelle tiltak som må gjøres etter at nye inspeksjon er gjort når dagens rør er fjernet fra pipeløpene. Finansieringskostnader er ikke medregnet her. Styret er av den oppfatning av kostnaden fordeles over eierbrøk, inkludert næringsseksjoner

Ved en eventuell istandsettelse er styret av den oppfatning av utbedringer tilknyttet den enkelte seksjon må seksjonseier selv stå ansvarlig for. Disse kostnadene er ikke tatt med vedlagte rapport. Merk at utbedringer også må skje i leiligheter som ikke har installert ildsted i det aktuelle pipeløp.



Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Fyringsanlegget settes i stand i tråd med rapportens alternativ 2. Opak hyres inn som overordnet prosjektleder, i tråd med årsmøtets ønske fra 2022, og vil ha ansvar for:

Overordnet prosjektledelse

- Prosjektadministrasjon og ledelse av fremdriften i prosjektet
- Ansvar for anskaffelser og kontrahering av rådgivere og entreprenører som bidrar i prosjektet
- Utarbeidelse av tilbudsdokumenter, kontrakter og kravspesifikasjoner

Økonomistyring

- Budsjettering
- Oppfølging av avvik
- Usikkerhetsstyring
- Usikkerhetsstyring på grunnlag av usikkerhetsanalyser

Kvalitetssikring

- Kvalitetssikring underveis i og ved ferdigstillingen av prosjektet.

Alternativ 2:

Fyringsforbud opprettholdes og det gjøres ikke ytterlige tiltak i pipeløpene.

Forslag til vedtak 1

Fyringsanlegget settes i stand i tråd med rapportens alternativ 2. Opak hyres inn som overordnet prosjektleder, i tråd med årsmøtets ønske fra 2022, og vil ha ansvar for overordnet prosjektledelse, økonomistyring og kvalitetssikring.

Forslag til vedtak 2

Fyringsforbud opprettholdes og det gjøres ikke ytterlige tiltak i pipeløpene.

Vedlegg

2. Rapport vurdering av fyringsanlegg etter befaring i leiligheter.pdf
3. Notat, budsjett.pdf

Sak 5



Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim Elaine Davis



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges Vei 86 A
Styremedlem	Carl Fredrik Samson	Gråkamveien 4 C
Styremedlem	Maria Solstad	Frederik Stangs Gate 46 A
Styremedlem	Dag Ragnar Thorstensen	Frederik Stangs Gate 46 D
Styremedlem	Fredrik Ole Skarpaas Torgersen	Frederik Stangs Gate 46 A
Varamedlem	Kim Elaine Davis	Frederik Stangs Gate 46 E

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post fsg46@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Sameiet består av 52 seksjoner.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976018788, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 314

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden fra forrige Generalforsamling avholdt 6 styremøter samt ulike epostmøter og befaringer. I tillegg til ordinære saker som angår drift og vedlikehold har styret brukt mye tid og ressurser på pipesaken, samt at det er gjennomført reparasjon av defekt avløpsrør som vi fikk et pålegg fra kommunen å utbedre. Dette ble gjort innenfor de frister som ble gitt.

I perioden har vi byttet leverandør for vedlikehold av heisene våre. Dette gjør vi for å redusere kostander på vedlikeholdsavtaler og vår service kontakt kjenner våre heiser godt, da dette var samme person som var med under installasjon av heisene. Styret vil også i år oppfordre til forsiktig bruk og ber seksjonseiere merke seg at dette er en personheis og ikke vareheis.

Næringsseksjonene som er på bakkeplan, tar ikke del i kostnadene for drift av heiser og midler til drift kalles kun inn fra boligseksjoner. For å unngå, at det over tid, skapes en ubalanse i regnskapet mellom innkalte midler og faktiske kostnader har styret vedtatt at det årlig gjøres en avregning for boligseksjonene. I de årene kostandene har vært lavere en innkalte midler vil dette bli utbetalt og vise versa i år hvor kostnadene skulle vise seg å være høyere.

Det ble i år avholdt dugnad og dette vil bli gjennomført også i år. Egen informasjon om dette vil komme.

Andre større tiltak:

- Styret har signert en avtale med Obos prosjekt for å lage en tilstandsvurdering av vårt bygg. Denne vil ligge til grunn for fremtidig langsiktige planer for vedlikehold og finansiering av disse.
- Det er gjennomført kartlegging i alle leiligheter som vil legge føringer for hvilke muligheter vi har for å gjennomføre en rehabilitering av pipeløpene våre.
- Det er gjennomført årlig inspeksjon av takrenner også i år. Beboere med balkong må sørge for at vann renner naturlig gjennom plankegulv og ikke blir liggende mot innervegg.
- Gjennomført lovpålagt kontroll av brannvarslingsanlegg. Merk at beboere ikke må fjerne, flytte brannvarslere i leilighet uten at styret varsles på forhånd. Flytting eller annen deaktivering av meldere vil føre til feilmeldinger i brannsentral som vil utløse alarm.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 160 446.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet.

