



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 077  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BORGGATA 12  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 416 866	5 328 375
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 416 866</b>	<b>5 328 375</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		403 991	445 796
Annen driftskostnad		3 474 231	3 744 733
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 878 222</b>	<b>4 190 529</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 538 644</b>	<b>1 137 846</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 559	16 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 559</b>	<b>16 460</b>
Annen finanskostnad		261 089	309 418
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>261 089</b>	<b>309 418</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-258 530</b>	<b>-292 958</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 280 114</b>	<b>844 888</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 280 114</b>	<b>844 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 280 114</b>	<b>844 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 280 114	844 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 280 114</b>	<b>844 888</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		203 176	
Andre fordringer		160 647	679 645
Sum fordringer		363 823	679 645
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 282 334	3 614 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 282 334	3 614 263
Sum omløpsmidler		4 646 157	4 293 908
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 646 157</b>	<b>4 293 908</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 896 063	6 176 178
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 896 063</b>	<b>-6 176 178</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 896 063</b>	<b>-6 176 178</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 183 825	9 681 671
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 183 825</b>	<b>9 681 671</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 183 825</b>	<b>9 681 671</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		104 735	35 499
Leverandørgjeld		44 355	480 996
Skyldige offentlige avgifter		27 873	16 029
Annen kortsiktig gjeld		181 432	255 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>358 395</b>	<b>788 414</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 542 220</b>	<b>10 470 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 646 157</b>	<b>4 293 907</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393457

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 280 077  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BORGGATA 12  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 971 280 077  
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 416 866	5 328 375
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 416 866</b>	<b>5 328 375</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		403 991	445 796
Annen driftskostnad		3 474 231	3 744 733
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 878 222</b>	<b>4 190 529</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 538 644</b>	<b>1 137 846</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 559	16 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 559</b>	<b>16 460</b>
Annen finanskostnad		261 089	309 418
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>261 089</b>	<b>309 418</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-258 530</b>	<b>-292 958</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 280 114</b>	<b>844 888</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 280 114</b>	<b>844 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 280 114</b>	<b>844 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 280 114	844 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 280 114</b>	<b>844 888</b>



Organisasjonsnr: 971 280 077  
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer	203 176		
Andre fordringer	160 647		679 645
Sum fordringer	363 823		679 645

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 282 334		3 614 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 282 334		3 614 263

Sum omløpsmidler	4 646 157		4 293 908
------------------	-----------	--	-----------

SUM EIENDELER	4 646 157		4 293 908
---------------	-----------	--	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	0		0
Sum innskutt egenkapital	0		0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4 896 063		6 176 178
Sum opptjent egenkapital	-4 896 063		-6 176 178



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 896 063</b>	<b>-6 176 178</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 183 825	9 681 671
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 183 825</b>	<b>9 681 671</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 183 825</b>	<b>9 681 671</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	104 735	35 499
Leverandørgjeld	44 355	480 996
Skyldige offentlige avgifter	27 873	16 029
Annen kortsiktig gjeld	181 432	255 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>358 395</b>	<b>788 414</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 542 220</b>	<b>10 470 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 646 157</b>	<b>4 293 907</b>



Organisasjonsnr: 971 280 077  
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Boligsameiet Borggata 12

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2022

Selskapsnummer: 2431





## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Borggata 12

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2431>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 27. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 27. april kl. 18:00 , Teams.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Valg av møteleder
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nye vinduer og balkongdører
8. Finansieringsordning
9. Bakgårdsoppgradering
10. Utskifting av dagens heiser
11. Sportsboder og fellesrom
12. Sportsbodene -2



- 13. Fellesrom - 2
- 14. Kartlegging av energiløsninger
- 15. Forslag til endring av garasjehusordensreglene
- 16. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Boligsameiet Borggata 12**



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Henrik Hoel og Solveig Persson velges til protokollvitner.



Sak 4

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag til vedtak

Sameiets rådgiver fra OBOS, Ann-Magritt Holøs, velges som møteleder i den digitale løsningen.

Sak 5

## 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. 2431 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært høy arbeidsbelastning på styret det foregående året. Dette forventes å fortsette. Gjennomsnittlig styregodtgjørelse i andre sameier utgjør rundt 1500 kr per seksjon. Sameiet har 100 seksjoner. Styret ser det som rimelig at godtgjørelsen for styrearbeidet økes til gjennomsnittlig styregodtgjørelse.

### Styrets innstilling



Styregodtgjørelsen økes til 150 000 kr årlig. Styreleders kompensasjon utgjør 40 000 kr. Styret avgjør den interne fordelingen av styregodtgjørelsen på deltagere i styret basert på deltagelse og arbeidsoppgaver/-mengde i styret.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

## **Nye vinduer og balkongdører**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I henhold til tidligere årsmøtevedtak har styret kartlagt situasjonen og anskaffet tilbud, men grunnet langt høyere kostnad legger vi frem nytt forslag for årsmøtet. For mer detaljert informasjon om prosessen, argumentene og løsningene – se vedlegg 2 - Vinduer og balkongdører.

#### **Styrets innstilling**

Styrets anbefaling er at sameiet går til anskaffelse av vinduer og balkongdører i alle leiligheter med lang levetid, minst mulig vedlikehold og moderne standard for lyd- og varmeisolering. Styret anbefaler videre at vi ikke bindes til dagens utseende eller tekniske løsninger, inkludert antall og typer sprosser, hvordan de åpnes eller hvordan ventilene er organisert i eller utenom vinduene. Dette for å sikre at det ikke blir unødvendige og fordyrende restriksjoner på prosjektet. Forslaget omfatter utskifting av vinduer og franske balkongdører i fellesområdene. Basert på de undersøkelser som er gjort og tilbud som er innhentet foreslår styret en ramme på 15 000 000, etter at eventuelle støtteordninger er inkludert. Målsetningen er å ha gjennomført prosjektet før vinteren, og finansiering forventes i det store og hele å være gjennom lån, om ikke noe annet besluttes av årsmøtet.

Per i dag oppleves det ikke for styret som like presserende å gjøre noe med vinduer og franske balkongdører i fellesområdene, det er mindre problem med støy og varmetap, og det er generelt mindre slitasje på disse. Hovedfordelen med å gjøre dette også nå er besparinger i både prosjektledelse og gjennomføring, samt sannsynligvis mer rabatt på en større vindusbestilling. Hovedfordelen ved å ikke gjøre det nå er å spare penger nå – og kanskje også på sikt om vi har rett i at disse vinduene har lenger levetid, og dermed har vi mer penger på andre prosjekter som haster mer. Styret forventer at mulig besparelse er på ca. 0,55 MNOK.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nye vinduer og balkongdører
- Mot Nye vinduer og balkongdører

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Utskiftning inkluderer vinduer og franske balkongdører i fellesområder.
2. Vinduer og franske balkongdører i fellesområdet tas ut av prosjektet og skiftes ikke ut.

### Vedlegg

2. Vedlegg 2 - Vinduer og balkongdører.pdf

Sak 8

## Finansieringsordning

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBS! Dersom sak 8 faller, vil ikke denne saken være aktuell.

Om forslag 8 blir stemt for er det styrets anbefaling at vi går for en type finansieringsordning som muliggjør at den enkelte kan velge å betale ned sin andel av lånet. Dette heter en administrasjonsavtale, og er ganske tilsvarende IN-ordningen for borettslag. Dette er fordi vi som sameie ikke får spesielt gunstige lånebetingelser, så de som er i stand til å ta opp mer huslån privat vil generelt få mye bedre betingelser. Vi håper de fleste banker vil være samarbeidsvillige med å gi mulighet til å ta opp mer lån, siden prosjektet innebærer en stor verdikning for den enkelte seksjon. Dette vil selvfølgelig ikke være mulig for alle, men styret oppfordrer også den enkelte til å innbetale for sameiets skyld, da det vil frigjøre midler for styret til å iverksette andre prosjekter, i tillegg til den forventede innsparingen for den enkelte grunnet lavere renter på eget boliglån. Sameiet vil få noen ekstrakostnader, og binde seg til disse ut avtaleperioden – men om bare 2 gjennomsnittssameiere betaler ned sin andel av lånet vil det den reduserte rentekostnaden dekke opp for administrasjonskostnaden.

Se mer informasjon om finansiering i Vedlegg 2.

For at dette skal kunne gjøres må årsmøte vedta at følgende setning tas inn i vedtektene:

*"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en*

*administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.*

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

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å inngå denne type finansieringsordning og sameiet vedtar den nødvendige vedtektsendringen.

Sak 9

## **Bakgårdsoppgradering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som en del av samarbeidet med Bydel Gamle Oslo og deres bomiljøatsning har det kommet flere forslag for å bedre levevilkårene her, skape et tydeligere skille mellom sameiets bakgård og offentlig rom, skape mer trygghet og generelt få mer ut av bakgården for beboerne i sameiet. Det har vært beboermøter, og bydelen har bidratt med landskapsarkitekter for å legge frem konkrete forslag. I tillegg vil bydelen bidra med 200 000,- i prosjektmidler for oppgraderinger som er i henhold til denne planen, i tillegg til å ta på seg en del av arbeidet rundt organisering. Styret anbefaler at vi følger opp disse mulighetene. Se vedlegg 3 og 4 for detaljer.

### **Styrets innstilling**

#### **Forslag 1:**

Styrets forslag er at sameiet får en ramme på 500 000,- av sameiets egne midler for å iverksette de fleste av oppgraderingene, med fokus på pergolaflytting og terrasseplattning for bedre trivsel, sykkelbod ved innkjøringen til bakgården for å både bidra til å lukke bakgården og sikre mer lagringsrom, samt mer varige og solide møbler og andre mindre tiltak i planen.

#### **Alternativt forslag 2:**

Om ikke forslag 1 blir stemt gjennom foreslår styret en noe redusert ramme på 300 000,-



av sameiets egne midler der vi så langt som mulig prioriterer terrasseplattning og flytting av pergola, samt sykkelbod.

### **Alternativt forslag 3:**

Om ikke forslag 1 eller 2 blir stemt gjennom foreslår styret en minimal løsning, der kun sykkelboden blir prioritert, samt mindre og mer kortsiktige løsninger for sameiet. Dette vil ikke koste sameiet noe utover det bydelen dekker, og ordinære vedlikeholdskostnader og mindre innkjøp.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets skal iverksette forslag 1

### **Forslag til vedtak 2**

Styret skal iverksette forslag 2

### **Forslag til vedtak 3**

Styret skal iverksette forslag 3

### **Vedlegg**

3. Vedlegg 3 - Bakgårdsprosjektet.pdf

4. Vedlegg 4 - Trivelige nabolag Borggata 12.pdf

Sak 10

## **Utskifting av dagens heiser**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I rapport «Vurdering av heiser i Borggata 12» (vedlegg 5) har Heisteknisk Rådgivning AS redegjort for tilstanden ved dagens heiser. Rådgivers klare anbefaling er at heisene skiftes ut, heller enn at vi bruker mer tid og penger på vedlikehold, og likevel har såpass mye nedetid som vi har hatt. Den totalt estimert kostnad fra rådgiver er på 9 625 000 kr inkl. mva., noe som i tillegg til mindre vedlikeholdskostnader og færre feil, også vil gi noe større heiser, og lavere strømregninger. Prosjektet anbefales finansiert over lån, når sameiet har kapasitet til dette – noe som vil bero på hvordan andre prosjekter gjennomføres og finansieres. Styret anbefaler at vindu- og balkongprosjektet, samt bakgårdsprosjektet, prioriteres før heisprosjektet. Styret søker ny godkjenning fra årsmøtet om annen finansieringsform anbefales, eller kostnaden ser ut til å bli vesentlig (mer enn 10%) høyere enn estimert her.

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å iverksette prosjektet i henhold til anbefalingen over, når den økonomiske situasjonen tillater det.



## Vedlegg

5. Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

Sak 11

## Sportsboder og fellesrom

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som oppfølging til tidligere årsmøtevedtak har styret kartlagt muligheter for sportsbodene og fellesrom. Se vedlegg 6-10 for mer detaljert info.

### Forslag:

Styret anbefaler at sameiet forsøker å skaffe midler gjennom salg av fellesarealer. Dette vil kreve en øvre budsjetttramme på 300 000,- for å sikre at vi får undersøkt ordentlig og sendt inn de nødvendige søknader. For at styret skal kunne gå videre med planene må kravet til inntjening før eventuell skatt for de tre aktuelle sportsbodene være på over MNOK 4 samlet, etter at alle kostnader til prosjektet er betalt, inkludert for forprosjekter og tilsvarende erstatningsarealer utendørs for sportsbodene. Tillatelse for bygging av erstatningsarealer (i form av boder i bakgården, se vedlegg 7, s9) vil være et krav for at prosjektet skal kunne gjennomføres. I første omgang foreslås ikke salg av fellesrommet, for å se om vi enten kan utnytte det for utleie eller egen bruk eller en kombinasjon.

### Forslag til vedtak

Styret forsøker å selge sportsbodene på best mulig vis i henhold til forslaget.

## Vedlegg

6. Vedlegg 6 - Forhåndskonferanse - Borggata 12.pdf

7. Vedlegg 7 - Flytting av dører i sportsbodene og parkeringsplasser barnevogn og lastsykler.pdf

8. Vedlegg 8 - Forslag leilighet (fellesrommet).pdf

9. Vedlegg 9 - Mulighetsstudie.pdf

10. Vedlegg 10 - Sportsboder og fellesrom.pdf



Sak 12

## Sportsbodene -2

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBS! Denne saken vil kun være aktuell dersom sak 11 faller.

Om sak 11 ikke blir stemt gjennom, foreslår styret at sportsbodene forbedres slik de er, med særlig fokus på tilgang (for eksempel endre dørtyper, eller sette dør i ytterveggen) og andre bruksmessige endringer for å få mest mulig nytte ut av dem slik de er i dag.

### Forslag til vedtak

Sportsbodene forbedres slik de er, med særlig fokus på tilgang (for eksempel endre dørtyper, eller sette dør i ytterveggen) og andre bruksmessige endringer for å få mest mulig nytte ut av dem slik de er i dag.

Sak 13

## Fellesrom - 2

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret anbefaler at fellesrommet pusses opp innenfor en ramme på 300 000,- for å utbedre fellesrommet mest mulig, for både å kunne skaffe utleieinntekter og ha bedre nytte av rommet for sameiere.

### Forslag til vedtak

Fellesrommet pusses opp innenfor en ramme på 300 000,- iht. forslaget.

Sak 14

## Kartlegging av energiløsninger

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal kartlegge om det finnes lønnsomme energiløsninger som kan redusere sameiets energikostnader.



Styret skal bruke profesjonell rådgivning til arbeidet, og søke om støtte fra Enova til bistanden.

Kostnadsrammen som innvilges er på 200 000 kr.

Bakgrunnen for forslaget er dagens høye strømpriser og muligheten for at de høyere prisene vil vedvare.

### Styrets innstilling

Styret skal starte kartlegging av løsninger for å redusere sameiets energikostnader i henhold til forslaget.

### Forslag til vedtak

Styret skal starte kartlegging av løsninger for å redusere sameiets energikostnader i henhold til forslaget.

Sak 15

## Forslag til endring av garasjehusordensreglene

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer følgende individuelle forslag til endringer av ordensreglene for garasjesameiet, for å gjøre dem enklere å forstå:  
(Endringer er markert i fetskrift, begrunnelse er skrevet i kursiv).

### 1. FORMÅL

Garasjeanleggene kan bare brukes til parkering **av kjøretøy** og må ikke benyttes slik at det er til  
unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne.

Unødvendig opphold **og lek i garasjeanleggene og utenfor inngang til garasjeanleggene** skal ikke forekomme.

*Begrunnelse: Kjøretøy er ikke uttalt i dagens husordensregler. Kjøretøy omfatter også blant annet andre fremkomstmidler som motorsykler, sykler og mopeder.*

### 6. OPPBEVARING

Oppbevaring av **inntil to sett** sommer-/vinterdekk **og stålskap** er tillatt innenfor egen parkeringsplass.



*Begrunnelse: Dette har vært praksis i mange år, men det er ikke nevnt i husordensreglene.*

## 7. ULOVLIG OPPBEVARING

**Det skal ikke oppbevares noe på parkeringsplassen utover det som er spesifisert i § 6. Parkeringsplassen kan kun brukes for kjøretøy i aktiv bruk. Det vil si at heller ikke avskiltede biler eller biler i opplag kan oppbevares på parkeringsplassen.**

Det skal **spesifikt** ikke oppbevares olje, kjemikalier eller lignende brannfarlige stoffer i garasjen, **annet enn i ev. stålskap.**

*Bakgrunn: Dette fremgår allerede i formålet i §1, men grunnet misforståelser anbefaler vi mer tydelighet. Parkeringsplassen er tenkt for aktiv bruk av beboere i Borggata 12. Uregistrerte/ødelagte kjøretøy som benytter parkeringsplassene oppfyller ikke dette formålet. For annen type lagring er det verken brannsikkert eller trivelig at parkeringsplassene brukes som bod, permanent eller midlertidig.*

## 9. RENGJØRING OG VEDLIKEHOLD

Ved **behov for rengjøring, vedlikehold eller tilsvarende** plikter bruker etter varsel å flytte **kjøretøyet** og rydde garasjeplassen. **Brudd på dette medfører borttauing på egen regning.**

*Begrunnelse: Dette er tilfellet i dag, men det er ryddig at det står eksplisitt i vedtektene.*

### **Forslag til vedtak**

Garasjehusordensreglene endres iht. forslaget.