Lån

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frederik Stangs Gt 46 Sameiet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: DSIS7-561A4-WEAB4-E6T4V-NUEW8-BT02X



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DSIS7-561A4-WEAB4-E6T4V-NUEW8-BT02X



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-28 15:13:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DSIS7-561A4-WEAB4-E6T4V-NUJEW8-BT02X

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 38 Ansvar (7653).pdf



FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
ORG.NR. 976 018 788, KUNDENR. 7633

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 381 769	2 180 163	2 369 000	2 529 420
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 381 804	2 180 163	2 369 000	2 529 420
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 799	-18 604	-15 000	-16 000
Styrehonorar	5	-112 050	-131 950	-105 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-10 498	-9 246	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-92 362	-89 760	-95 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-77 752	-19 580	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-538 030	-560 066	-600 000	-535 000
Forsikringer		-267 442	-246 531	-260 000	-294 000
Kommunale avgifter	9	-543 505	-522 674	-536 000	-617 000
Energi/fyring	10	-64 081	-81 729	-65 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 361	-205 523	-213 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-221 878	-250 584	-284 000	-293 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 165 759	-2 136 246	-2 208 000	-2 328 000
DRIFTSRESULTAT		216 045	43 917	161 000	201 420
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 266	33 883	0	0
Finanskostnader	13	-98 277	-80 205	-80 000	-114 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 011	-46 322	-80 000	-114 000
ÅRSRESULTAT		162 034	-2 405	81 000	87 420
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 405		
Til opptjent egenkapital		162 034	0		



FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
ORG.NR. 976 018 788, KUNDENR. 7633

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	615 633	615 633
Langsiktige fordringer	15	78 000	78 000
SUM ANLEGGSMIDLER		693 633	693 633
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	37 882
Kundefordringer		20 233	-29 726
Forskuddsbetalte kostnader		62 465	58 251
Driftskonto OBOS-banken		479 216	320 656
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 654	3 910
Sparekonto OBOS-banken		1 772 739	1 758 019
SUM OMLØPSMIDLER		2 338 307	2 148 992
SUM EIENDELER		3 031 940	2 842 625
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		917 522	755 488
SUM EGENKAPITAL		917 522	755 488
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 936 557	2 015 665
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 936 557	2 015 665
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 284	37 882
Leverandørgjeld		118 434	21 914
Skyldige offentlige avgifter	17	10 316	11 234
Påløpte renter		663	442
Annen kortsiktig gjeld	18	4 163	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		177 861	71 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 031 940	2 842 625



10

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.03.2023

Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen/s/ Fredrik O. Skarpaas Torgersen/s/ Maria Solstad/s/

Carl Fredrik Samson/s/ Dag Ragnar Thorstensen/s/

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	1 305 108
Felleskostnader fast eiendom, heis	270 540
Felleskostnader fast eiendom, seksjonert lokale	269 232
Felleskostnader fast eiendom, pipelån	154 350
Felleskostnader fast eiendom, TV/bredbånd	224 100
Felleskostnader fast eiendom, Lokalleie ink mva	158 439
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 381 769

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

utleie	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 799
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 799

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 2021/2022, og er på kr 112 050.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 498.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 380
Opak as	-56 205
Solibo as	-16 167
SUM KONSULENTHONORAR	-77 752

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 725
Drift/vedlikehold VVS	-99 494
Drift/vedlikehold elektro	-4 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 224
Drift/vedlikehold heisanlegg	-209 934
Drift/vedlikehold brannsikring	-171 937
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-11 102
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-538 030

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-305 131
Feieavgift	-8 960
Renovasjonsavgift	-229 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-543 505

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-64 081
SUM ENERGI / FYRING	-64 081

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 497
Lyspærer og sikringer	-120
Vaktmestertjenester	-94 026
Renhold ved firmaer	-94 892
Snørydding	-22 719
Andre fremmede tjenester	-153
Trykksaker	-504
Andre kontorkostnader	503
Porto	-1 058
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 135
Velferdskostnader	-1 628
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-221 878

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i Obos-banken	668
Renter av sparekonto i Obos-banken	14 720
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	332
Andre renteinntekter, Gjensidige	28 547



SUM FINANSINNTEKTER **44 266**

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-98 277
Renter på leverandørgjeld	0

SUM FINANSKOSTNADER **-98 277**

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Utleielokale	615 633
--------------	---------

SUM LEILIGHETER **615 633**

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Balkongprosjekt	78 000
-----------------	--------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER **78 000**

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-200 000
Nedbetalt tidligere	59 349
Nedbetalt i år	12 014
	-128 637

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	124 986
Nedbetalt i år	67 094
	-1 807 920

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 936 557**

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 654
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 199
Skyldig mva.	-5 464

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-10 316**



NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-3 918
Gebyr og fakturaomkostninger	-245
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 163



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82202798. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



OPAK®

139454 Frederik Stangsgate 46

RAPPORT

Oppdragsgiver: Frederik Stangs gt 46 sameiet

31.03.2023

RAPPORT

Vurdering av fyringsanlegg etter befaring i leiligheter



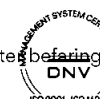
OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engelsteg 2
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 12B
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungveien 3A
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no



139454 Frederik Stangsgate 46

Innhold

Oppdragsopplysninger	3
Sammendrag	3
Oppdrag	3
Hensikt	3
Eiendom	3
Opplysninger	4
Funn fra befaringen	4
Vurdering/årsak	4
Kostnader	8
Forutsetninger	9
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning	10



139454 Frederik Stangsgate 46

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

Det har i 2015 vært gjennomført skorsteinsrehabilitering med fleksible foringsrør. Dette tiltaket er underkjent, og det er innført fyringsforbud i sameiet.

I perioden etter dette tiltaket har det blitt utarbeidet flere rapporter fra ulike selskaper.

OPAK opplyser følgende:

OPAK har i 2019 bistått styret med vurdering av hva det vil koste å istandsette fyringsanlegget.

OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

I tidligere oppdrag OPAK har utført for sameiet, er det mottatt rapporter og videofilmer etter rehabiliteringen som ble utført i 2015. Opplysninger fra disse dokumentene har vi ikke benyttet oss av i denne rapporten.

Funn fra befaringen

OPAK har utarbeidet skjema datert 12.12.22, med informasjon og opplysninger om hva som ble registrert under befaringen.

Det ble befart 39 av 45 leiligheter og inne i 5 næringsseksjoner.

Vurdering/årsak

OPAK har befart totalt 39 leiligheter av totalt 45 leiligheter.

OPAK vurderer ikke det byggetekniske ved planløsningen i ombygde leiligheter i denne rapporten.

Bygningene med tilhørende leiligheter, fyringsanlegg og vertikale luftkanaler nærmer seg 100 år. Alle registrerte avvik til opprinnelig situasjon har sammenheng med utskifting av fyringsenheter, ombygging av leiligheter og uvitenhet ved valg av overflateprodukter montert imot skorsteinskanaler.

Fyringsanlegg

Avvik på fyringsanlegg er i all hovedsak:

- Feil ved utførelse av foringsrør i 2015 (røykrør og oppstillingsvilkår fra produsent av foringsrør).
- Utette tilkoblinger (utette mellom murverk og røykrørstilkoblingens innmuringstuss, samt mellom røykrør og innmuringstuss).
- Upresise gjenmuringer etter tidligere røykrørstilkoblinger.
- Platekledning på skorsteinskanaler
- Riss overbyggende strie/tapet på skorsteinskanaler.
- Garderobe skap eller annen innredning montert nærmere en 10 cm fra skorsteinskanal



139454 Frederik Stangsgate 46

- Pussmørtel er fjernet på skorsteinskanaler og det er utett mellom mørtel fug og teglsteiner.
- Horisontale og vertikale sprekker i skorsteinskanalene.

Fyringsenheter

I enkelte av leilighetene har beboere tidligere sendt varsel til styret om røykinnslag ved bruk av fyringsanlegg.

Ved OPAKs befaring ble det registrert at det var tilkoblet avtrekksvifter på kjøkken, ut i yttervegg, eller inn i vertikale avtrekkskanaler inne i bygningen. På bad var det flere tilfeller av mekaniske avtrekksvifter tilkoblet bygningens vertikale avtrekkskanaler. Dette og at klaffe/tallerken ventiler i yttervegger (spalte ventiler i vinduer), holdes i lukket posisjon, medfører at leiligheten og ilden i fyringsenheten ikke får nok surstoff. Av den grunn oppleves det som vanskelig å fyre opp i fyringsenheter. Det er risiko for at røyk, sur lukt og forbrenningsgasser kommer inn i leiligheten.