Sak 16

## Valg av styremedlemmer

Iht. sameiets vedtekter skal sameiet ledes av et styre sammensatt av styreleder, samt inntil 4 styremedlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Funksjonstid for styreleder og styremedlemmer er 2 år, såfremt årsmøtet ikke beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år.

### Innstilling

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Borgersen Hulbak

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Karlsrud
- Ragnhild Aarvik

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Joakim Damsgaard

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Johan Haugerud
- Fred Carlsen
- Veronica Natvig



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ola Borgersen Hulbak	Borggata 12 B
Styremedlem	Asbjørn Karlsrud	Borggata 12 A
Styremedlem	Denis Ligonja	Borggata 12 D
Styremedlem	Anine Lind	Jettegryta 65
Styremedlem	Veronica Natvig	Borggata 12 D
Varamedlem	Ragnhild Aarvik	Borggata 12 A
Varamedlem	Fred-Alexander Carlsen	Borggata 12 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Borggata 12

Sameiet består av 100 seksjoner.

Boligsameiet Borggata 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280077, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Borggata 12 A - E

Gårds- og bruksnummer:

230 10

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

Boligsameiet Borggata 12 har 2 ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er RSM NORGE AS.



## Styrets årsberetning 2021/2022

### Styret

**Ola Hulbak, styreleder (på valg)**

**Denis Ligonja, styremedlem (på valg)**

**Asbjørn Karlsrud, styremedlem (på valg)**

**Veronica Natvig, styremedlem (ikke på valg)**

**Anine Lind (Boligbygg), styremedlem (ikke på valg)**

**Ragnhild Aarvik, vara - trådd inn for Denis (ikke på valg)**

**Fred Carlsen, vara - trådd inn for Denis (ikke på valg)**

### Overordnet

Nok et år preget av COVID-19. Det har fortsatt vært styremøter nesten hver måned, men med nok et år med nye personer og endringer i styresammensetning, samt ny forretningsfører og nye systemer, har det vært mye fokus på å få god drift. Det har ellers vært et par veldig store prosjekter som har dominert, særlig med store kostnadsøkninger. Det positive er at vi begynner å ligge ganske godt an i vedlikeholdsplanen, etter flere år med lite kontroll og planmessighet. Vi håper dette vil bidra til et bedre sameie og bedre styrearbeid i årene som kommer.

### Prosjekter i styreåret som har vært

#### Bytte av forretningsfører og digitale systemer

Vi har nå hatt Obos som forretningsfører i snart et år, og gått over til Styrerommet som hovedplattform for styrearbeid, samt Vibbo for beboeroversikt og beboerkommunikasjon. Mange har begynt å bruke Vibbo – det er veldig bra! De som ikke ennå har gjort det enda oppfordrer vi til å logge seg inn og ta en titt, og bruke det for kontakt med styret eller for å hente frem informasjon.

Det har vært ganske store omkostninger og endringer i rutiner med ny forretningsfører og nye systemer, men det aller meste har kommet i orden nå i løpet av det første året.

#### Rør og ventilasjon

Her er det nå stort sett gode forhold, etter fjorårets gjennomgang, og det blir forhåpentligvis en stund til neste gang.

Det er en del sameiere som fremdeles ikke har fulgt opp styrets oppfølging rundt vifter koblet på ventilasjonsanlegget, noe som ødelegger for naboene. Disse vil bli fulgt opp fortløpende, så om noen fremdeles ikke har fulgt opp pålegg om å koble av elektrisk vifte fra ventilasjonsanlegget så oppfordrer vi til å gjøre det raskt, før dere pådrar dere ekstra kostnader ved at styret må iverksette tiltak.

#### Bakgård

Beboere i sameiet og styret har samarbeidet med bydel Gamle Oslo om mulige tiltak for området rundt sameiet inkludert bakgården til sameiet. Sameiet har sammen med Bydel Gamle Oslo og deres landskapsarkitekt (Bjøbekk & Lindheim Landskapsarkitekter AS) identifisert muligheter for forbedringer av bakgården, som presenteres på årsmøtet.

Bydel Gamle Oslo dekker uansett hva sameiet vedtar tiltak på inntil 200 000 kr. Bydel Gamle Oslo har sagt seg villig til at sameiet kan medfinansiere ytterligere tiltak. Bydel Gamle Oslo vil stå for gjennomføringen av prosjektet i samarbeid med sameiet og landskapsarkitekt.

På bakgrunn av dette vil styret fremme flere forslag, herunder sykkelparkering for oppgang B, som anbefales at gjennomføres av / med bydel Gamle Oslo

## Vinduer og balkongdører

Årsmøtet vedtok følgende på årsmøtet 24. juni 2021:

### Sak 5: Andre saker

#### 5.1 Vinduer og balkongdører

Styret ønsker innvilget et budsjett på 2 500 000,- for å gjøre oppgradere balkongdører og vinduer. Vårt første steg er å få kartlagt muligheter, valgt en partner for prosjektledelse og avklart kostnader. Styret anser dette som en nødvendig oppgradering.

#### Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Alle fullmakter stemte ja på dette.

Styret har fulgt opp vedtaket og har ved bistand fra profesjonell rådgiver/prosjektleder ved OBOS Prosjekt innhentet 3 tilbud. Prisnivået er vesentlig høyere enn forventet. Styrets anbefalte løsning har en estimert kostnad (basert på innhentede tilbud) på 15 MNOK. Styret ser prosjektet som nødvendig vedlikehold og anbefaler at prosjektet gjennomføres.

## Omgjøring av aktivitetsboder/fellesrom

Styret har i to foregående årsmøter (ekstraordinært årsmøte feb. 2021 og ordinært årsmøte juni 2021) skissert ulike løsninger for bruken av sportsbodene i oppgang C, D og E og fellesrommet til sameiet:

1. Salg av sportsbodene
2. Salg av sportsbodene og/eller fellesrommet (ved omgjøring til leiligheter)
3. Utleie av sportsbodene og/eller fellesrommet (ved omgjøring til leiligheter)
4. Totalrenovering av fellesrommet
5. Flytting av dørene på sportsbodene (for å forenkle adkomst og gjøre disse tilgjengelig for oppgang B)
6. Ny og mer brukervennlig dør til sportsbod i oppgang A
7. Flytting av dørene på sportsbodene (for å forenkle adkomst og gjøre disse tilgjengelig for oppgang B)

I forbindelse med punkt 1 vedtok sameiet på ekstraordinært årsmøtet 24. februar 2021 følgende (vedtak 2.5):

### 2.7 Mulighetsstudie for omgjøring av aktivitetsboder

Styret i sameiet har fått gjennomført en vederlagsfri forstudie av Sequia AS.

<https://www.sequoia.as/>

Forstudien er vedlagt innkallingen.

Sequia har skissert muligheten for å omgjøre aktivitetsbodene i oppgang C, D og E samt fellesrommet til boligformål. Styret finner forstudien interessant og ønsker i første omgang å foreta en full mulighetsstudie. I denne mulighetsstudien må det inkluderes utendørs sykkelparkering for å erstatte arealet i aktivitetsbodene. Formålet med mulighetsstudien vil være å kartlegge nærmere sameiets mulige gevinst ved prosjektet og om det er gjennomførbart å erstatte arealet i bodene med utendørs sykkelparkering. Utendørs sykkelparkering må være under tak og fortrinnsvis låsbar.

Resultatet av mulighetsstudien og ev. forslag vil presenteres av styret på neste årsmøte (senest mai 2021).

Styret ber om fullmakt på inntil 50 000 kr til å gjennomføre en mulighetsstudie.

#### Vedtak:

Godkjent med overveldende flertall.

Styret har gjennomført mulighetsstudien og forhåndskonferansen, og vil på bakgrunn av dette presentere ulike alternativer og anbefalte vedtak for sportsbodene og fellesrommet på årsmøtet.



## Brannsikkerhet

Styret har arbeidet med brannsikkerhet og har tilbudt alle i sameiet kontroll av brannslukker. Det er tilbudt ny brannslukker til alle som har en som er defekt eller over 10 år gammel. Det jobbes med å utarbeide et årlig brann og HMS – skriv som skal sendes ut til alle beboere.

## Boder

Vi har begynt arbeidet med å få oversikt over hvilken seksjon som eier hvilken bod i alle oppganger. I de fleste oppganger er det mer eller mindre tydelig merka fra før, men vi ønsker å få bekrefta at numrene som står der er riktige, siden det har vært noe forvirring om hvem som eier hva. I B-oppgangen er det lite tydelig merking. Ca. halvparten av arbeidet med oversikten er gjort.

## Heisoppgradering

Styret har brukt Heisteknisk Rådgivning AS til å foreta en tilstandsvurdering av heisene i sameiet. Rådgiver har vurdert hvorvidt sameiet bør 1. beholde heisene (vedlikehold ved behov), 2. oppgradere heisene eller 3. bytte ut heisene. Den klare anbefalingen til rådgiver er å bytte ut heisene. Den totalt estimert kostnad fra rådgiver er på 9 625 000 kr inkl. Mva.

## Svalganger i B

Styret har innhentet tilbud fra et malerfirma om å male svalgangene i de etasjene det er malt og legge nytt tregulv i første etasjen. Arbeidene skal settes i gang til våren, da det må være varmere i været for at malingen skal kunne tørke raskt nok.

## Renhold i oppgangene

Styret har byttet leverandør ved vask i oppgangene og fellesområder. Det er nå Hallingvask Sander Øyo som besørger ukentlig vask. Byttet har så langt fungert bra, med punktlig renhold innenfor budsjett.

## Økonomi

Kortversjonen er at sameiet har sunn økonomi. Styret har i mange år jobbet etter planen om at vi forsøker å unngå økninger i fellesutgiftene utover prisjustering, og har klart det, men nå er det et par prosjekter på trappene som vil kreve veldig store beløp. Som et sameie har vi veldig mye dårligere muligheter for å ta opp lån enn for eksempel en privatperson eller også et borettslag, fordi et sameie som vårt ikke har noe å stille som sikkerhet. Dette gjør også at vi får mye dårligere betingelser på lån, så om vi tar opp store lån som sameie blir det mye dyrere enn om sameierne tok opp lån personlig. Nå ser vi på store prosjekter som vil legge beslag på veldig store deler av sameiets ressurser, og det gjør at vi fremover i større grad må se på alternativer for finansiering, som økte fellesutgifter eller ekstraordinære innbetalinger. På den positive siden er jo at når det nå gjøres flere langsiktige og helhetlige oppgraderinger, vil risikoen for plutselige kostnader også reduseres.

## Annet:

### Postkasseskilt

Ved behov for nye postkasseskilt kan beboere nå bestille dette ved å følge rutine som ligger på Vibbo under teamet "Postkasseskilt". Denne rutinen er styrets anbefaling, men beboere står fritt til å bestille fra andre leverandører så lenge de passer postkassenes format.

### Port mot Jens Bjelkes

Denne porten har skapt en del trøbbel, mye grunnet hard bruk og hærverk, men også grunnet at vår leverandør Stanley ikke har vært villige til å løse problemene. Den skal være utbedret nå, men det har vært flere klager på alt fra støy til at den er treg til at den ikke fungerer, og flere runder med oppgraderinger, og det er utfordrende å finne gode løsninger. Styret vurderer også fortløpende hva slags løsning skal være for



å åpne den – i dag er det en enkel bryter, men det har flere ganger kommet forslag om at den skal kreve nøkkelbrikke for å åpne også fra innsiden, for å redusere uønsket ferdsel gjennom bakgården vår fra folk som ikke bor her.

#### Garasjeport

Fjerning av gateparkering, samt veiarbeid i nabolaget, har gjort at det parkeres tettere, og særlig ved garasjeporten i Borggata er det ofte folk som parkerer altfor tett på. Styret har vært i kontakt med kommunen, og de oppfordrer til at man tar kontakt med Bymiljøetaten når folk stiller bilen sin i veien.

#### Søppelrom

Det er gjentakende problem at beboere plasserer gjenstander som ikke er husholdningsavfall i søppelrommene. Det eneste som er lov å levere på søppelrommet er restavfall, matavfall, plastavfall og papir/papp, etter reglene for kildesortering i Oslo kommune. Det er særlig et problem at folk setter igjen møbler, småelektrisk avfall, spesialavfall og tilsvarende - dette må dere levere på avfallsstasjon, eller dere kan levere på dugnad når vi har bestiller container. Vi minner også om at det er en minigjenbrugsstasjon i Sigurds gate/Kolstadgata som er åpen på tirsdager 16:00-17:30.

Ola Hulbak  
Styreleder

Denis Ligonja  
Styremedlem

Asbjørn Karlsrud  
Styremedlem

Anine Lind  
Styremedlem

Veronica Natvig  
Styremedlem

Ragnhild Aarvik  
Styremedlem

Fred Carlsen  
Styremedlem



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 416 866.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 878 222.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det planlagte større vedlikeholdet enda ikke er utført.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 280 114 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 4 287 761.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 000 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 24 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Borggata 12.

### Lån

Boligsameiet Borggata 12 har lån i NORDEA. 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 2022.

Budsjettet er basert på 5,1 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022 – tilsvarende KPI-justering.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Boligsameiet Borggata 12

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Borggata 12s årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 280 114. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 1

22 av 99

2431 Årsrapport og årsregnskap.pdf

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: JTAD6-1TFWM-KE7VE-AUUXE-CF7J-ZN300



Revisors beretning 2021 for Boligsameiet Borggata 12

## *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 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, 5. april 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: JTAD6-1TFWM-KE7VE-AUUXE-CFC7J-ZN300



# 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."

## Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-05 09:43:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JTAD6-1TFWM-KE7VE-AUUXE-CFC7J-ZN300

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/validate>

24 av 99 243 Årsrapport og årsregnskap.pdf



## BOLIGSAMEIET BORGGATA 12 ORG.NR. 971 280 077, KUNDENR. 2431

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 236 104	5 277 000	5 365 000	5 616 000
Garasjer	9	122 385	0	0	0
Ladepunkt	9	2 966	0	0	0
Andre inntekter	3	55 412	51 375	4 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 416 866</b>	<b>5 328 375</b>	<b>5 369 000</b>	<b>5 616 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-323 991	-365 796	-317 000	-344 100
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar		0	-10 225	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-119 419	-110 984	-115 000	-132 500
Konsulenthonorar	6	-70 230	-63 858	-247 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 072 872	-1 477 362	-4 413 000	-9 545 000
Forsikringer		-362 210	-346 460	-337 000	-386 000
Kommunale avgifter	8	-971 006	-960 126	-969 000	-996 000
Garasjer	9	-28 620	0	0	0
Energi/fyring		-89 345	-92 861	-150 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 279	-232 176	-240 000	-245 000
Andre driftskostnader	10	-526 250	-450 681	-511 000	-463 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 878 222</b>	<b>-4 190 529</b>	<b>-7 389 000</b>	<b>-12 267 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 538 645</b>	<b>1 137 846</b>	<b>-2 020 000</b>	<b>-6 651 100</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 559	16 460	0	0
Finanskostnader	12	-261 089	-309 418	-52 000	-243 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-258 530</b>	<b>-292 958</b>	<b>-52 000</b>	<b>-243 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 280 114</b>	<b>844 888</b>	<b>-2 072 000</b>	<b>-6 894 100</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 280 114			

**BOLIGSAMEIET BORGGATA 12****BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 411	157 145
Kundefordringer		203 176	0
Forskuddsbetalte kostnader		109 840	522 500
Andre kortsiktige fordringer	13	29 396	0
Driftskonto OBOS-banken		4 265 311	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 028	0
Sparekonto OBOS-banken		995	0
Innestående i andre banker		0	3 614 263
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 646 156</b>	<b>4 293 907</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 646 156</b>	<b>4 293 907</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-4 896 063	-6 176 178
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 896 063</b>	<b>-6 176 178</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 183 825	9 681 671
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 183 825</b>	<b>9 681 671</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		142 987	183 612
Leverandørgjeld		44 355	480 996
Skyldige offentlige avgifter	16	27 873	16 029
Påløpte renter		37 774	35 499
Påløpte avdrag		66 961	0
Annen kortsiktig gjeld	17	38 445	72 278
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>358 395</b>	<b>788 414</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 646 156</b>	<b>4 293 907</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2022  
Styret i Boligsameiet Borggata 12

Ola Borgersen Hulbak /s/

Asbjørn Karlsrud /s/

Denis Ligonja /s/

Anine Lind /s/

Veronica Natvig /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	4 996 320
Bredbånd	239 784
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 236 104</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Lokaleleie	8 000
Andre driftsinntekter	1 729
Garasjeleie 2019-2020	4 818
Regnskapskorrigeringer	105
Nøkler	2 200
Tilskudd Oslo Kommune Klimaetaten	34 986
Oslo Kommune Renovasjonsetaten	3 574
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>55 412</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-243 476
Påløpte feriepenge	-26 489
Arbeidsgiveravgift	-49 346
Yrkesskadeforsikring	-4 679
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-323 991</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-34 816
OBOS Prosjekt AS	-10 000
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-3 863
Brækhus Eiendom AS	-20 368
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-1 184
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-70 230</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kost. for måleranlegg, Elvia	-5 008
Installasjon fiberlinje, Netel AS	-4 124
Tilskudd Oslo Kommune Klimaetaten	53 938
Fakturert beboere	222 926
Infrastruktur elbil, Mer Norway AS	-269 689
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 957</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-569 623
Drift/vedlikehold VVS	-17 928
Drift/vedlikehold elektro	-20 909
Drift/vedlikehold heisanlegg	-277 228
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 021
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 194
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-174 933
Kostnader dugnader	-1 079
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 072 872</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-479 253
Renovasjonsavgift	-491 753
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-971 006</b>

**NOTE: 9****GARASJER**

Sameiet har i 2021 begynt med garasjeregnskap. UB overføres til neste år.