Vi viser til SINTEF Byggforsk detaljblad:

⤴ 552.135 Ildsteder og skorsteiner

21 Luftbehov
Røykløpet må alltid ha noe trekk, det vil si litt undertrykk i forhold til rommet som ildstedet står i. Rentbrennende ildsteder vil normalt ha et trekkområde fra 12–25 pascal.

I en oppvarmet bygning med naturlig ventilasjon gir temperaturforskjellene vanligvis tilstrekkelig trekk i røykløpet. Ildstedet kan da tilføres forbrenningsluft direkte fra rommet det står i.

Ved mekanisk avtrekksventilasjon kan trykkforholdene lett bli feil. Ved bruk av ildstedet trekkes røyk og sot inn i rommet. Også når ildstedet ikke er i bruk, kan røyklukt og aske trekkes inn i rommet. ventilasjon eller bruk av kjøkkenvifte kan også føre til feil trykkforhold.

For å sikre seg mot feil trykkforhold bør ildstedet få tilført forbrenningsluft via en separat kanal, se pkt. 22.

For generelle oppstillingsvikår for skorsteiner av tegl, gjelder de samme regler som da bygningen ble oppført. Vi viser til SINTEF Byggforsk detaljblad:

⤴ 752.135 Eldre regler for ildsteder og skorsteiner

711 Avstand til brennbart materiale. Når en vegg støter mot en teglskorstein, må røykløpets indre flate være minst 230 mm fra brennbart materiale i veggens endeflate, se fig. 711. Se for øvrig pkt. 715 om oppstillingsvikår. Eventuelt må man på annen måte sikre at temperaturen på brennbart materiale nær skorsteinen ikke overstiger romtemperaturen med mer enn 65 °C. Det gjelder også mot skap, kleskott, søppelrom o. a. Gulvbord, parkett, himlingskledning samt listverk kan likevel legges inntil skorsteinen hvis skorsteinen har minst 20 mm puss, og det mellom puss og treverk er et lag ubrennbare plater med varmemotstand på minst 0,02 m²K/W.

Løsning som er forsøkt gjennomført i sameiet

For kanaler som er foret med metallrør er det andre regler. Vi viser til SINTEF Byggforsk detaljblad 752.410 Skader på skorsteiner. Årsaker og utbedring.



139454 Frederik Stangsgate 46

752.410 Skader på skorsteiner. Årsaker og utbedring

5 Nytt føringsrør

51 Generelt

Metoden går ut på å senke ned et nytt føringsrør i hele skorsteinens lengde. Det fins to metoder for nedsenking av nytt føringsrør: ventilert løsning og isolert løsning, se pkt. 53 og 54.

52 Bruksområde

Føringsrør er aktuelt når:

- man ønsker mindre tverrsnitt for å øke røygasshastigheten, for eksempel ved montering av nytt ildsted, endringer på fyringsanlegget eller ved bruk av annet brensel med mindre røykmengde og lavere røygassstemperatur
- skorsteinen har dårlig eller ødelagt innerføring, for eksempel etter sotbrann eller på grunn av dårlig vedlikehold
- man har en teglskorstein som ikke tilfredsstillende oppstillingsvilkår mot brennbar materiale. Hvis skorsteinen utstyres med føringsrør, kan skorsteinen på visse vilkår anses som elementskorstein, og halv-steins vange mot treverk vil være tillatt.

53 Ventilert løsning

Ventilert løsning benyttes ved utbedring der det ikke er behov for å isolere røykkanalen. Her benyttes avstandsholdere for å sentrere det nye føringsrøret. Avstand mellom nytt føringsrør og tidligere vange bør være minst 20 mm. Denne løsningen fører vanligvis til at skorsteinen oppnår oppstillingsvilkår III, det vil si at skorsteinen kan stå inntil brennbar vegg på maks to sider, samt mot brennbar materiale ved gjennomføring i bjelkelag og tak. Se for øvrig Byggforvaltning 752.135. Forutsetningen er at man har kontroll på skorsteinens overflatetemperatur. Det kan gjøres ved å lage et hull i skorsteinsveggen hvor man monterer et spjeld eller en vifte som styres av en temperaturmåler. Lufta ventileres ut på toppen eller på loft. Når man har riktig temperatur i mellomstaket, blir ikke røyken for kald eller for varm, og skorsteinen vil fungere tilfredsstillende.

Fra tidligere oppdrag for sameiet, vet vi at det er utført rehabilitering med foringsrør, men, at dette er utført på en slik måte at det ikke tilfredsstillende hverken slik SINTEF Byggforsk beskriver (ref. tekst over) eller i henhold til produsenten av føringsrørene beskrivelse, forutsetninger for bruk.

Rehabilitering med foringsrør er søknadspliktig overfor myndighetene. OPAK har ikke informasjon om når planløsning i leiligheter er bygd om. Trolig er de fleste bygget om de siste 100 årene. Ombygging av bærevegger og brannskiller utløser søknad til bygningsmyndighetene. Vi har derfor lagt til grunn forskriftskrav som gjaldt fra 1997.

For ventilasjonsanlegg vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til luftutskifting i leilighetene, uten bruk av mekaniske vifter. Da det eksisterende ventilasjonssystemet i boligblokkene er basert på naturlig oppdriftsventilasjon, vil mekaniske vifter i negativ forstand, forstyrre både oppdriftsventilasjon og fyringsanlegg for leiligheter i samme vertikale seksjon. Kraftige avtrekksvifter kan også forstyrre oppdriftsventilasjon i samme etasje, seksjon i midten og på motsatt side. Minimumskrav som gjaldt tilbake den gang bygningen ble oppført, er heller ikke mulig å oppnå, da de vertikale sjaktene for ventilasjon ligger mot bad og eksisterende kjøkken. De nye løsningene etter ombygging, tilfredsstillende ikke myndighetskrav hverken ved oppføringstidspunkt eller senere krav til luftutskifting.

OPAK kjenner ikke til om det er sendt inn dispensasjonssøknader for de ombygde leilighetene.



139454 Frederik Stangsgate 46

Tiltak

SKORSTEINER

OPAK anbefaler at alle skorsteiner og tilkoblinger av fyringsenheter settes i forskriftsmessig stand. Dette vil innebære at konstruksjonsmessige svakheter som: tidligere upresise gjenmuringer, tilkoblinger av røykrør, sot og feieluker settes tilbake i opprinnelig stand, slik de var når de var nye, og slik forskriftskrav beskriver. Det er viktig å merke seg at dette må gjøres uansett hvilken alternativ til oppstillingsvilkår som velges for skorsteinskanalene.

Fleksible metallkanaler som er feilmontert i 2015, må fjernes. Når rørene er fjernet, må skorsteinskanaler filmes på nytt for å registrere tilstand inne i den opprinnelige røykkanalen.

Så lenge fyringsanlegget skal benyttes til fyring, finnes det to alternativer for å ivareta forskriftskrav på skorsteinenes overflate i leilighetene.

Alt. 1. Innvendig røykkanal utbedres for konstruksjonsmessige svakheter. Alle skorsteinens overflater, 4 sider i leiligheter, settes tilbake i opprinnelig stand. Tildekninger av skap, platekledning, trepanel, strie, overmalt strie, overmalt tapet fjernes. Der det ved befarings er påvist oppsprekking, og etter fjerning av ovennevnte tildekninger, påvises sprekker, anbefales det at skorsteinskanaler glidestøpes. Dette tiltaket for å forsikre seg om at skorsteinsvanger tilfredsstiller tetthetskrav. Glidestøping av innvendige kanaler, endrer ikke oppstillingsvilkår. Der det er behov for å utbedre pussede overflater, kan det sparkles og overmales. Dette alternativet vil medføre store ombygginger i flere seksjoner.

Alt. 2.

Alle konstruksjonsmessige svakheter i skorsteinskanaler utbedres. Overflater på skorsteiner settes tilbake i opprinnelig stand ved to sider. Skorsteinskanalene fores med runde rør. Det finnes flere produsenter, varianter og typer foringsrør. Keramiske rør, faste og fleksible rør av metall. Keramiske rør vil erfaringsmessig kreve større inngrep i skorsteiner og blir dermed dyrere, en det rimeligste, foring med fleksible rør av metall.

Fordeler og ulemper

Alt. 1.

Fordelen med å sette fyringsanlegget tilbake i opprinnelig stand medfører at tilstand og holdbarhet er kjent. Skorsteiner av murt tegl er solide, tåler mye, og erfaringsmessig har de lang holdbarhet.

Ulempen er at de har begrensninger ved inntilbygning og overflatekledning i leilighetene.

Alt. 2

Fordelen med å fore de opprinnelige skorsteinskanalene med foringsrør er at to sider i leilighetene kan bygges inn, eller kles med rissovebyggende materiale. Avgass, partikler og røyk fra forbrenning vil vanligvis ha en raskere hastighet ut av den sirkulære pipen (spesielt hevdes dette ved montering av rentbrennende fyringsenheter).