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	122 385
Ladepunkt	2 966
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>125 351</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-24 387
Administrasjon	-1 288
Elektrisk energi	-2 946
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-28 620</b>

**SUM UB GARASJER****96 731****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 948
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 750
Driftsmateriell	-1 165
Vakthold	-69 784
Renhold ved firmaer	-240 000
Snørydding	-20 051
Andre fremmede tjenester	-6 085
Trykksaker	-475
Andre kontorkostnader	-33 963
Porto	-1 114
Kontingenter	-2 050
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-7 276
Velferdskostnader	-92
Konstaterte tap	-82 497
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-526 250</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	995
Renter av konto i Nordea	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 548
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>2 559</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-235 930
Renter på leverandørgjeld	-243
Andre rentekostnader	-24 917
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-261 089</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjeleie	7 446
Kreditert og dobbeltbetalt Ishavskraft. Utbetales i 2022	9 326
Ladepunkt	1 798
Viderefakturerte fakturaer	10 826
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>29 396</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et serielån med NIBOR-rente med renteregulering hver tredje måned.

Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-10 300 000
Nedbetalt tidligere	618 329
Nedbetalt i år	497 846
	-9 183 825
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 183 825</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 028
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 845
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-27 873</b>



17

Boligsameiet Borggata 12

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-26 489
Påløpte kostnader	-11 956
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-38 445</b>

---



## Annen informasjon om sameiet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 1364286-3.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Oppussing av oppgangene	Vi pusset opp oppgangene i 2019
2019 - 2019	Oppussing bakgård	Vi pusset opp bakgården i 2019
2012 - 2012	Nytt tak	Vi fikk nytt tak høsten 2012
2010 - 2010	Nye balkonger og fasade	Vi fikk nye balkonger og ny fasade i 2010



## Prosjektoversikt fra styret: Vinduer og balkongdører

### 1. Innledning

Årsmøtet vedtok følgende på årsmøtet 24. juni 2021:

#### Sak 5: Andre saker

##### 5.1 **Vinduer og balkongdører**

Styret ønsker innvilget et budsjett på 2 500 000,- for å gjøre oppgradere balkongdører og vinduer. Vårt første steg er å få kartlagt muligheter, valgt en partner for prosjektledelse og avklart kostnader. Styret anser dette som en nødvendig oppgradering.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Alle fullmakter stemte ja på dette.

Styret har fulgt opp vedtaket. Det er leid inn en profesjonell veileder ved OBOS Prosjekt. Det er i den forbindelse innhentet 3 tilbud. Det viser seg at estimert budsjett var urealistisk. Prisnivået er vesentlig høyere og har steget unormalt mye de siste årene, mye grunnet pandemien og nå krigen i Ukraina. Styret ser prosjektet som nødvendig vedlikehold, og for enkelte sameiere er behovet for nye vinduer/balkongdører prekært. Vinduene har overgått sin estimerte levetid og må derfor skiftes ut.

#### 1. **Nøkkelinformasjon om prosjektet**

Det gis i det følgende nøkkelinformasjon om prosjektet:

- **Vinduer:** Styret står mellom Magnor-vinduer og Nordan-vinduer. Det er fordel og ulemper med typen vinduer, og styret vil velge det som samlet sett fremstår som det beste valget.
- **U-verdi:** Styret har fulgt det som styret oppfatter som den alminnelig anbefaling av U-verdi: Huseierne og Enova. U-verdi på 0,8 utløser også støtte fra Oslo kommune.:

Utførelse på U-verdi på 0,8 gir støtte fra Oslo kommune for vinduer på 500 kr per m<sup>2</sup>, maksimalt 20% av kostnadene, gir ca. 13 kvm i gjennomsnitt per leilighet x 97 enheter + 500 kr = 630 500 kr.

Støtten for balkongdører er 5 000 kr per dør, maksimalt 20% av kostnadene, gir 97 stk. seksjoner x 5000 kr = 485 000 kr.

Samlet støtte = 1 115 500 kr

- **Estimert levetid:** Magnor-vinduer og balkongdører har U-verdi på 0,8 og en estimert levetid på 60 år. Nordan-vinduer og balkongdører med U-verdi på 0,8 og estimert levetid på 40 år (ikke vedlikeholdsfrie).



- **Prosjektledelse** er estimert til kr 150 000. Det vil søkes støtte fra Oslo kommune.<sup>2</sup>
- **Vedlikehold:** Magnor-vinduer og balkongdører er vedlikeholdsfrie. Alternativet, Nordan-vinduer, krever vedlikehold. Det er ikke estimert kostnader knyttet til vedlikeholdet.
- **Støy:**

Det er ikke mulig å oppnå kravet til støtte fra Oslo kommune hvis det velges vinduer med luftkanaler (som i dag). Det betyr at det er nødvendig å lage egne luftkanaler i hvert enkelt rom i leiligheten. Det gjør at sameiet kan velge vinduer som oppfyller kravet til støtten. Luftkanalene vil i tillegg ha støydempende ventiler. Dette betyr at den enkelte beboer vil oppleve mindre støy fra bakgården og gatene (ved lukkede vinduer) sammenlignet med dagens vinduer. Støydempende luftkanaler gir en samlet estimert merkostnad på **2 837 500** kr inkl. mva. Estimaten bygger på at det i snitt er behov for 3 luftkanaler i hver enkelt leilighet. Dette vil variere fra type leilighet, og estimaten kan bli noe høyere/lavere.

Vinduenes og balkongdører vil ha støydempende egenskaper på 30 db (Magnor-vinduer) eller 38 db (Nordan-vinduer). Det vil uansett samlet bli en betydelig reduksjon av støy i leilighetene med valgte løsning (støydempende luftkanaler) og vinduer/balkongdører (uten luftkanaler). Reduksjon av støy vil kunne gi reduksjon av helseplager.

Det må muligens søkes om tillatelse til å lage egne luftkanaler. Det avhenger av hvorvidt det anses som en fasadeendring som er søknadspliktig eller ikke. Styret vil søke om tillatelse, dersom det er nødvendig.

- **Estimert total kostnad** (ekskl. prosjektledelsen til OBOS) til entreprenør basert på mottatte tilbud: 14-15 MNOK inkl. mva. Den endelige prisen avhenger av tilbudet som velges (egenskaper ved vinduene). Styret vil i samråd med prosjektleder velge tilbudet som totalt sett fremstår som det mest gunstige tilbudet (beste forhold mellom pris og kvalitet), og som er i tråd med vedtak til sameiet.
- **Finansiering:**

Sameiet har i dag et lån på ca. 9,2 MNOK hos Nordea med svært gunstig rente på 2,45 %. Nordea opplyser at ved en refinansiering av lånet, vil sameiet ikke oppnå samme lave rente. Det ble for over ett år siden opplyst at renten ville ligge på rundt 3-3,5 % ved refinansiering, og gitt den siste tids varslede renteøkninger, må det forventes at renten i dag vil ligge over dette. Det er også en utfordring at sameiet i dag har relativt begrenset opplåningsevne gitt forestående prosjekter (særlig vindu og balkongprosjektet og heisprosjektet). Styrets undersøkelser viser at sameiet maks kan forvente å låne totalt 25 MNOK. Sameiet har i dag et lån på ca. 9,2 MNOK og egenkapital på ca. 4,6 MNOK (sum 4,6 MNOK). Sameiet har i dag derfor finansielt spillerom til å gjennomføre vindusprosjektet, bakgårdsprosjektet og bod/fellesrom-prosjektet. Dersom bod/fellesrom-prosjektet vedtas, vil dette kunne helt/delvis muliggjøre heisprosjektet. Sameiet har imidlertid ikke mulighet til å gjennomføre heisprosjektet med lånefinansiering, dersom bod/fellesrom-prosjektet ikke vedtas. Sameiet bør uansett ha finansielt spillerom til uforutsette utgifter av en viss størrelse.



Styret har derfor vurdert at totalkostnaden til sameiet og derav den enkelte beboer, vil bli ca. den samme ved en IN-ordning sammenlignet med en refinansiering av dagens lån. Dette skyldes at refinansieringen vil gi en høyere rente. IN-ordning er dyrere enn et vanlig lån (pga. høyere administrasjonskostnad). Styret ser at dagen gunstige lån og et nye dyrere IN-ordning langt på vei utjevner hverandre. Styret har derfor valg IN-ordning slik at den enkelte beboer kan velge om de vil nedbetale sin andel av lånet eller ikke. Styret har valgt IN-ordning siden beboere normalt vil kunne oppnå en gunstigere rente enn et boligsameie. Det er også positivt for styrets fremtidige låneevne dersom tilstrekkelig beboere velgere å betale ned sin andel av fellesgjelden ved bruk av IN-ordningen.

Det kan bli nødvendig med felles innbetaling fra beboere for å realisere prosjekter. Dette avhenger av hvilke vedtak sameiet vedtar på årsmøtet. Styret vil jobbe for at dette unngås og dersom det blir nødvendig, vil styret varsle dette i god tid.

- **Usikkerheter:** Den samlede totalkostnaden vil avhenge av usikkerhetene i kontrakten. Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise ved bruk av kontraktstandard NS 8407, som anbefalt av prosjektleder ved OBOS. Det skal derfor i utgangspunktet være lav risiko i kontrakten. Men det vil f.eks. kunne påløpe merkostnader som følge av manglende medvirkning hos beboere, økt behov for luftekanaler enn det som er forutsatt, dersom det oppdages deponipliktig materiale ved utbytting av vinduene/balkongdørene eller andre uforutsette forhold som ikke er priset i kontrakten. Dette er usikkerheter som sameiet ikke kommer unna uten å betale en unødvendig høy risikopremie. Prosjektleder ved OBOS vurderer imidlertid at det er lav grad av usikkerhet i kontrakten.

- **Alternativer:**

Sprosser: Sameiet kan for vinduene mot Borggata 12 og Jens Bjelkes gate velge vinduer med færre sprosser. Det vil gi en estimert besparelse på 200 000 kr. Det vil også gi enklere rengjøring og større vindusflater. Det må trolig søkes om tillatelse (anses som fasedeendring). Dersom tillatelse ikke oppnås velges vinduer med sprosser som i dag.

Luftekanaler: Dersom det må søkes om tillatelse til å lage luftekanaler og dersom tillatelse ikke gis – så må det settes inn vinduer med luftekanaler (som i dag). Vinduer med luftekanaler vil ikke klare å oppfylle en U-verdi på 0,8. U-verdien vil som oppnås vil være 1,2 med åpne luftekanaler og så langt ukjent med lukkede luftekanaler.

- **Fremdriftsplan:** Basert på innhentede tilbud vil prosjektet mest sannsynlig fullføres innen utgangen av 2022 og tidligst sensommer 2022. Dette forutsetter at tilbud signeres innen utgangen av juli. Styret kan ikke signere tilbud før støtten fra Oslo kommune er innvilget: Det er et premiss Oslo kommune setter for å innvilge støtte. Saksbehandlingstiden til Oslo kommune avgjør derfor fremdriften til prosjektet og styret kan derfor ikke garantere at prosjektet fullføres i løpet av 2022.

- **Strømregningen**

Styret har forsøkt å undersøke hva valgte vinduer kan gi i årlig besparelse knyttet til oppvarming for den enkelte beboer. Styret har brukt Klimakalkulator - NorDan NorDan og kommet frem til at



valgt løsning vil i gjennomsnitt kunne gi en besparelse på 2063 kr per leilighet i året og samlet for sameiet (2063 x 97 seksjoner) på 200 111 kr i året, og ca. 6 MNOK i løpet av 30 år.

I tillegg kommer innvirkningen dette har på miljøet som følge av redusert energiforbruk.

## Velg vinduer og dører som gjør en forskjell!

**Energitapet fra eldre boliger kan utgjøre over 40% av boligens totale energitap. Samtidig har norske myndigheter forpliktet seg til å redusere klimagassutslippene (CO<sub>2</sub>e) med mer enn 50% innen 2030. Ved å foreta et bevisst valg kan du med vår klimakalkulator oppnå lavere klimagassutslipp fra din bolig ihht Norges klima mål.**

NorDan er en aktiv pådriver for bedre klima og energieffektive løsninger. Riktige vinduer og dører bedrer ikke bare innklima, men er en effektiv metode for å redusere klimagassutslippene. Bruk NorDan klimakalkulator aktivt for å se hvor mye riktig valg av nye vinduer og dører har å si for klima og energiforbruket.

## Din klimaberegning

Dagens U-verdi 2.2 Wm<sup>2</sup>/K

Ny U-verdi 0.8 Wm<sup>2</sup>/K

Antall overflate glass 13 m<sup>2</sup>

Pris per kWh 124 øre/kWh

	År	Sparer	Co <sub>2</sub> *	Co <sub>2</sub> **	Sparer
Du sparer	1	1 663 kWh	218 kg	52 kg	Kr 2 063,-
	3	4 990 kWh	655 kg	155 kg	Kr 6 188,-
	5	8 317 kWh	1 091 kg	258 kg	Kr 10 314,-
	10	16 635 kWh	2 183 kg	516 kg	Kr 20 627,-
	20	33 270 kWh	4 365 kg	1 031 kg	Kr 41 255,-
	30	49 905 kWh	6 548 kg	1 547 kg	Kr 61 882,-

\* Nordisk utregning kalkuleres utifra en elmiks på 0.132  
\*\* Norsk utregning kalkuleres utifra en elmiks på 0.31

Merk: Den gjennomsnittlige kraftprisen du betaler i løpet av et år varierer fra år til år.

### 09387: Kraftpris, nettleie og avgifter for husholdninger, etter statistikkvariabel og kvartal

	2018K1	2018K2	2018K3	2018K4	2019K1	2019K2	2019K3	2019K4	2020K1	2020K2	2020K3	2020K4	2021K1	2021K2	2021K3	2021K4
Kraft og nett inkl. avgifter (øre/kWh)	106,4	110,3	123,4	123,4	124,3	112,6	108,8	112,3	87,8	72,8	72,9	82,4	120,0	116,1	147,0	186,6

#### ▼ Fotnoter

Styret har benyttet 124 øre per kWh (112,9 øre per kWh er gjennomsnittet for 2018 til 2021) som pris for strøm og nett inkl. avgifter basert på [SSB-statistikk](#). Det er lagt på litt gitt den siste tids markante økning i pris, og forventning om at nytt prisnivå vi være noe høyere i årene som kommer sammenlignet med tidligere år.

Merk at estimatet avhenger av antall m<sup>2</sup> vindusareal i den enkelte sin leilighet og fremtidig utvikling i strømprisen. Den reelle besparelsen vil derfor kunne bli lavere eller høyere, enn den som er angitt ovenfor.

- **Kostnadskonsekvens ved å velge vinduer og balkongdører fra Magnor med u-verdi på 0,8**



Alternativet som sammenlignes her er Magnor vs. Nordan-vinduer og -balkongdører som har luftkanaler i vinduet og som har u-verdi på 1,2.

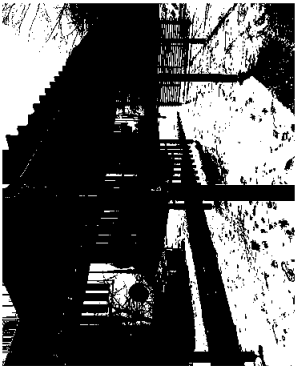
Kostnadskonsekvens ved å velge U-verdi på 0,8:		
Støtte fra Oslo kommune	kr	1 115 500,00
Luftkanaler med støyedempende ventiler	-kr	2 837 500,00
Magnor vinduer og balkongdører i stedet for Nordan	-kr	1 379 806,00
Økt mva.	-kr	912 451,50
Samlet kostnadskonsekvens i dag:	-kr	4 014 257,50
Estimert reduksjon i strømregningssamlet for sameiet i løpet av 30 år (50 øre per kwh lagt til grunn). I gjennomsnitt 20 600 kr per seksjon.		
Samlet kostnadskonsekvens:	kr	1 985 742,50
Andre kostnader		
Lavere vedlikeholdskostnader som følge av Magnor-vinduer og balkongdører (60 år vs. 40 år)	Ikke beregnet	
Sparte kostnader som følge av lengre levetid til Magnor-vinduer og balkongdører (60 år vs. 40 år).		
Lengre tid til vinduene må skiftes ut.	Ikke beregnet	
Helsegevinster som følge av reduksjon av støy		
Redusert CO2-utslipp som følge av økt levetid på vinduene	Ikke beregnet	
Redusert CO2-utslipp som følge av lavere energikostnader ved U-verdi på 0,8 vs. 1,2 (som er alternativet)		
Samlet kostnadskonsekvens:	Ikke beregnet	



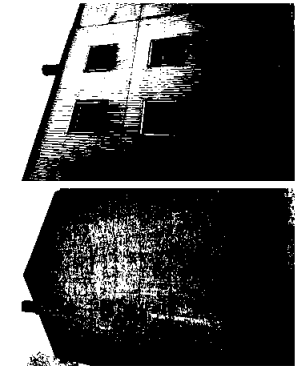
OPPSPRUKKET MUR  
Lite velholdt mur med synlige sprekker



PERGOLA MED POTENSIALE  
Fin pergola, mindre god plassering. Uønsket bruk fra folk utenfor sameiet



TRISTE FASADER  
Lite velholdte fasader grenser mot bakgården



LITE PROGRAMMERING  
Utnyttet areal, få steder som inviterer til bruk og lenger opphold



SPERRING  
Sperring må forsterkes dersom man skal klare å hindre ferdsel



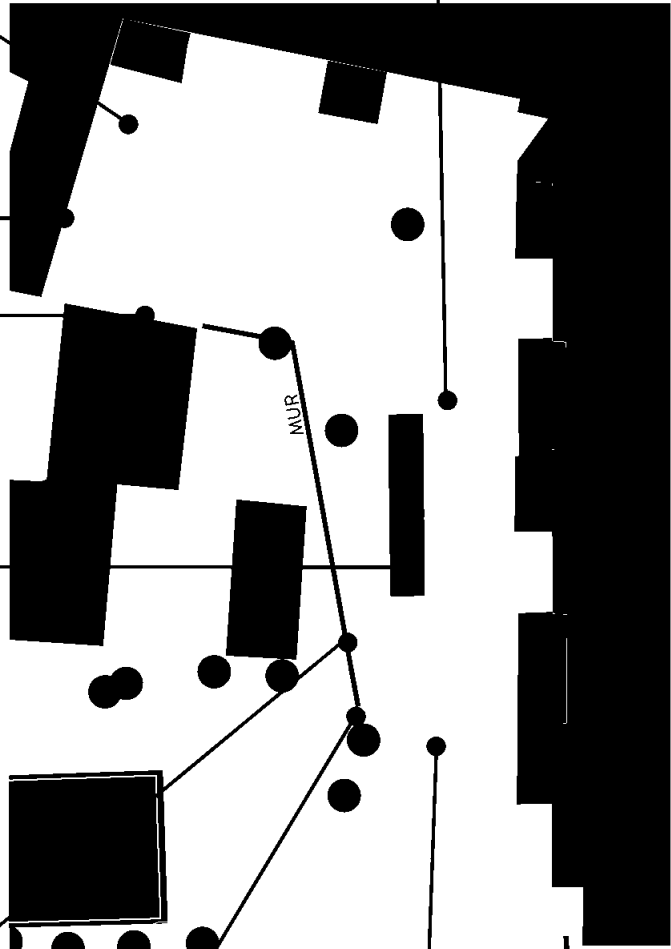
LITE BRUK AV BAKGÅRDEN  
Føler man seg på utstilling når man er i bakgården?