Ulempen er at de fleste metallrør har begrenset holdbarhet (ca. 20 år, avhengig av bruk). Ved en ev. pipebrann, må røret skiftes ut. Dette vil kreve at alle tilkoblinger må de og monteres. Vi vet at det enkelte steder i spesielle situasjoner med vind, kan forekomme lyd, uling i foringsrørene. Dette kan ikke utelukkes at også kan forekomme her. Flere tidligere prosjekter med skorsteinsrehabilitering hvor det har blitt foret med runde rør, har det vært nødvendig å også montere mekaniske avtrekksvifter på toppen av skorsteinskanalene. Dette



139454 Frederik Stangsgate 46

for å opprettholde funksjon med bortledning av røyk og forbrenningsgasser. Disse viftene skal ha ettersyn og service årlig.

OPAK's anbefaling

OPAK anbefaler BRL å sette fyringsanlegget tilbake i opprinnelig stand, slik det var når det var nytt. For konkret tiltak henvises til oppstilling registreringer utført av OPAK desember 2022. Sistnevnte skjema er vedlagt denne rapport.

Styret bør innføre et system hvor alle planlagte endringer på fyringsanlegget blir omsøkes styret, behandles og registreres i et eget arkiv. Dette for at styret til enhver tid skal vite hvilken tilstand fyringsanlegget er i. Dette er forankret i myndighetskrav.

VENTILASJON

Det må besørges tilstrekkelig til luft i leiligheter.

Mekaniske avtrekksvifter til bortledning av forurenset luft fra kjøkken og bad er ikke forenlig med denne type bygning.

Kostnader

SKORSTEINER

Å utbedre skorsteinskanaler for konstruksjonsmessige svakheter, røykrørtilkoblinger, sot og feieluker har erfaringsmessig vist seg å koste ca. kr 40 000,- pr. kanal.

Glidestøpe innvendig skorsteinskanal koster ca. kr 45 000,- pr. kanal. Forutsatt at dette kan gjøres samtidig med avsnitt nevnt over. Omfang av dette avsnittet kan først avklares etter ny filming av innvendig røykkanal.

Å fore en kanal med fleksible metall rør koster ca. kr 60 000,- pr. kanal. Forutsatt at dette gjøres samtidig med øvrig arbeid med skorsteinene.

Forhold inne i leilighetene anses å være beboers ansvar og kostnader med å sette i stand overflater på skorsteinskanaler, må dekkes av den enkelte beboer.

Oppsummering for kostnader ved anbefalte tiltak:

Det er totalt 42 kanaler som har behov for lokale utbedringer, reparasjon av branncellebegrenset bygningsdel. Konkret omfang vet man først etter at alle kanaler blir filmet på nytt, etter at metallkanaler er fjernet. Ifølge tidligere registreringer er det 29 skorsteiner i bygningen. I notat, budsjett, utarbeidet av OPAK fra 25.10.2019 har vi lagt til grunn at 19 kanaler som må rehabiliteres. Reparasjon av 19 kanaler utgjør ca. kr 2 783 500,- kroner ekskl. mva.

I tillegg til dette må det medregnes rigg og driftskostnader, uforutsette forhold, og kostnader forbundet med gjennomføring av oppdraget, prosjektadministrasjon m.m.

En skjønnsmessig vurdering av hva det vil koste å sette fyringsanlegget tilbake i anbefalt tilstand, er vurdert av oss til å koste ca. 3,5 millioner kroner eksklusive merverdiavgift til staten.

OPAK har tidligere utarbeidet et budsjett datert 25.10.2019 for skorsteinsprosjektet. Dette kan fortsatt benyttes i en beslutningsprosess.



139454 Frederik Stangsgate 46

VENTILASJON

Kostnader med å fjerne mekaniske avtrekksvifter samt å retablere opprinnelig oppdriftsventilasjon er vurdert av oss til å være andelshavers ansvar. OPAK har ikke vurdert kostnadene.

Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.
- Det er ikke medtatt kostnader i forbindelse med utflytting, kostnader for midlertidig bosted og mellomlagring av møbler/innbo.

For OPAK AS

Bjørn Brodin
Spesialrådgiver, murmester

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Notat, budsjett. Datert 25.10.2019

Vedlegg 2 – Kontrollskjema befaring av skorsteiner, 12.12.2022

Vedlegg 2

ID 1205

30 Rapport vurdering av fyringsanlegg etter befaring i leiligheter.pdf
Side 9 av 10

Siste utskriftsdate: 31.03.2023 10:42



139454 Frederik Stangsgate 46

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner
--

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	X	
Sikringstiltak ved befarung er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. <i>Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.</i>	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkiverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	X	
Kvalitetskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
<ul style="list-style-type: none">SINTEF byggforsk byggdetaljer

Verktøyer/instrumenter som er benyttet ved befarung
<ul style="list-style-type: none">

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.
For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken , og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.