UTYDELIG OVERGANG  
Uklart skille mellom privat og offentlig område



SMALTVERRSNIITT  
korridorfølelse, utnyttede sidearealer.  
Lite oppholdsplasser



WORKSHOP BORRGATA 12- REGISTRERING: EKSISTERENDE SITUASJON



Bydel Gamle Oslo



Voologg 3

36 av 99

Voologg 3 - Bakgårdsprosjektet.pdf

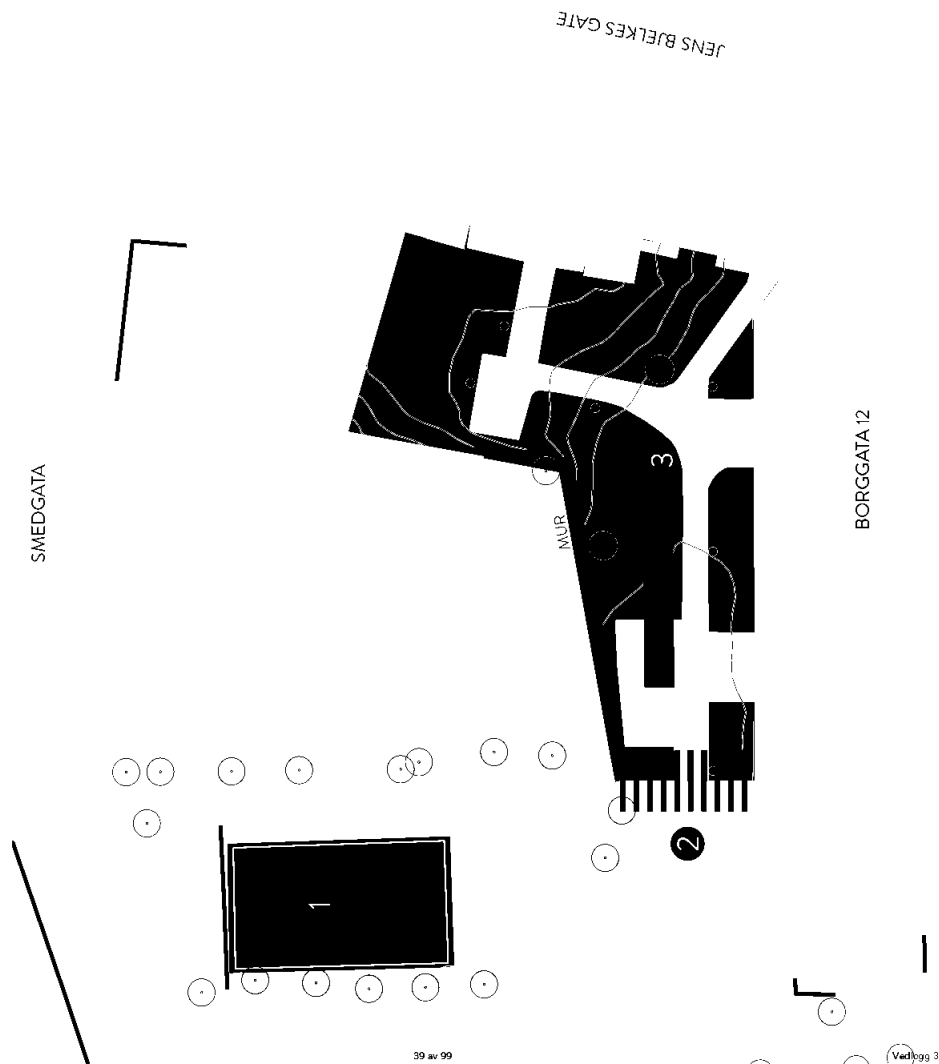
## 3 hovedgrep for å endre bruken

Vedlegg 3

**1** UNGDOMSMAGNET  
utvikles som en attraktiv, sosial møteplass for unge

**2** TYDELIG SKILLE  
Etablere et tydelig skille mellom offentlig og private områder

**3** GIBAKGÅRDEN ET LØFT  
- økt bruk blant beboerne  
- identitet og stolthet  
- eierskap og varetakelse



**1**



**2**



**3**

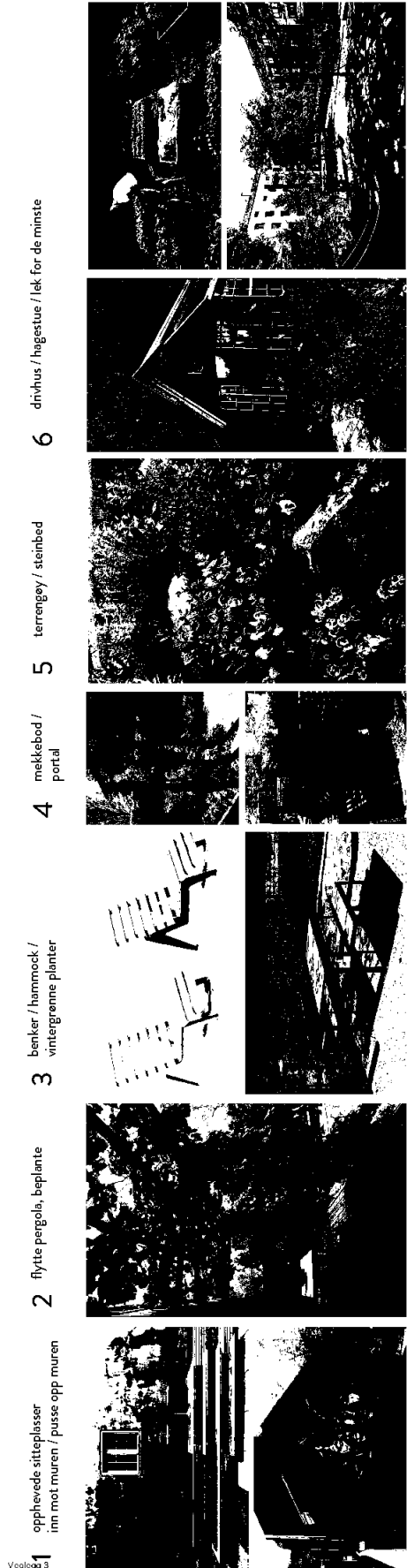
WORKSHOP BORRGATA 12- 3 hovedgrep for endret bruk

Vedlegg 3 - Bakgrunnsprosjektnot.pdf



Bydel Gamle Oslo





1 opphevede sitteplasser inn mot muren / pusse opp muren

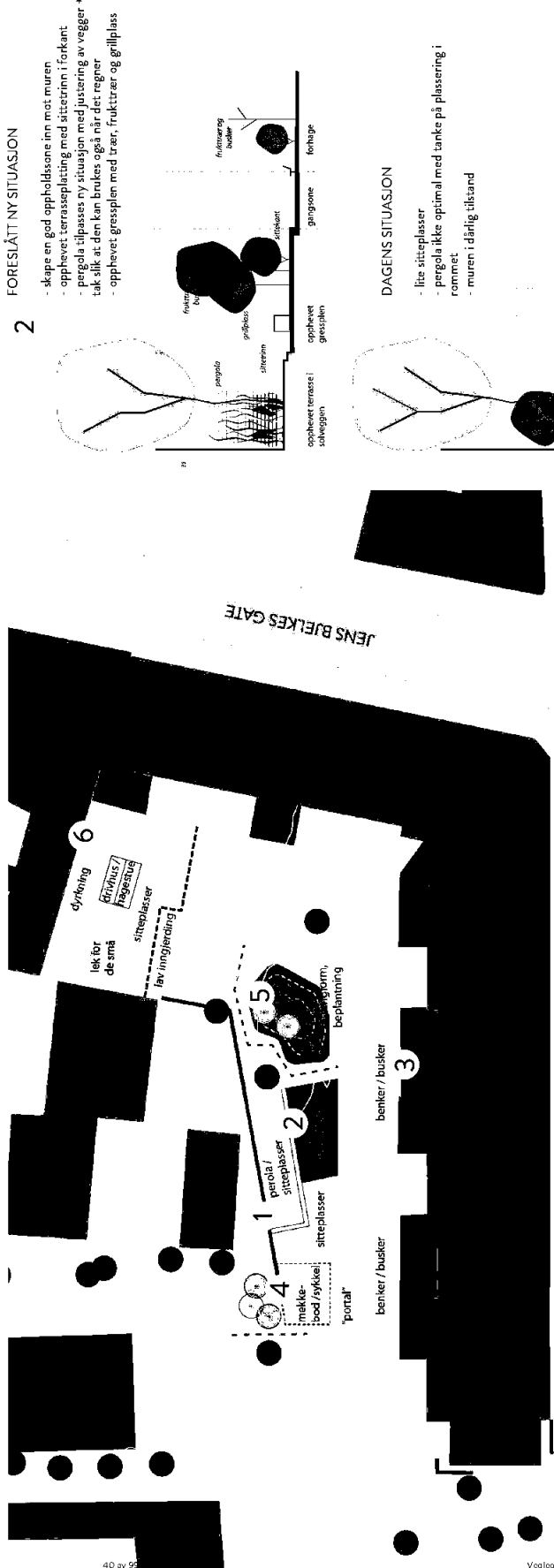
2 flytte pergola, beplante

3 benker / hammock / vintergrønne planter

4 mekkebod / portal

5 terrengøy / steinbed

6 divhus / hagestue / lek for de minste



## 2 FORESLÅTT NY SITUASJON

- skape en god oppholdssone inn mot muren
- opphevet terrasseplassing med sittesinn i forkant
- pergola tilpasses ny situasjon med justering av vegger + tak slik at den kan brukes også når det regner
- opphevet gressplen med trær, frukttrær og grillplass

## DAGENS SITUASJON

- lite sitteplasser
- pergola ikke optimal med tanke på plassering i rommet
- muren i dårlig tilstand

BORGGATA  
WORKSHOP BORRGATA 12- NYE INNSPILL

## Borggata 12

Intensjonsbeskrivelse med kostnadsestimat

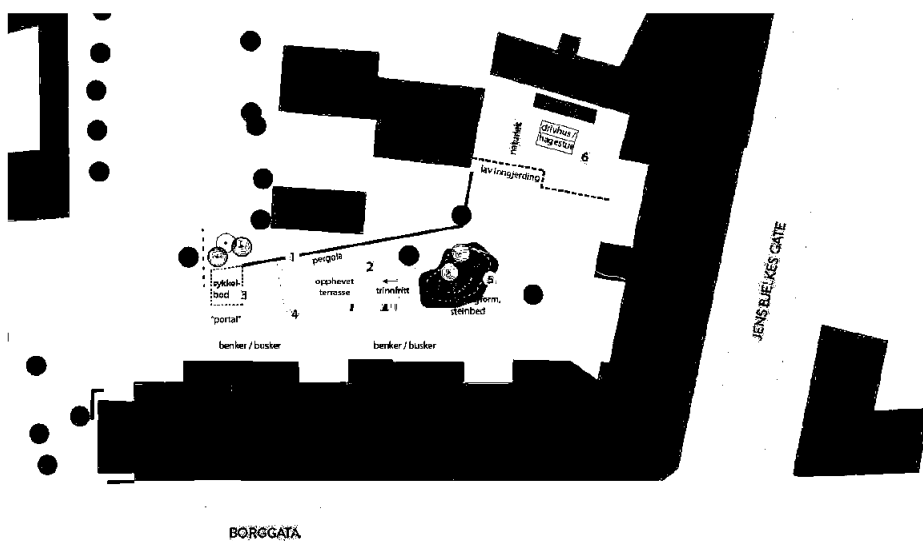
24.03.2022

Følgende intensjonsbeskrivelse er ment som et grunnlag for prioritering og planlegging av videre arbeider. Det vil for de fleste tiltakene være nødvendig / anbefalt med ytterligere detaljering før gjennomføring.

Prisestimatene som er oppgitt er basert på erfaringstall, og hva vi kan anta ut ifra nåværende detaljeringsnivå. Estimaten vil derfor fungerende først og fremst som en pekepinn. Nøyaktig kostnader får man ved videre detaljering, samt ved å innhente pristilbud fra aktuelle leverandører / utførende.

Eventuelle kostnader knyttet til prosjektering er ikke medtatt i estimatene, men det er angitt et timeestimat for detaljering og byggeoppfølging under hver post. Bjørnbekk & Lindheim (B&L) gir tilbud på videre detaljering og byggeoppfølging på forespørsel.

Det er ikke tatt høyde for kostnader knyttet til eventuelle byggesøknader. I dette tilfelle kan det være aktuelt at entreprenør står for søknadsprosessen, med eventuelt bistand fra B&L for utarbeidelse av søknadsmateriell / dokumentasjon / illustrasjoner.



*Enkel skisseplan for utearealene i Borggata 12. Det er foretatt noen mindre justeringer i planen fra planen som ble benyttet på workshop i borrettslaget 07. 03 2022.*

## 2. Bygge terrasseplattung og flytte pergola til plattung

**BESKRIVELSE:** Bygge en opphevet treplattung med langsgående trappetrinn (1-2 trinn). Eksisterende pergola flyttes inn til muren og integreres i plattningen. Plattningen og pergola skal fundamenteres i bakken.

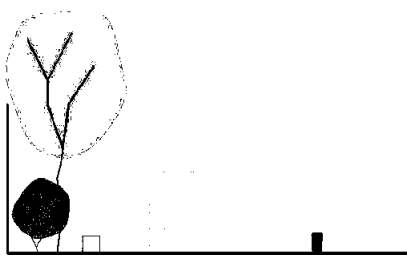
Konstruksjonen bygges i trykkimpregnert konstruksjonsvirke. Galvaniserte skruer og beslag. For tredekket benyttes rustfrie eller syrefaste skruer. Terrassebord i royalimpregnert furu, 28x 120 mm.

Flytte (deler av) pergola til plattningen. Pergola tilpasses med tak, f.eks. jumboliteplater. Taket bygges opp slik at det får 3 % fall vekk fra muren. Det monteres takrenner som ledes ned den ene stolpen slik at vannet ledes mot grøntareal. Klemlist monteres som tetting mellom muren og taket for å hindre vann å renne inn mellom tak og muren.

Klatreplanter skal dekke pergolaen. Det bør vurderes å male pergolaen i en mørk, brunsort nyanse. Det blir vakkert mot de grønne klatreplantene.

**OMFANG:** ca 150 m<sup>2</sup> plattung. Ca 8 meter av pergolaen benyttes på plattningen ved muren (vurderes etter hva det er plass til)

**ESTIMERT PRIS:** 250-300.000,-



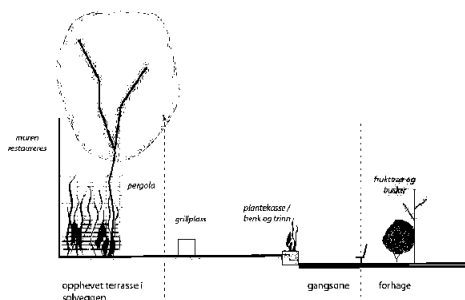
Snittene viser dagens situasjon og foreslått ny situasjon. Hensikten er å skape bedre oppholdssoner og mer frodighet i bakgården.