NOTAT

135533 Frederik Stangs gate 46

Oslo, 25.10.2019

Notat, Vurdering av kostnader forbundet med istandsetting av fyringsanlegg

OPAK ved Bjørn Brodin er engasjert av styret i sameiet for å bistå med rådgivning i forbindelse med bygningens fyringsanlegg. Våre vurderinger er gjort med bakgrunn i gjennomgang av rapporter utarbeidet av Pipe Experten i januar 2014, og fra Feie- og Tilsynstjenester juni 2018, og egne befaringer inne i, og utenfor bygården. For vurdering av kostnader ved de forskjellige oppgavene har vi benyttet summer fra sammenlignbare oppdrag vi har bistått med den senere tid.

Skorsteinskanaler som er tilkoblet fyringsenheter.

Feie- og Tilsynstjenester har filmet totalt 16 kanaler.

De opplyser at 2 av disse ikke har føringsrør, men er tilkoblet fyringsenhet.

2 kanaler har mekaniske røykavsug som ikke lot seg demontere og derfor ikke er filmet. Vi legger til disse i antall som er i bruk.

En kanal var ikke tilgjengelig for kontroll grunnet plassering. Grunnet usikkerhet om denne er i bruk, legges den til i budsjettet for innvendig rehabilitering.

Det betyr at det er totalt 19 kanaler som er tilkoblet fyringsenheter.

Ved en innvendig rehabilitering av skorsteinskanaler har vi kommet frem til at antall er, tillagt de som ikke er filmet totalt 17 kanaler som har behov for å trekke ut metallkanaler.

Når metallkanaler er fjernet, må kanaler filmes på nytt for å registeret ev. lokale svakheter.

I vårt budsjett medregnes:

- Fjerne eksisterende metallkanaler i 17 kanaler
- Filming, registrering tilstand på de opprinnelige røykkanaler av teglstein som skal benyttes til fyring. 19 stk.
- Erfaringstall for kostnader til å reparere lokale svakheter inne i kanalene. 19 kanaler.
- Sette skorsteiner tilbake i opprinnelig stand (ekskl. tildekkinger i seksjoner). 19 kanaler.

Vi kan opplyse at normal kostnad for å fore skorsteiner med føringsrør av metall koster ca. kr 80 000 pr stk. ekskl. mva. Tilkobling av fyringsenheter er medregnet i budsjett summen

Det er 19 kanaler i bygården som kan ha behov for å fores med metallrør.

Oppstilling utbedring av innvendige røykkanaler pr. stk

Demontering metall kanaler	kr	10 000,-
Filming	kr	1 500,-
Reparasjoner i kanaler (gamle skader) antatt basert på erfaringstall	kr	30 000,-
Reparasjoner etter tiltak metallrør ut og inn	kr	15 000,-
Foring av røykkanaler med metallrør inkl tilkobling av fyringsenheter	kr	80 000,-
Rigg og drift (lift etc.)	kr	10 000
Enhetspris pr. skorsteinskanal	kr	146 500



NOTAT

135533 Frederik Stangs gate 46

,

Totalsum for istandsetting av fyringsanlegg, 19 kanaler, blir etter ovennevnte oppstilling
Kr 2 783 500,-

Etablering av takstiger, plattformer og taksikring

Jf. forskriftskrav skal alle skorsteiner som er i bruk være tilgjengelig for sikker feiing og annen ettersyn. På loftet er det slik vi har fått opplyst tidligere feieluker gjenmurt i forbindelse med bruksendring, tørkeloft og boder til beboelse.

Det er derfor et alternativ å etablere gangbaner, takstiger, plattformer, rekkverk m.m. på taket.

Det er 19 kanaler som er i bruk. Varierende høyde over tak. Det vurderes at alle i mindre og større grad har behov for platting til feier. Det kan være aktuelt å etablere nye feie luker på taket i høyde ca. 1 meter over taktekking, for å unngå de høyeste plattformene.

Det medregnes en snittpris på kr 7000,- pr kanal x 19 stk. som utgjør kr 133 000,-

Det medregnes ca. 120 meter gangbane, takstige, rekkverk m.m. til en meterpris på 4700,-. Dette utgjør da 564 000,-

Totalsum etablering av gangbaner takstiger, plattformer m.m. blir da **kr 697 000,-**

Det bemerkes at deler av taket der det kan være behov for å etablere gangbaner, plattformer og taksikring er utført med båndtekking. For at dette i det hele tatt skal være mulig å etablere må denne båndtekkingen være utført med ekstra fester i plateskjøter før de ble falset sammen. Det må gjøres undersøkelser for å ta rede på hvordan båndtekkingen er festet. Antall festepunkter etc.

Muring av nye skorsteiner over tak

Tilstanden til skorsteiner over tak har varierende tilstand.

Skorsteinene er filmet fra over tak i to runder. 1. registrering var i januar 2014. Neste filming var i juni 2018. i mellomtiden fra 1. til 2. filming har det foregått arbeider med foring av kanaler. Selv om dette arbeidet er mangelfullt utført er det grunn til å vektlegge at hvis skorsteiner over tak var i en tilstanden med risiko for kollaps, så ville trolig alle de som har vært oppe på taket med lift ha varslet om tilstanden.

Når dette er nevnt har vi observert at flere av bygningens skorsteiner over tak har behov for å mures om fra taktro og opp. Det er observert oppsprekking og retningsendringer på begge varianter av overflater, både de med overflate av teglstein, og de som er overflatebehandlet med puss.

Skorsteinene over tak har varierende utførelse, dimensjoner og tilstand. Noen av skorsteinene er i bruk bare til utlufting fra gårdens opprinnelige oppdriftsventilasjonsystem, varianter med både lufter og røykkanaler, og bare røykkanaler.

Noen av skorsteinene har blitt påført et lag med pussmørtel. I rapporten til Feie- og Tilsynstjenester er det opplyst at skorstein nr. 14 har tilstand som tilnærmet ny. Det kan ikke utelukkes at noen av skorsteinene over tak er murt nye i senere tid, og ved dette tidspunkt, også overflatebehandlet med pussmørtel. Trolig er dette utført i forbindelse med rehabilitering av tak. Mange av bygningens lengste skorsteiner er de opprinnelige skorsteinene fra den gang bygningen ble oppført. Skorsteinene har utstått forventet levetid og må mures om fra taktro og opp.



NOTAT

135533 Frederik Stangs gate 46

Vi har vært på registreringsbefaring, og etter beste evne, (uten å ha vært oppe på taket) forsøkt å kartlegge antall og dimensjoner. Befaringer er utført fra bakkeplan, og fra takterrasser. Det er benyttet satellittfoto for å finne antall og ca. plassering.

Slik vi har registrert er det totalt 29 skorsteiner over tak.

I budsjettet har vi delt skorsteinene opp i 5 forskjellige størrelser.

Skorsteiner med 1-2 kanaler plassert ca. i møne. 8 stk. x kr 25 000,-

Skorsteiner med 2-4 kanaler plassert ca. i møne. 12 stk. x 30 000,-

Skorsteiner med 4-8 kanaler plassert ca. i møne. 5 stk. x 35 000,-

Høyde ca. 12 skift.

Skorsteiner med 2-4 kanaler plassert nedenfor møne og ved siden av takoppløft, overlys.

2 stk. x kr 50 000,-

Skorsteiner med 4-6 kanaler plassert nedenfor møne og ved siden av takoppløft, overlys. 4 stk

Høyde ca. 60 skift.

2 stk. x kr 60 000,-

Totalkostnad for ommuring av alle skorsteiner er skjønsmessig kostnadsvurdert til kr 955 000,-

Rigg, stillaser, taksikring, plattformer, materialheis m.m. Kr 700 000,-

Totalsum ommuring av skorsteiner over tak. **Kr 1 655 000,-**

Oppsummering av budsjett summer

1. Istandsetting av innvendige skorsteinskanaler 19 stk. kr	2 783 500,-
2. Etablering av taksikring for feiing kr	697 000,-
3. Muring av nye skorsteiner over tak 29 stk. kr	955 000,-
4. Rigg og drift for å få utført post 2 og 3 kr	700 000,-

Alle summer er ekskl. mva.

I en fase for innhenting av tilbud fra entreprenører vil vi anbefale at det utarbeides en forespørsel basert på NS 8407 totalentreprise.

for **OPAK AS**

Bjørn Brodin

Spesialrådgiver, murmester

Distribusjon: Alex.winther@mfa.no lillengola@gmail.com

Egenkontroll

29.10.2019 BB

Sidemannskontroll

Dato Initialer

Overordnet kontroll

28.10.2019 JJ



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

Selskapsnummer: 7633 **Selskapsnavn:** Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.