### DAGENS SITUASJON

- få sitteplasser
- pergola er ikke optimal med tanke på plassering i rommet
- muren i dårlig tilstand

### FORESLÅTT NY SITUASJON

- skape en god oppholdssone inn mot muren
- opphevet terrasseplattung med sittetrinn i forkant
- pergola tilpasses ny situasjon med justering av vegger + tak slik at den kan brukes også når det regner
- reetablering av grill vurderes



Neste steg / anbefaling:

- B&L kan utarbeide byggetegninger som viser konstruksjon, nøyaktig utstrekning, uttrykk og oppbygging. Estimert timeforbruk byggetegninger og byggeoppfølging: 20-40 timer. Eventuelt kan plattingen bygges uten tegninger, der detaljer landes i dialog med utførende snekker.
- Det må vurderes om tiltaket er søknadspliktig. Eventuell søknadsprosess avhenger av hva som kreves av kommunen. B&L kan være ansvarlig søker, og entreprenør kan være ansvarlig utførende, men det kan hende at utførende kan ta hele søknadsprosessen.
- Obs. Det må hentes inn pris på elektriker for flytting / tilpasning av strøm.

### 3. Sykkelbodportal

**BESKRIVELSE:** Bygge en låsbar sykkelbod ved inngangen til området. Bodan plasseres på det som i dag er plen med kantstein rundt. På hver side av området er det asfalt, dette benyttes til oppstillingsplass / mobilitetsområde. Bodan bygges i royalimpregnert virke og tilpasses i uttrykket og dimensjoner på konstruksjonsvirket slik at den passer sammen med pergolaen. Det anbefales at sykkelboden males i en brunsort farge, samme som pergolaen. Bodan fundamenteres i bakken.

**OMFANG:** ca 15-20 m<sup>2</sup> bod. Støpt gulv, inkl. graving 15-20 m<sup>2</sup>. Dør og låsesystem.

**ESTIMERT PRIS:** 180.000,-



Neste steg / anbefaling

- B&L kan utarbeide byggetegninger. Estimert timeforbruk + byggeoppfølging: 30 timer.
- Det må anskaffes en entreprenør som kan sette opp bodan.
- Det må vurderes om bodan er søknadspliktig. Eventuell søknadsprosess avhenger av hva som kreves av kommunen. B&L kan være ansvarlig søker, og entreprenør kan være ansvarlig utførende, men det kan hende at utførende kan ta hele søknadsprosessen.

### 4. Plantekasser

**BESKRIVELSE:** Plassbyggede plantekasser i tre mellom gangveien og plattingen. Kassene bygges i royalimpregnert virke. Kassene bygges med integrerte seter slik at de samtidig fungerer som sittebenker, både fra terrassensiden og fra gangveien. Kassene kles med knotteplast på innsiden.

**OMFANG:** Tre kasser. Høyde 45 cm, bredde 60 cm. Lengde ca 3 meter

**ESTIMERT PRIS:** 12.000-15.000,- per stk.

Neste steg / anbefaling:

- B&L kan utarbeide byggetegninger som viser et helhetlig uttrykk og tilpasses terrassen og trinnene. Estimert timeforbruk byggetegninger + byggeoppfølging: 20 timer.

- Tiltaket isolert antas som ikke søknadspliktig, men vil eventuelt innlemmes i søknadsprosessen med øvrige tiltak.
- Jord og planter er ikke medtatt i estimatet



Eksempel på plantekasse med integrert sittebenk.

## 5. Steinbed / oase

BESKRIVELSE: Etablere et steinbed i området rundt flaggstangen. Store og litt mindre steiner benyttes for å bygge opp et landskap, og mellom steinene fylles det med mindre steiner / grus og sand. Det plantes tørketålede steinbedsplanter i feltene, som får bre seg ut over og danne et vakkert steinbed. I ytterkant av bedet får noen store steiner stå litt for seg selv, og kan benyttes som sitte- og klatreelementer.

OMFANG: 60 m2 steinbed, herav 30 m2 planter. 10-12 store steiner, 20-40 mindre steiner. Elvesingel.

Vegetasjon: 50-80 stk. steinbedsplanter og krydderplanter.

ESTIMERT PRIS: 45.000,-

Neste steg / anbefaling:

- Entreprenør må finne egnede steinmateriale. Disse danderes på stedet slik at det blir et fint uttrykk, i dialog med B&L.
- B&L lager planteliste over aktuelle planter og beskrivelse av jordsmonn. Estimert timebruk (planteliste og byggeoppfølging: 10-20 timer)
- Tiltaket isolert antas som ikke søknadspliktig

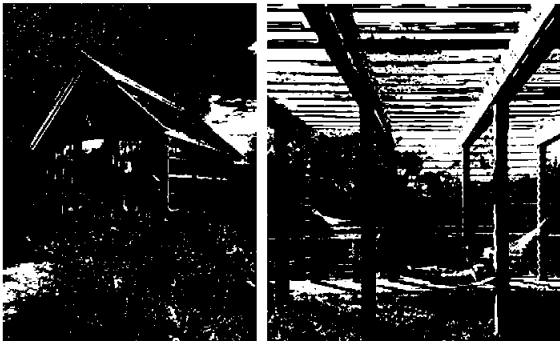


## 6. Drivhus / hagestue / pergolahuske + naturlek

BESKRIVELSE: I dette området ser vi for oss tre hovedelementer, som kan kombineres på ulikt vis. Ingen av disse er beregnet kostnadmessig foreløpig, men det er angitt noen tall for naturlekeklassen.

### 1. Drivhus / hagestue

Det kan kjøpes inn et ferdig drivhus fra en leverandør. Det finnes en rekke alternativer i ulike prisklasser å velge mellom. Dersom det med mer interessant å bygge selv kan man arrangere en workshop der beboerne og eventuelt andre går sammen og bygger drivhuset under veiledning av snekker. B&L har erfaring med dette og kan gi tilbud på å lede en slik prosess dersom det er interessant. Et tredje alternativ er at drivhuset prosjekteres av B&L og bygges av snekker.

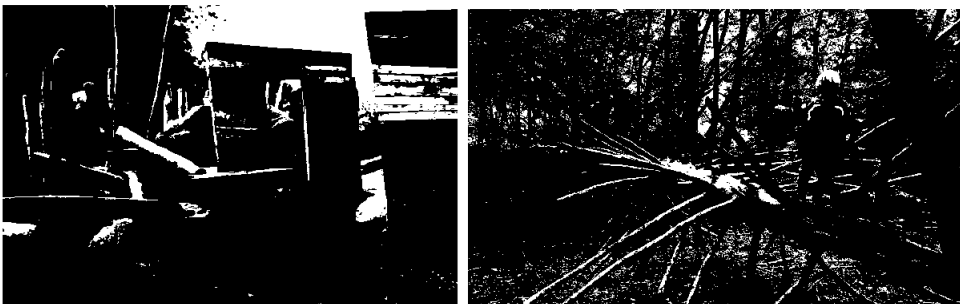


### 2. Pergolahuske

Deler av pergolaen flyttes til lekeområdet og benyttes som huskestativ / hammock / hengekøystativ ved enkle midler. Ulike typer husker kan være aktuelle, men vil gi området nytt liv for store og små.

### 3. Naturlekeområde

Det etableres en naturlekeplass med uten tradisjonelle lekeapparater, men der naturlige materialer og elementer får spille rollen som klatrestativ, sklie eller balanseelementer. Slike naturlekeplasser inspirerer til kreativ lek, og inviterer barna til å bruke fantasien i leken på en annen måte enn man får til ved hjelp av tradisjonelle apparater. Aktuelle materialer kan være steiner, stokker, grus, sand, tau osv. En slik lekeplass kan man selv etablere ved enkle hjelpemidler, man kan få hjelp av en landskapsarkitekt, eller man kan kjøpe et ferdig produkt. Det er derfor utfordrende å gi en konkret sum for en slik lekeplass, men med 50.000-100.000,- vil man få til en del dersom man går for en løsning uten apparater.





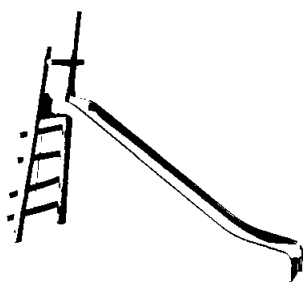
Det finnes noen ferdige elementer i tre (robinia), men da beveger man seg litt vekk fra konseptet om naturlekeplass, som har som prinsipp at det ikke skal være utformet som et lekeapparat. Vi viser likevel noen eksempler, slik at man kan få en viss idé om prisnivå.

Noen eksempler på ferdige elementer:

- Klatrepyramide: 21580,- eks. mva (etablering kommer i tillegg)  
<https://www.kompan.no/lek/naturlekeplasser/robinia-klattring/kravlepyramide>



- Sklie: ca 50000,- eks mva  
<https://www.kompan.no/lek/naturlekeplasser/robinia-dynamikk/robinia-sklie-h-180-cm>



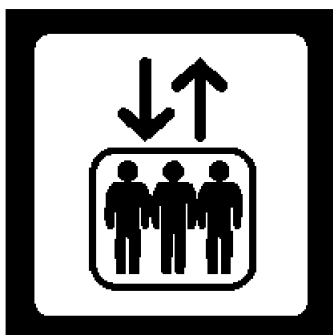
Andre leverandører i markedet:

<https://moovement.no/naturlek/>

<https://maxplay.no/naturlekeplass/>



## Boligsameiet Borggata 12



## Vurdering av 5 heiser Borggata 12A – 12E, Oslo.

Vedlegg 5

BMA Prosjekt 4281

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

Side 1 av 23



## 1 INNLEDNING

Bakgrunn for vurderingen er henvendelse fra boligsameiet Borggata 12 v/Asbjørn Karlsrud

Vurdering av heiser i Borggata 12A, 12B, 12C, 12D og 12E befaring er utført av Steinar Gundersen

## 2 Borggata 12A

Installasjonsfirma	KONE AS
Modernisert av.	RIBE HEIS
Servicefirma	KONE AS
Årstall	1988 – Modernisert 2013 av RIBE HEIS
Løpenummer:	8599
NIREG nr	6030140087
Type	Indirekte hydraulikk heis
Areal sjakt bxd	1611/1646 x 2023/2002mm
Areal Heiskupé bxdxh	1098 x 1398 x 2165mm
Topp høyde	Skrått fra 3345mm til 3844mm (lavest høyre vegg sett utenifra)
Grubedybde	1220mm
Antall stopp	7 (K,1,2,3,4,5 og 6)
Innganger i kupe	1
Type innerdører	Automatisk dører «nye» AMDC2R fra Wittür
Type etasjedører	Automatiske dører type ADR fra 1988
Lysmål dører	800 x 2000mm
Hastighet	0,70 m/s (Målt 0,74 m/s opp og 0,52 m/s ned)
Nyttelast	8 personer - 630 kg

Heisen er opprinnelig fra 1988 og elektrisk modernisert av RIBE heis 2013-2014 bestående av nytt apparatskap, nye ledningsforbindelser, sjaktinformasjon og enkel innredning med nytt smyg tilpasset ny innerdørmekanisme med nye dørblander.

Alt øvrig heisteknisk utstyr som etasjedører, skinner/føringer, hydraulikkaggregat, stempel og stolramme er fra 1988 (34 år gammelt). Heisen husker en del og ytterdørene fungerer, men går som ett treskeverk.

## 3 GENERELL TILSTAND SERVICE LOGG OG SISTE SIKKERHETSKONTROLLRAPPORTER

### Servicelogg:

Av servicelogg ser vi at heisen har stoppet / utbedret:

- 2017: 0 heisstans, men anmerket 21/2 sement borestøv i maskinrom og 8/5 skiftet batteri alarm/toveis.
- 2018: 0 heisstans
- 2019: 0 heisstans, men anmerket 20/5 anlegget må rengjøres pga. oppussing og 16/12 Hele heisen må rengjøres, foretatt overflatisk rengjøring.
- 2020: 0 heisstans, men anmerket 6/2 støvsuget og tømt returbeholder og 17/8 Ekstraordinær rengjøring.
- 2021: 0 heisstans, men utbedret HK mangler 3/5
- 2022: 0 heisstans (Befaring tilstandsvurdering 8/3)



## Sikkerhetskontrollrapport:

Sikkerhetskontrollrapport med kontrolldato **30.10.2020**, neste kontroll oktober 2022:

Bagatellmessige punkter hvor noe er utbedret 03.05.2021, rapport er ikke tilbakemeldt av Serviceleverandør.

## Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for vare- og personheis

Løpenr.: 8599

Niregnr.: 6030140087

Gateadresse: BORGGATA 12A

Gnr./Bnr: 230/10

Heisleverandør: Kone AS

Anleggsnr: 93571

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet

Dato

Underskrift

Kontakt/tilsynsperson

Navn

Telefonnummer

**Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.**

**Etter sikkerhetskontrollen 30.10.2020 har vi følgende å bemerke:**

1. Etasjeanvisning for nødevakuering virket ikke med avslått hovedbryter, NS-EN 81-2, 12.9.3.
2. Trøsteklokke for heisalarm i 1.etg.settes i orden eller fjernes.
3. Nøkkelbryter i heiskupé var løs.
4. Alarminstruksen var ikke synlig ved test av nødlys, NS 3808, tabell 2, pkt.32.

## 4 SERVICEKONTRAKT

Heisene er underlagt servicekontrakt med RIBE Heis AS som er overført til KONE AS etter oppkjøp i 2016

Vi har ikke denne heisen i fastavtale/kontroll så vi anslår at det er 4 servicebesøk pr/år.

2017 – 4 besøk – 21/02 – 01/06 – 28/09 – 20/11

2018 – 4 besøk – 09/01 – 06/06 – 07/09 – 04/12

2019 – 4 besøk – 05/02 – 20/05 – 23/09 – 16/12

2020 – 4 besøk – 06/02 – 27/04 – 17/08 – 16/11

2021 – 4 besøk – 09/02 – 03/05 – 30/08 – 09/11

2022 – 1 besøk – 25/01 – Tilstandsvurdering befaring 08/03/22

Vedlegg 5

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

BMA Prosjekt 4281

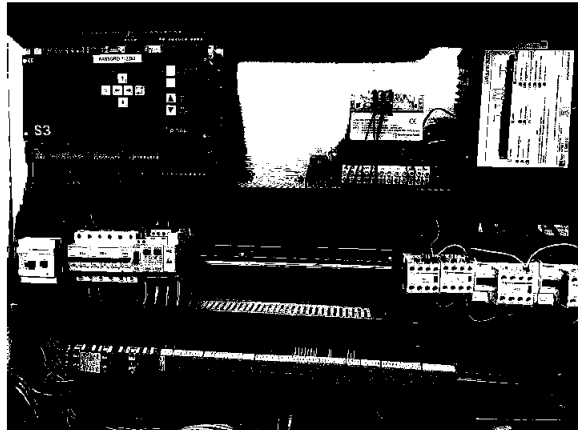
Side 3 av 23



5 BILDER:

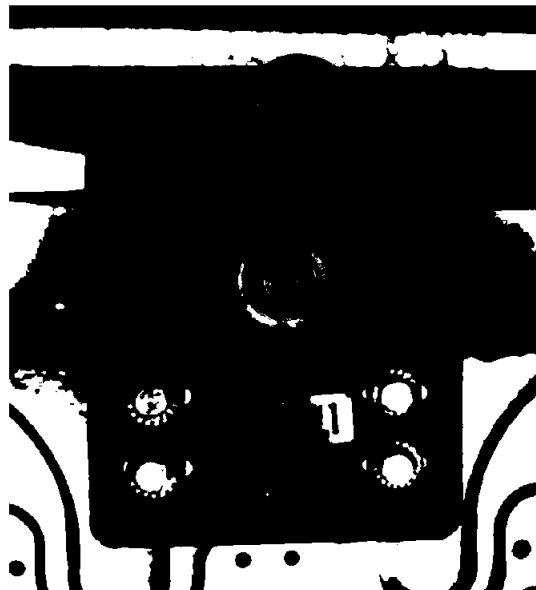
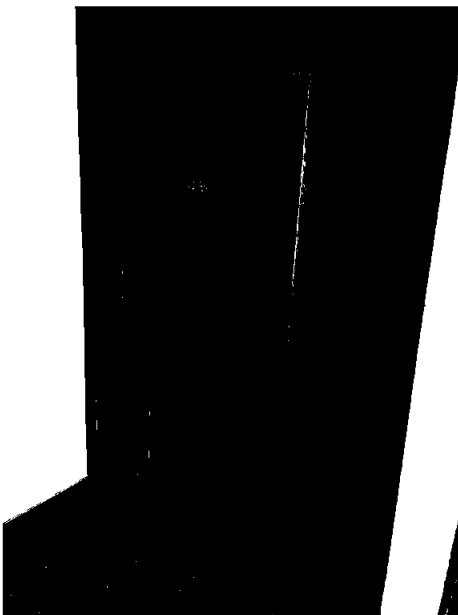
Maskinrom:

Opprinnelig aggregat fra 1988 med «nytt» P-Dahl apparatskap fra 2013



Heissjakt:

Gamle automatiske ADR dører fra 1988





Original heiskupé med «ny» innredning og tablå



Vedlegg 5

BMA Prosjekt 4281

Borggata 2  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

Side 5 av 23



## 6 Borggata 12B

Installasjonsfirma	KONE AS
Modernisert av.	RIBE HEIS
Servicefirma	KONE AS
Årstall	1988 – Modernisert 2013 av RIBE HEIS
Løpenummer:	8600
NIREG nr	6030140088
Type	Indirekte hydraulikk heis
Areal sjakt bxd	2392/2388 x 2118/2111mm
Areal Heiskupé bxdxh	1099 x 1402 x 2179mm
Topp høyde	Skrått fra 4242mm til 4699mm (lavest bakvegg)
Grubedybde	1254mm
Antall stopp	7 (K,1,2,3,4,5 og 6)
Innganger i kupe	1
Type innerdører	Automatisk dører «nye» AMDC1C fra Wittür
Type etasjedører	Automatiske dører type ADR fra 1988
Lysmål dører	900 x 2000mm
Hastighet	0,70 m/s (Målt 0,62 m/s opp og 0,62 m/s ned)
Nyttelast	8 personer - 630 kg

Heisen er opprinnelig fra 1988 og elektrisk modernisert av RIBE heis 2013-2014 bestående av nytt hydraulikk aggregat, apparatskap, nye ledningsforbindelser, sjaktinformasjon og enkel innredning med nytt smyg tilpasset ny innerdørmekanisme med nye dørblader.

Alt øvrig heisteknisk utstyr som etasjedører, skinner/føringer, stempel og stolramme er fra 1988 (34 år gammelt). Heisen husker også her en del og ytterdørene fungerer, men igjen går som ett treskeverk. Sjakten er ikke utnyttet, det er faktisk mulig å få inn en 15 personer - 1275 kg heis med heiskupé bxd 1600mm x 1600mm, dører C2 med bredde 1000mm. Vi budsjetterer med liten og stor heis.

## 7 GENERELL TILSTAND SERVICE LOGG OG SISTE SIKKERHETSKONTROLLRAPPORTER

### Servicelogg:

Av servicelogg ser vi at heisen har stoppet / utbedret:

- 2017: 14 heisstans. 17/3 Noen hadde slått av hovedbryter, 31/3 dørfeil 5 etasje, 4/4 dørfeil 4 etasje, 10-11/4 demontert og rengjort ventil hus samt prog/justert softstarter, 4/5 heisen gikk ved ankomst feilminne viste feil på dører -sjekket dører, 11-12/5 dørfeil 1 etasje var fastkilt -wire røket -bestilt og montert ny wire, 30/5 heis stod i kjeller -flyttet sykler som stod helt inntil heisdør, 31/5 heisen hadde gått varm da den ble mye kjørt av håndverkere -sikkert tungt materiell, 6/6 rensset terskelspor, 13/6 heis gikk ved ankomst -div testing OK, 26/6 rep dør 1 og 5 etasje -påkjørt, 18/8 Feil på dør 6 etasje, 24/8 heis stod på sigesperre grunnet dørfeil øverste etasje, 28/8 heisen stod med slakke bærewire og feilminne fullt av dørfeil.
- 2018: 1 heisstans. 4/12 Skiftet knapp for 4 etasje i stoltablå.
- 2019: 6 heisstans, 8/9 rep av dør utgang, 13/9 Sjekket last justert pressostat, 7/6 rettet dør i 1 etasje, 11/6 justert overlast funksjon med prøvelast -satt ned hastighet til 0,66 m/s -feil på termofølere til olje - koblet bort oljeføler -nå er det kun motortemp, 18/6 skiftet tempføler for olje, 22/8 oljesøl fra slange etter trukket skjøtt mulig lekk i vulking, videre anmerket 20/5 anlegget må rengjøres når trappeoppgang er ferdig, samme anmerkning 16/12.
- 2020: 1 heisstans. 11/8 feil på klakkekontakt, 12/8 byttet klakkekontakt, videre anmerket 6/2 støvsuget og 17/8 Ekstraordinær rengjøring.

Vedlegg 5

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

BMA Prosjekt 4281

Side 6 av 23



- 2021: 5-6 heisstans, 15/2 heisen stod grunnet kulde -stivt fett i kulelager på dørtrinse, 18/2 fjernet grus fra terskler -rengjort fotocellelist -dørtrinse 3 etasje er utslitt -smurt trinse -satt på alarminstruks på stoltablå, 3/5 utbedret HK mangler (ikke lekkasjen), 23/8 S3 har begynt å fuske på S innganger -red anm (styringen), 22/9 byttet S3 (styringen), 9/11 skiftet den korte slangen i maskinrommet -anmerket at løftesynderen svetter, 10/11 stengt heisen -pakninger må skiftes, 18-19/11 skiftet pakninger.
- 2022: 1 heisstans. 28/2 rep kupédør og sjaktdør -hæververk. (Befaring tilstandsvurdering 8/3)

## Sikkerhetskontrollrapport:

Sikkerhetskontrollrapport med kontrolldato **30.10.2020**, neste kontroll oktober 2022:

Mange punkter hvor loggbok sier att alle punkter er utbedret 03.05.2021 (ikke lekkasjen pkt. 1), Pkt. 1 ble utbedret 09.11.2021. Alt skal da være utbedret, men rapport er ikke tilbakemeldt av Serviceleverandør.

## Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for vare- og personheis

Løpenr.: 8600

Niregrnr.: 6030140088

Gateadresse: BORGGATA 12B  
Heisleverandør: Kone AS

Gnr./Bnr: 230/10  
Anleggsnr: 93572

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet

	Dato	Underskrift
Kontakt/tilsynsperson		
	Navn	Telefonnummer

### Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.

Etter sikkerhetskontrollen 30.10.2020 har vi følgende å bemerke:

1. Oljeslange i maskinrom svetter/lekker.
2. Prosedyre for senking av heis i en nødsituasjon stemte ikke med instruks, NS-EN 81-2, 15.4.3.
3. Etasjeanvisning ved evakuering virket ikke med avslått hovedbryter , NS-EN 81-2, 12.9.3.
4. Internkommunikasjon mellom maskinrom og heisstolen virket ikke, NS-EN 81-2, 14.2.3.4.
5. Trøsteklokke for heisalarm i 1.etg. settes i orden eller fjernes.
6. Det var flere defekte lyspunkter i sjakten, NS 3808, tabell 2, pkt. 6.
7. Etasjedør i 3.etg. var ikke selvlukkende fra alle posisjoner, NS-EN 81-2, 7.7.3.2.
8. Bæreruller på enkelte sjaktdører ruster.
9. Rekkverket på stolaket var ikke i henhold til NS 3808, tabell 2, pkt. 16.(manglet sparkekant)
10. Det skal være tilstrekkelig nødbelysning i heisen, alarminstruks var ikke synlig ved test, NS 3808, tabell 2, pkt.32.



## 8 SERVICEKONTRAKT

Heisene er underlagt servicekontrakt med RIBE Heis AS som er overført til KONE AS etter oppkjøp i 2016

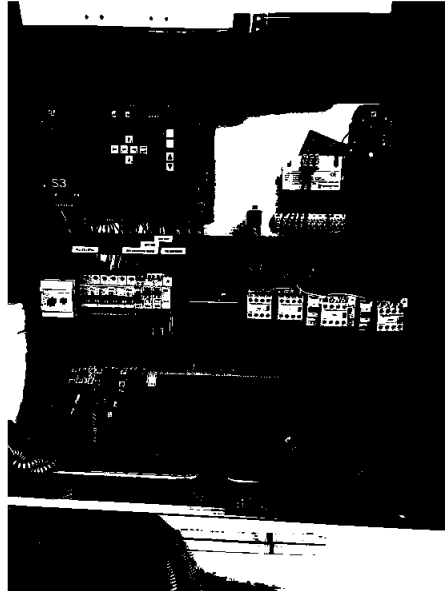
Vi har ikke denne heisen i fastavtale/kontroll så vi anslår at det er 4 servicebesøk pr/år.

2017 – 3 besøk – 21/02 – 01/06 – 11/11  
2018 – 4 besøk – 09/01 – 07/06 – 07/09 – 04/12  
2019 – 4 besøk – 05/02 – 20/05 – 23/09 – 16/12  
2020 – 4 besøk – 06/02 – 27/04 – 17/08 – 16/11  
2021 – 4 besøk – 06/02 – 03/05 – 30/08 – 09/11  
2022 – 1 besøk – 25/01 – Tilstandsvurdering befaring 08/03/22

## 9 BILDER:

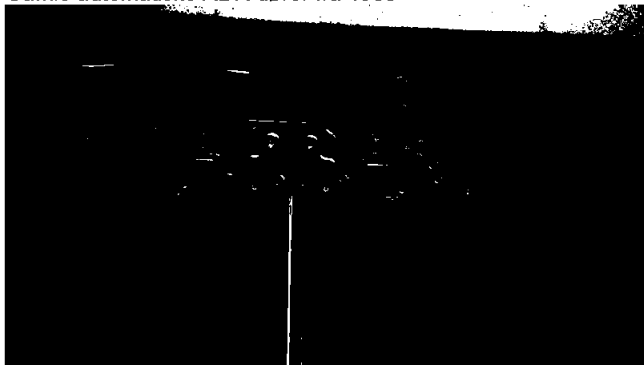
### Maskinrom:

Her er også aggregatet skiftet samt «nytt» P-Dahl apparatskap fra 2014, S3 styring i venstre hjørne ble skiftet 22/9 2021.



### Heissjakt:

Gamle automatiske ADR dører fra 1988



Vedlegg 5

BMA Prosjekt 4281

Borggata 2  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

Side 8 av 23

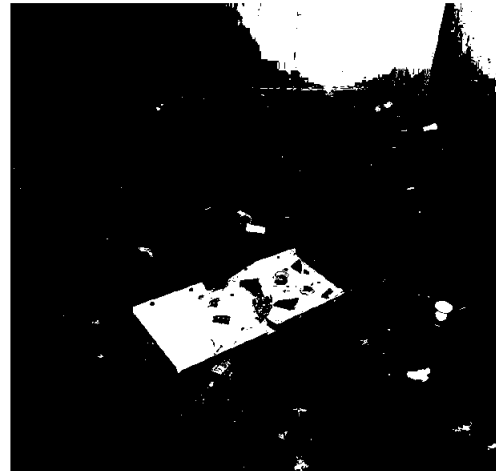


Heisgrube er ikke endelig rengjort etter pakning skift utført 19/11/2021



Original heiskupé med «ny» innredning og tablå -

OBS! Dør inn til rom ved boder og heismaskinrom var åpen, her har det vært ubudne gjester.



Vedlegg 5

BMA Prosjekt 4281

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

Side 9 av 23



## 10 Borggata 12C

Installasjonsfirma	KONE AS
Modernisert av.	RIBE HEIS
Servicefirma	KONE AS
Årstall	1988 – Modernisert 2013 av RIBE HEIS
Løpenummer:	8584
NIREG nr	6030140072
Type	Indirekte hydraulikk heis
Areal sjakt bxd	1596/1614 x 2022/2017mm
Areal Heiskupé bxdxh	1100 x 1400 x 2165mm
Topp høyde	Skrått fra 3316mm til 3829mm (lavest høyre vegg sett utenifra)
Grubedybde	1246mm
Antall stopp	7 (K,1,2,3,4,5 og 6)
Innganger i kupe	1
Type innerdører	Automatisk dører «nye» AMDC2R fra Wittür
Type etasjedører	Automatiske dører type ADR fra 1988
Lysmål dører	800 x 2000mm
Hastighet	0,70 m/s (Målt 0,77 m/s opp og 0,62m/s ned)
Nyttelast	8 personer - 630 kg

Heisen er opprinnelig fra 1988 og elektrisk modernisert av RIBE heis 2013-2014 bestående av nytt apparatskap, nye ledningsforbindelser, sjaktinformasjon og enkel innredning med nytt smyg tilpasset ny innerdørmekanisme med nye dørbleder. Alt øvrig heisteknisk utstyr som etasjedører, skinner/føringer, hydraulikkaggregat, stempel og stolramme er fra 1988 (34 år gammelt). Heisen husker også en del her og ytterdørene fungerer, men går som ett treskeverk.

## 11 GENERELL TILSTAND SERVICE LOGG OG SISTE SIKKERHETSKONTROLLRAPPORTER

### Servicelogg:

Av servicelogg ser vi at heisen har stoppet / utbedret:

- 2017: 0 heisstans, men anmerket 20/11 i forbindelse med service at det er tikkelyd i kulelager ledeskive.
- 2018: 0 heisstans
- 2019: 0 heisstans, men anmerket i forbindelse med service 20/5 anlegget må rengjøres når trapperom er ferdigstilt, samme inf rengjøring 23/9 i tillegg tikkelyd kulelager nevnt første gang 2017 -slitte dørrinser i kj – rettet dørbled kj – det er løs list dørkarm kj. 16/12 heisen må rengjøres.
- 2020: 4 heisstans. 19/2 rep dør i kjeller -skiftet batteri nødstrøm, 22/9 rep 2-veis alarm, 1-2-10/12 feilsøkt periodisk feil -defekt S3 styring bestiller ny, skiftet S3 styring, ellers ekstra ordinær rengjøring 6/2 og 19/8
- 2021: 1 heisstans. 29/11 Heise stoppet over og under plan grunnet noen hadde skrudd av varmeovn i maskinrommet, videre utbedret HK mangler 28/4 i forbindelse med service -anmerket ledeskive igjen, anmerkning service 9/11 slitte nesten defekte trykknapper 3, 4 -6 i heiskupé -defekte lysarmaturer i sjakt og slitte styresko på sjaktdørene.
- 2022: 0 heisstans. Kun info om at sjaktbelysning må skiftes ut og kulelager i ledeskive som er anmerket helt side 2017 (Befaring tilstandsvurdering 8/3)



## Sikkerhetskontrollrapport:

Sikkerhetskontrollrapport med kontrolldato **30.10.2020**, neste kontroll oktober 2022:

En del punkter hvor noe sikkert er utbedret 28.04.2021 i følge logg, rapport er ikke tilbakemeldt av Serviceleverandør, da hadde man visst hva som gjenstår.

Pkt. 1 er ikke heisleverandørens ansvar, pkt. 4 er anmerket i logg en rekke ganger og sist ifbm service 25.01.2022, pkt. 5 er ikke påpekt eller utbedret av KONE, pkt. 6 er varslet av KONE

## Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for vare- og personheis

Løpenr.: 8584

Niregnr.: 6030140072

Gateadresse: BORGATA 12C  
Heisleverandør: Kone AS

Gnr./Bnr: 230/10  
Anleggsnr: 93573

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet

Dato	Underskrift
------	-------------

Kontakt/tilsynsperson

Navn	Telefonnummer
------	---------------

**Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.**

**Etter sikkerhetskontrollen 30.10.2020 har vi følgende å bemerke:**

1. Vannrør i maskinrom sikres mot lekkasje.
2. Ledninger i styreskap – som ikke er i bruk – avsluttes på sikker måte.
3. Etasjeanvisning for evakuering virket ikke med avslått hovedbryter, NS-EN 81-2, 12.9.3.
4. Det var flere defekte lyspunkter i sjakten, NS 3808, tabell 2, pkt. 6.
5. Nedre del av bæretau ruster fra kjerne, DS/INSTA 730.
6. Bæreruller på sjaktdører ruster.
7. Det skal være tilstrekkelig nødbelysning i heisen, nødinstruks var ikke synlig ved test, NS 3808, tabell 2, pkt.32.

## 12 SERVICEKONTRAKT

Heisene er underlagt servicekontrakt med RIBE Heis AS som er overført til KONE AS etter oppkjøp i 2016

Vi har ikke denne heisen i fastavtale/kontroll så vi anslår at det er 4 servicebesøk pr/år.

2017 – 4 besøk – 23/02 – 01/06 – 28/09 – 20/11  
2018 – 4 besøk – 09/01 – 08/06 – 07/09 – 04/12  
2019 – 4 besøk – 05/02 – 20/05 – 23/09 – 16/12  
2020 – 4 besøk – 06/02 – 28/04 – 17/08 – 16/11  
2021 – 4 besøk – 06/02 – 28/04 – 06/09 – 09/11  
2022 – 1 besøk – 25/01 – Tilstandsvurdering befaring 08/03/22

Vedlegg 5

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

BMA Prosjekt 4281

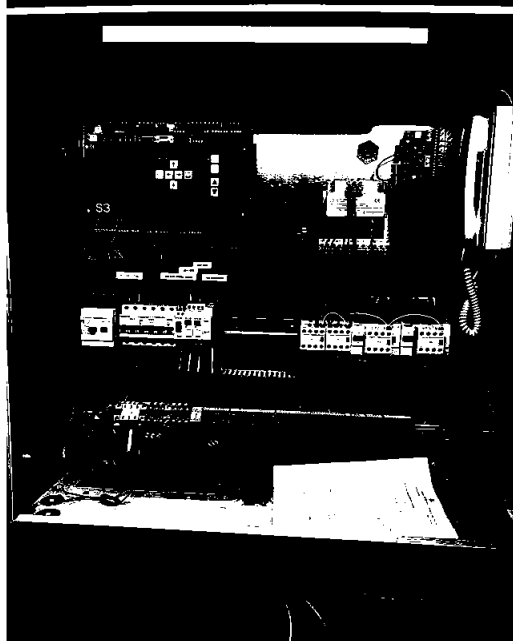
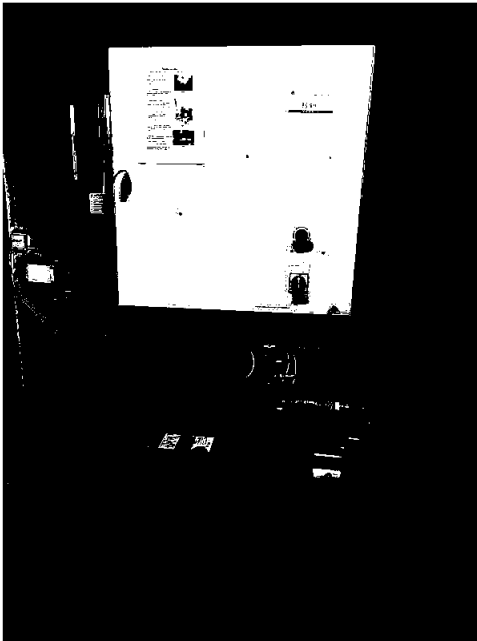
Side 11 av 23



13 BILDER:

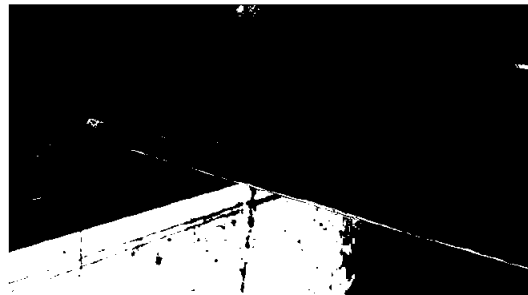
Maskinrom:

Opprinnelig aggregat fra 1988 med «nytt» P-Dahl apparatskap fra 2013



Heissjakt:

Gamle automatiske ADR dører fra 1988, mye rust i denne sjakta, løst rustet ovedeksel i kjeller





Original heiskupé med «ny» innredning og tablå – Innredning er sparket i stykker.



Vedlegg 5

BMA Prosjekt 4281

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

Side 13 av 23



## 14 Borggata 12D

Installasjonsfirma	KONE AS
Modernisert av.	RIBE HEIS
Servicefirma	KONE AS
Årstall	1988 – Modernisert 2013 av RIBE HEIS
Løpenummer:	8585
NIREG nr	6030140073
Type	Indirekte hydraulikk heis
Areal sjakt bxd	1596/1624 x 2009/2017mm
Areal Heiskupé bxdxh	1087 x 1407 x 2168mm
Topphøyde	Skrått fra 3282mm til 3788mm (lavest høyre vegg sett utenifra)
Grubedybde	1132mm
Antall stopp	7 (K,1,2,3,4,5 og 6)
Innganger i kupe	1
Type innerdører	Automatisk dører «nye» AMDC2R fra Wittür (2013)
Type etasjedører	Automatiske dører type ADR fra 1988
Lysmål dører	800 x 2000mm
Hastighet	0,70 m/s (Målt 0,77 m/s opp og 0,46 m/s ned)
Nyttelast	8 personer - 630 kg

Heisen er opprinnelig fra 1988 og elektrisk modernisert av RIBE heis 2013-2014 bestående av nytt apparatskap, nye ledningsforbindelser, sjaktinformasjon og enkel innredning med nytt smyg tilpasset ny innerdørmekanisme med nye dørblader.

Allt øvrig heisteknisk utstyr som etasjedører, skinner/føringer, hydraulikkaggregat, stempel og stolramme er fra 1988 (34 år gammelt). Heisen husker en del og ytterdørene fungerer, men går som ett treskeverk.

## 15 GENERELL TILSTAND SERVICE LOGG OG SISTE SIKKERHETSKONTROLLRAPPORTER

### Servicelogg:

Av servicelogg ser vi at heisen har stoppet / utbedret:

- 2017: 2 heisstans, 3-10/11 sveisesøm på ekspansjonstank aggregat har sprukket -repareres mandag - demontert aggregat sveiset og montert sammen prøvekjørt, 22/11 luftet løftesyliner og ventilblokk.
- 2018: 0 heisstans
- 2019: 0 heisstans, men anmerket 20/5 anlegget må rengjøres når oppussing av trappegang er ferdig og 18/12 Heisen er dekket av støv..
- 2020: 1 heisstans. 11/12 ingen feil funnet. Videre anmerket 28/4 støvsuget ifbm service støvsuget og vasket sementstøv, 21/8 ekstraordinær rengjøring ifbm service, 16/11 byttet nødstrømsbatteri ifbm service.
- 2021: 1 heisstans. 1/2 Byttet batteri i 2-veis alarm -testet ok. Videre utbedret HK mangler 26/4 samt smurt utslitte dørtrinser -rengjort terskelspor og fjernet maling fra fotocelle
- 2022: 0 heisstans (Befaring tilstandsvurdering 8/3)



## Sikkerhetskontrollrapport:

Sikkerhetskontrollrapport med kontrolldato **30.10.2020**, neste kontroll oktober 2022:

En del punkter hvor en del er utbedret 26.04.2021, usikkert hva de har utbedret da rapport ikke er tilbakemeldt av Serviceleverandør.

## Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for vare- og personheis

Løpenr.: 8585

Niregnr.: 6030140073

Gateadresse: BORGATA 12D  
Heisleverandør: Kone AS

Gnr./Bnr: 230/10  
Anleggsnr: 93574

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet

Dato	Underskrift
------	-------------

Kontakt/tilsynsperson

Navn	Telefonnummer
------	---------------

### Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.

Etter sikkerhetskontrollen 30.10.2020 har vi følgende å bemerke:

1. Manometer på ventilblokk virket ikke.
2. Ledninger i styreskap – som ikke er i bruk – avsluttes på sikker måte.
3. Internkommunikasjon mellom maskinrom og heisstolen virket ikke, NS-EN 81-2, 14.2.3.4.
4. Det var flere defekte lyspunkter i sjakten, NS 3808, tabell 2, pkt. 6.
5. Trøsteklokke for heisalarm i 1.etg. settes i orden eller fjernes.
6. Det skal være tilstrekkelig nødbelysning i heisen, nødinstruks var ikke synlig ved test, NS 3808, tabell 2, pkt.32.
7. Alarmmottak melder om dårlig lyd ved kommunikasjon via heisalarm.
8. Det manglet kvitteringslys i enkelte trykknapper.

## 16 SERVICEKONTRAKT

Heisene er underlagt servicekontrakt med RIBE Heis AS som er overført til KONE AS etter oppkjøp i 2016

Vi har ikke denne heisen i fastavtale/kontroll så vi anslår at det er 4 servicebesøk pr/år.

2017 – 4 besøk – 28/02 – 02/06 – 28/09 – 20/11  
2018 – 4 besøk – 09/01 – 08/06 – 10/09 – 04/12  
2019 – 4 besøk – 05/02 – 20/05 – 23/09 – 18/12  
2020 – 4 besøk – 06/02 – 28/04 – 17/08 – 16/11  
2021 – 4 besøk – 06/02 – 26/04 – 06/09 – 10/11  
2022 – 1 besøk – 25/01 – Tilstandsvurdering befaring 08/03/22

Vedlegg 5

Borggata 2  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

BMA Prosjekt 4281

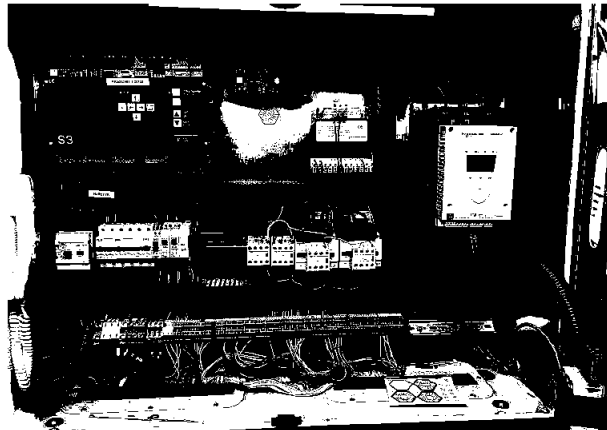
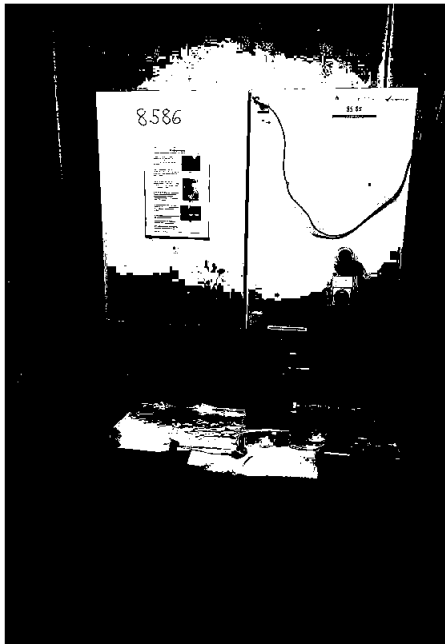
Side 15 av 23



17 BILDER:

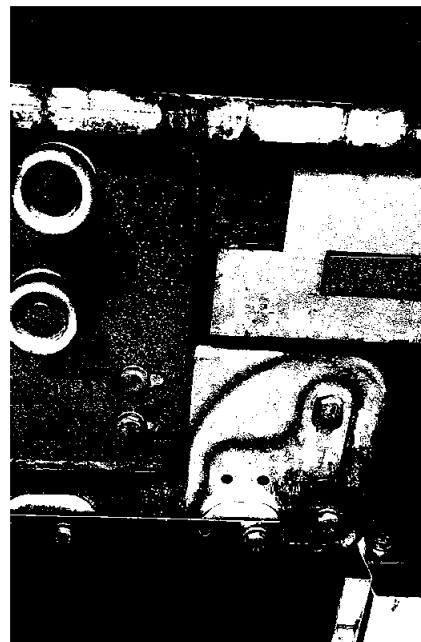
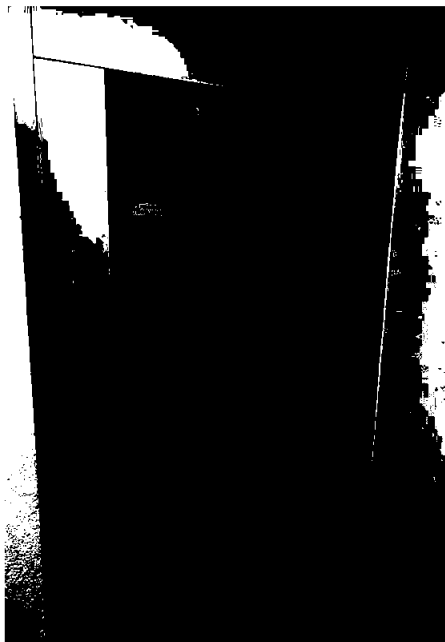
Maskinrom:

Opprinnelig aggregat fra 1988 med «nytt» P-Dahl apparatskap fra 2013



Heissjakt:

Gamle automatiske ADR dører fra 1988



Vedlegg 5

BMA Prosjekt 4281

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

Side 16 av 23



Original heiskupé med «ny» innredning og tablå



Vedlegg 5

BMA Prosjekt 4281

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

Side 17 av 23



## 18 Borggata 12E

Installasjonsfirma	KONE AS
Modernisert av.	RIBE HEIS
Servicefirma	KONE AS
Årstall	1988 – Modernisert 2013 av RIBE HEIS
Løpenummer:	8586
NIREG nr	6030140074
Type	Indirekte hydraulikk heis
Areal sjakt bxd	1604/1615 x 2013mm
Areal Heiskupé bxdxh	1087 x 1407 x 2168mm
Topp høyde	Skrått fra 3362mm til 3824mm (lavest høyre vegg sett utenifra)
Grubedybde	1143mm
Antall stopp	7 (K,1,2,3,4,5 og 6)
Innganger i kupe	1
Type innerdører	Automatisk dører «nye» AMDC2R fra Wittür (2013)
Type etasjedører	Automatiske dører type ADR fra 1988
Lysmål dører	800 x 2000mm
Hastighet	0,70 m/s (Målt 0,56 m/s opp og 0,63 m/s ned)
Nyttelast	8 personer - 630 kg

Heisen er opprinnelig fra 1988 og elektrisk modernisert av RIBE heis 2013-2014 bestående av nytt apparatskap, nytt hydraulikk aggregat nye ledningsforbindelser, sjaktinformasjon og enkel innredning med nytt smyg tilpasset ny innerdørmekanisme med nye dørbleder. Alt øvrig heisteknisk utstyr som etasjedører, skinner/føringer, stempel og stolramme er fra 1988 (34 år gammelt). Heisen husker en del og ytterdørene fungerer, men går som ett treskeverk.

## 19 GENERELL TILSTAND SERVICE LOGG OG SISTE SIKKERHETSKONTROLLRAPPORTER

### Servicelogg:

Av servicelogg ser vi at heisen har stoppet / utbedret:

- 2017: 0 heisstans.
- 2018: 0 heisstans.
- 2019: 2 heisstans. 20/2 skiftet batteri på 2-veis alarm OK, 11/7 heisen stod pga. sementbiter i terskelspor - maskinrommet stod ulåst? Videre anmerket 20/5 ifbm service at anlegget må rengjøres når oppussing av trappegang er ferdigstilt og 18/12 Heisen er full av sementstøv.
- 2020: 0 heisstans. Men anmerket 6/2 heisen må rengjøres for sement støv, 27/4 Rengjort ifbm service og 20/8 ekstraordinær rengjøring utenom service.
- 2021: 1 heisstans. 31/5 rettet dørbblad og rensket terskelspor. Videre utbedret HK mangler 18/2 nødåpnermøkkel -alarminstruks på stoltablå utenom service og 28/4 utbedret HK mangler i forbindelse med service.
- 2022: 0 heisstans (Befaring tilstandsvurdering 8/3)



## Sikkerhetskonnrollrapport:

Sikkerhetskonnrollrapport med kontrolldato **30.10.2020**, neste kontroll oktober 2022:

En del punkter hvor en del er utbedret 18.02.2021 og 28.04.2021, usikkert hva de har utbedret da rapport ikke er tilbakemeldt av Serviceleverandør.

## Rapport fra periodisk sikkerhetskonnroll for vare- og personheis

Løpenr.: 8586

Niregnr.: 6030140074

Gateadresse: BORGATA 12E  
Heisleverandør: Kone AS

Gnr./Bnr: 230/10  
Anleggsnr: 93575

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet

	Dato	Underskrift
Kontakt/tilsynsperson		
	Navn	Telefonnummer

**Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.**

**Etter sikkerhetskonnrollen 30.10.2020 har vi følgende å bemerke:**

1. Nødåpner med skilt var ikke tilgjengelig på anlegget, NS-EN 81-2, 15.11.
2. Ledninger i styreskap – som ikke er i bruk – avsluttes på sikker måte.
3. Internkommunikasjon mellom maskinrom og heisstolen virket ikke, NS-EN 81-2, 14.2.3.4.
4. Det var flere defekte lyspunkter i sjakten, NS 3808, tabell 2, pkt. 6.
5. Bæretauene ruster fra kjerne, DS/INSTA 730.
6. Bæreruller på sjaktdører ruster.
7. Det var fare for å bli sperret inne i gang mellom heis og garasje, manglet vrider på utgangsdør.

### 20 SERVICEKONTRAKT

Heisene er underlagt servicekontrakt med RIBE Heis AS som er overført til KONE AS etter oppkjøp i 2016

Vi har ikke denne heisen i fastavtale/konnroll så vi anslår at det er 4 servicebesøk pr/år.

2017 – 4 besøk – 28/02 – 02/05 – 28/09 – 20/11  
2018 – 4 besøk – 09/01 – 08/06 – 10/09 – 04/12  
2019 – 4 besøk – 05/02 – 20/05 – 23/09 – 18/12  
2020 – 4 besøk – 06/02 – 27/04 – 18/08 – 16/11  
2021 – 4 besøk – 06/02 – 28/04 – 06/09 – 10/11  
2022 – 1 besøk – 26/01 – Tilstandsvurdering befaring 08/03/22

Vedlegg 5

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

BMA Prosjekt 4281

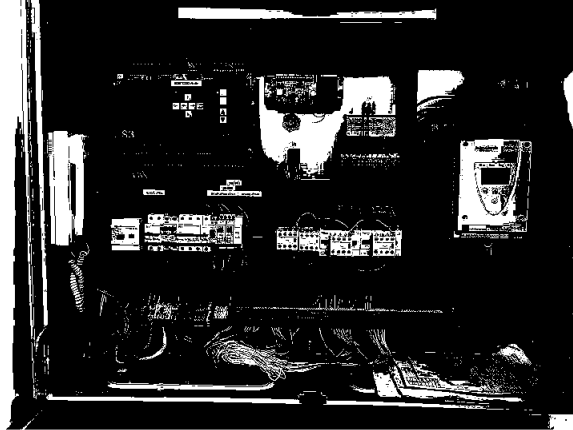
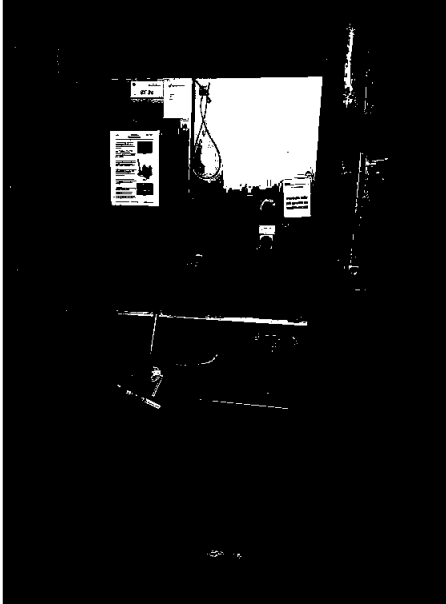
Side 19 av 23



21 BILDER:

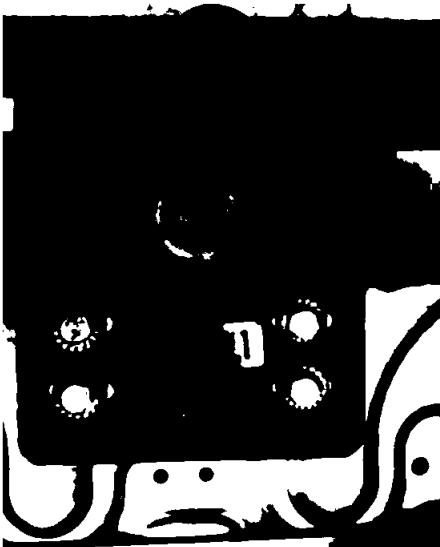
Maskinrom:

«Nytt» hydraulisk aggregat og P-Dahl apparatskap fra 2013



Heissjakt:

Gamle automatiske ADR etasje dører fra 1988 og ny AMDC2R innerdør fra 2013





Original heiskupé med «ny» innredning og tablå og gamle dørportal fra 1988



Vedlegg 5

BMA Prosjekt 4281

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

Side 21 av 23



Gamle stempler og sjaktutstyr fra 1988, dette er likt på alle heiser i BG12



Vedlegg 5

BMA Prosjekt 4281

Borggata 12  
Lnr. 8584, 8585, 8586, 8599 og 8600  
Vurdering av heiser

Vedlegg 5 - Vurdering av heiser i Borggata 12.pdf

Side 22 av 23



## 22 OPPSUMERING HEISER I BORGGATA 12 A-E

Sjaktene har ikke ønsket bredde og dybde slik at heisene ikke tilfredsstillers TEK17 i forhold til universell utforming og krav til bæreheis. Selve heisstolens bredde og dybde tilfredsstillers universell utforming bxd 1100 x 1400 som er minstekravet, men dørbredden er 800mm og man tilfredsstillers da ikke minstekrav som er 900mm. Nå har ikke TEK17 tilbakevirkende kraft så dette er kun en opplysning at dagens heiser ikke er i henhold til UU.

Heisene ble modernisert i 2013 slik at de har fått lengre levetid en hva som er vanlig med hydrauliske heiser. Men mye av heismaterielle er 34 år gammelt og spesielt døren er veldig dårlige. To av oppgangene har fått nye hydrauliske aggregater og de resterende er veldig slitte og må skiftes ut ganske snart. Når det gjelder styringene så har man jo allerede måtte skifte ut disse på 2 av heisene og det sier jo litt om kvaliteten da de bare er 9 år gamle.

Man må forvente høye driftskostnader fremover:

- Dørene blir bare dårligere og dårligere med dyre reparasjoner fremover.
- S3 styringene må skiftes ut jevnlig fremover, dere har allerede byttet ut to av de nye styringene.
- Man må skifte ut hydraulikk aggregatene i A, C og D i nær framtid.
- Dagens stempler har slitte pakninger, dere har kun skiftet ut pakninger i 12B.
- En ledeskive på stempel har slitte lagre, hva med de andre heisene, står for tur.
- Dagens wire som går over ledeskiver oppe på stempel, her er en heis anmerket for rust, de andre heisene står for tur

Helse og Miljø:

- Helse – Hydraulikk heiser avgir kreftfremkallende gasser som i dag går rett ut i garasjen.
- Miljø – Hydraulikk heiser bruker mye strøm, hovedsikring er 56 A, nye MRL heiser bruker 16-25A

### Modernisering

BMA anbefaler ikke modernisering da dagens heiser tydelig viser at de burde vært skiftet ut allerede i 2013

### Nye heiser:

BMA anbefaler totalutskifting av dagens heiser.

Budsjettpriser tar høyde for å skreddersøm hvor man får større heiser en hva man har i dag, bredden på sjakt er i grenseland for å klare å få til dører med bredde 900mm for å tilfredsstillers universell utforming. Men dersom heisen ikke er mye ut av lodd så er dette faktisk mulig, uansett så klarer man 850mm bredde på dørene og det er en forbedring.

Selve heistolene får økt merkelast og areal ved total utskifting:

Dagens heiser har merkelast 630 kg og heiskupé bxd 1100mm x 1400mm  
Nye heiser får merkelast 700 kg og heiskupé bxd 1115mm x 1600mm

### Nye heiser i Borggata 12 A-E:

Nøkkelferdig heiser inkludert:

- Riving av dagens heis med transport til godkjent avfallsdeponi
- Bygningsmessige arbeider, maling, LED lys, trafo, kroker og tilførsel mm.
- Montering av komplett ny maskinromsløs 700 kg heis. 7 etasjer

kr. 1 250 000,- eks. mva. (pr. heis)

### Ny maksimert heis i Borggata 12B

Nøkkelferdig heiser inkludert:

- Riving av dagens heis med transport til godkjent avfallsdeponi
- Bygningsmessige arbeider, maling, LED lys, trafo, kroker og tilførsel mm.
- Montering av komplett ny maskinromsløs 1275 kg heis. 7 etasjer

kr. 1 450 000,- eks. mva. (pr. heis)



## Plan- og bygningsetaten



Oslo

Anne Ebbing Siv Ark Mnal  
Josefines gate 29  
0351 OSLO

Deres ref.: ANNE KRISTINE EBBING  
Vår ref. (saksnr.): 202116846 - 3  
Saksbehandler: Celine Jødal  
Dato: 24.01.2022  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: BORGATA 12 E MED FLERE  
Tiltakshaver: ..  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus  
Eiendom: 230/10/0/0  
Søker: Anne Ebbing Siv Ark Mnal  
Tiltaksart: Bruksendring

### Forhåndskonferanse - Borggata 12 E med flere

Forhåndskonferansen besvares skriftlig etter avtale mellom kontaktperson Frida Nilsen og saksbehandler Celine Jødal. Dersom det likevel skulle bli nødvendig med ytterligere avklaringer, eller eventuelt et møte, må saksbehandler kontaktes så snart som mulig – og senest to uker etter at dere har mottatt dette brevet.

Vi gjør oppmerksom at det fra 01.07.2021 tas gebyr for forhåndskonferanser:  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13410667-1625055836/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Gebyrforskrift%20for%20plan-%20og%20byggesaker%20fra%20og%20med%201.%20juli%202021.pdf>

### Søkers beskrivelse av tiltaket

Forhåndskonferansen omhandler en omgjøring av 3 boder samt fellesareal til areal for bolig. Prosjektet vil tilføre blokka omtrent 140 kvm boareal. Bodene omgjøres til studioleiligheter (ettroms) med stue, kjøkken, sovealkove og bad. En omgjøring av bodene vil medføre en fasadeendring. Vi ønsker å skifte ut eksisterende sirkulære vinduer med større, rektangulære vinduer for å tilfredsstille kravet om dagslys i boenhetene. De nye vinduene vil følge rytmen til vinduene i etasjene over, samt ha lik utforming. Dette vil skape en enhetlig fasade. I fellesarealet etableres en større leilighet på ca. 50 kvm. Her har vi foreslått å sette inn et ekstra vindu mellom eksisterende vinduer, for å tilfredsstille kravet om dagslys i boenheten. Det nyetablerte vinduet

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune  
Vedlegg 6  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
Vedlegg 6 - Forhåndskonferanse - Borggata 12.pdf  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 202116846-3

Side 2 av 5

vil ha samme utforming som eksisterende vinduer, og på den måten videreføre fasadeuttrykket. Sykkelparkeringen vil bli reetablert utomhus, med overbygg som vist på vedlagt utomhusplan.

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Borggata/Smedgata-kvartalet på Tøyen, S-2819, vedtatt 23.10.1985 er helt opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen befinner seg i avvikssonen og delvis i gul og rød støysone (veg). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

## Plan- og bygningsetaten tilbakemelding

For en søknad om bruksendring skal det tas utgangspunkt i sist godkjente situasjon. Hva som er sist godkjent finner dere i tidligere byggesaker på eiendommen i Saksinnsyn.

### Tekniske krav

For bruksendringer fra fellesareal og boder i eksisterende bebyggelse må det dokumenteres at krav til sykkelparkering, boder og lignende for eksisterende boenheter er ivaretatt også etter tiltaket. Vi viser eksempelvis til:

- TEK17 § 8-8 annet ledd – Krav om oppstillingsareal for rullestol, barnevogn og lignende
- TEK17 § 12-12 første ledd – Krav om avfallssystem og kildesortering
- TEK17 § 12-10 annet ledd – Krav om bod og oppbevaringsplass

I tillegg må det for bruksendring til nye boenheter dokumenteres at tekniske krav til boenheter er ivaretatt i tiltaket. For bruksendringer gjelder i utgangspunktet alle relevante krav, jf. pbl. § 31-2 første ledd. Vi viser eksempelvis til:

- TEK17 § 12-2 første ledd – Krav om tilgjengelig boenhet
- TEK17 § 12-7 – Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal
- TEK17 § 12-9 første ledd – Krav om tilgjengelighet bad og toalett
- TEK17 § 12-10 annet ledd – Krav om bod og oppbevaringsplass
- TEK17 §§ 13-7 annet ledd og 13-8 første ledd – Krav om dagslys og utsyn
- TEK17 § 14-3 – Krav om energieffektivitet

Plan- og bygningsetaten bemerker for ordens skyld at krav om tilgjengelighet er relevant selv om tiltaket ikke skulle ha trinnfri adkomst/heis. Dette er fordi kravet om tilgjengelighet bidrar til å legge til rette for at leiligheter kan benyttes av flere brukergupper og for hele livsløpet, og for at personer som for kortere eller lengre perioder blir avhengig av assistanse eller hjelp fortsatt har muligheten til å bo hjemme. Prinsippet om universell utforming er fremhevet i lovens formålsbestemmelse og fordi det kun er en mindre andel av bygningsmassen som føres opp som

nybygg hvert år er det også viktig å øke tilgjengeligheten i eksisterende bygningsmasse. Det er særlig viktig at planløsningen sikrer tilstrekkelig romstørrelse og størrelse på bad og toalett. Plan- og bygningsetaten anbefaler i utgangspunktet at krav oppfylles i så stor grad som mulig.

## Krav i plangrunnlaget

I tillegg til tekniske krav stilles det en rekke krav til nye boenheter i kommuneplanen, bl.a. krav om utearealer, parkering og støy:

- Kommuneplanen § 6.4 – Krav om utearealer
- Kommuneplanen § 6.7 – Krav om parkering for bil og sykkel
- Kommuneplanen § 7.1. nr. 3 – Krav om støy

I en søknad må det gis opplysninger om hvordan tiltaket forholder seg til bestemmelsene.

For uteareal bør det sendes inn en utomhusplan som viser opparbeidelsen av eiendommens ubebygde arealer. For krav til parkering bør det dokumenteres hvordan tiltaket forholder seg til Oslo kommunes *Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker*, vedtatt 21.06.2017. Hvis det søkes om mer enn to nye boenheter må det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen dersom krav til bilplasser ikke oppfylles. Dette er en dispensasjon vi kan vurdere å gi, men tiltakets nærhet til alternativer for kollektiv transport, dagligvarer og handel, skoler og barnehager, treningstilbud og lignende bør dokumenteres i søknaden.

For etablering av ny boenhet på del av eiendommen som ligger i rød og gul støysone på kommuneplanens temakart T1, må det dokumenteres hvordan tiltaket forholder seg til støybestemmelsen. Prosjektering av støy/lydforhold må ansvarsbelegges og det bør utarbeides en støyfaglig utredning med oppdaterte støyberegninger som viser støynivåer på bygningens fasader. Dersom oppdaterte beregninger viser andre støyverdier mot gate enn temakartet kan etaten vurdere å legge disse til grunn for den videre saksbehandlingen. Dersom bestemmelsen ikke oppfylles må det søkes om dispensasjon.

I tillegg er det i kommunedelplan for torg og møteplasser krav til tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser:

- Kommunedelplan 17 § 5.1 – Felles bestemmelser for torg og møteplasser, offentlighet

For bruksendring av del av 1. etasje som grenser til parken må det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til bestemmelsen.

## Krav til fasadeendringer

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak etter lovens kapittel 20 «prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Saksnr.: 202116846-3

Side 4 av 5

I en søknad må dere redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Plan- og bygningsetaten kan ikke forhåndsvurdere tiltaket, men påpeker at eksisterende runde vinduer er karakteristisk for bygningen, og mener det bør vurderes om tiltaket kan utformes på en måte som viderefører dette elementet.

For etablering av nytt vindu nærmere nabogrense enn 4 meter mot eiendom gnr./gnr.: 230/6 må det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 annet ledd.

## Dispensasjon

Dersom tiltaket ikke oppfyller alle relevante bestemmelser, må dere sende inn grunngitte søknader om dispensasjon sammen med søknaden om tiltaket. Vi kan ikke gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

## Avsluttende kommentar

Plan- og bygningsetaten bemerker avslutningsvis at tilbakemeldingen ikke gir en uttømmende liste over relevante krav til tiltaket. Dersom dere har spørsmål om tilbakemeldingen eller andre bestemmelser og krav ber vi dere om å sende de inn skriftlig innen to uker.

## Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for byggetiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker.

## Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivaretatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn



Saksnr.: 202116846-3

Side 5 av 5

for prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket. Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl § 28-2.

## Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

**Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.**

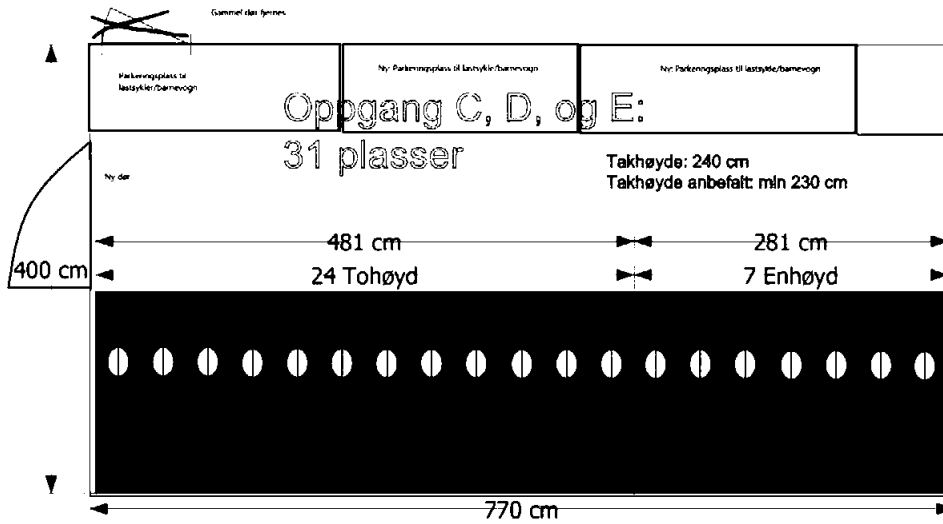
Vennlig hilsen

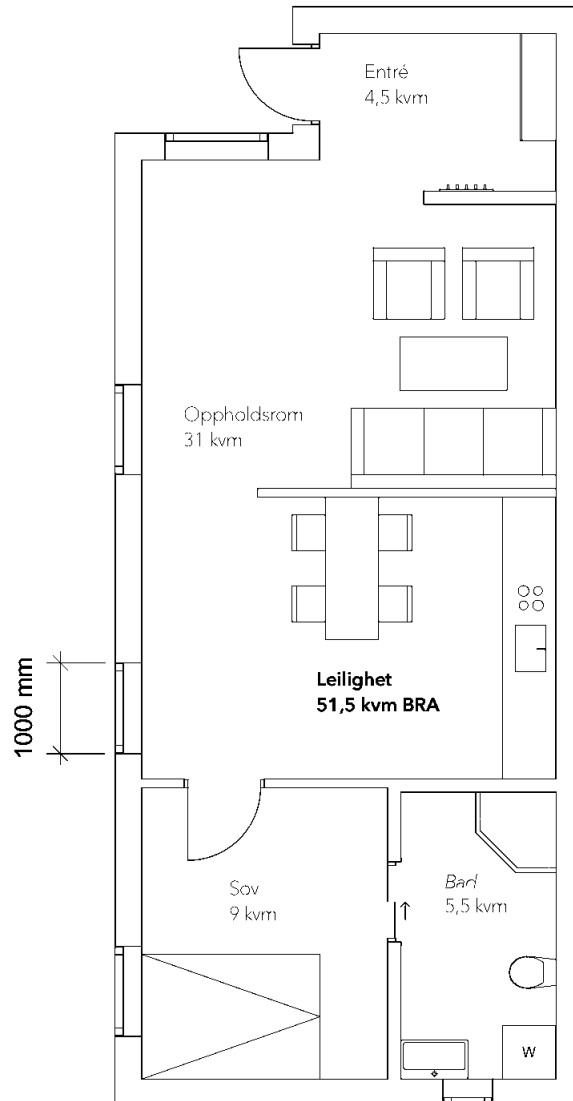
**Celine Jødal - saksbehandler**  
**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
tett by øst

Kopi til:  
SEQUOIA UTVIKLING AS, Møllergata 4, 0179 OSLO

Forslag 3: Flytting av inngang til aktivitetsbodene i oppgang C, D og E

Illustrasjon av løsning:





FORSLAG  
LEILIGHET  
A3 1:50

Vedlegg 8

76 av 99

Vedlegg 8 - Forslag leilighet (fellestommet).pdf

### **Borggata 12**

#### Situasjon:

Den aktuelle tomten er i dag bebygget med en stor blokk på 6 etasjer i tillegg til kjeller, oppført ca. 1986. Blokka danner et nordøstlig hjørne, og vender ut mot Jens Bjelkes gate i nordøst og Borggata i sørøst. Tomta har også en svært romslig bakgård, med blant annet pergola og utegrill, samt sykkelparkering. I første etasje ligger 3 separate boder á 30 kvm som per i dag brukes til sykkelparkering. I tillegg har blokka et fellesareal helt sør i bygningvolumet med inngang på kjellerplan, på ca. 50 kvm.

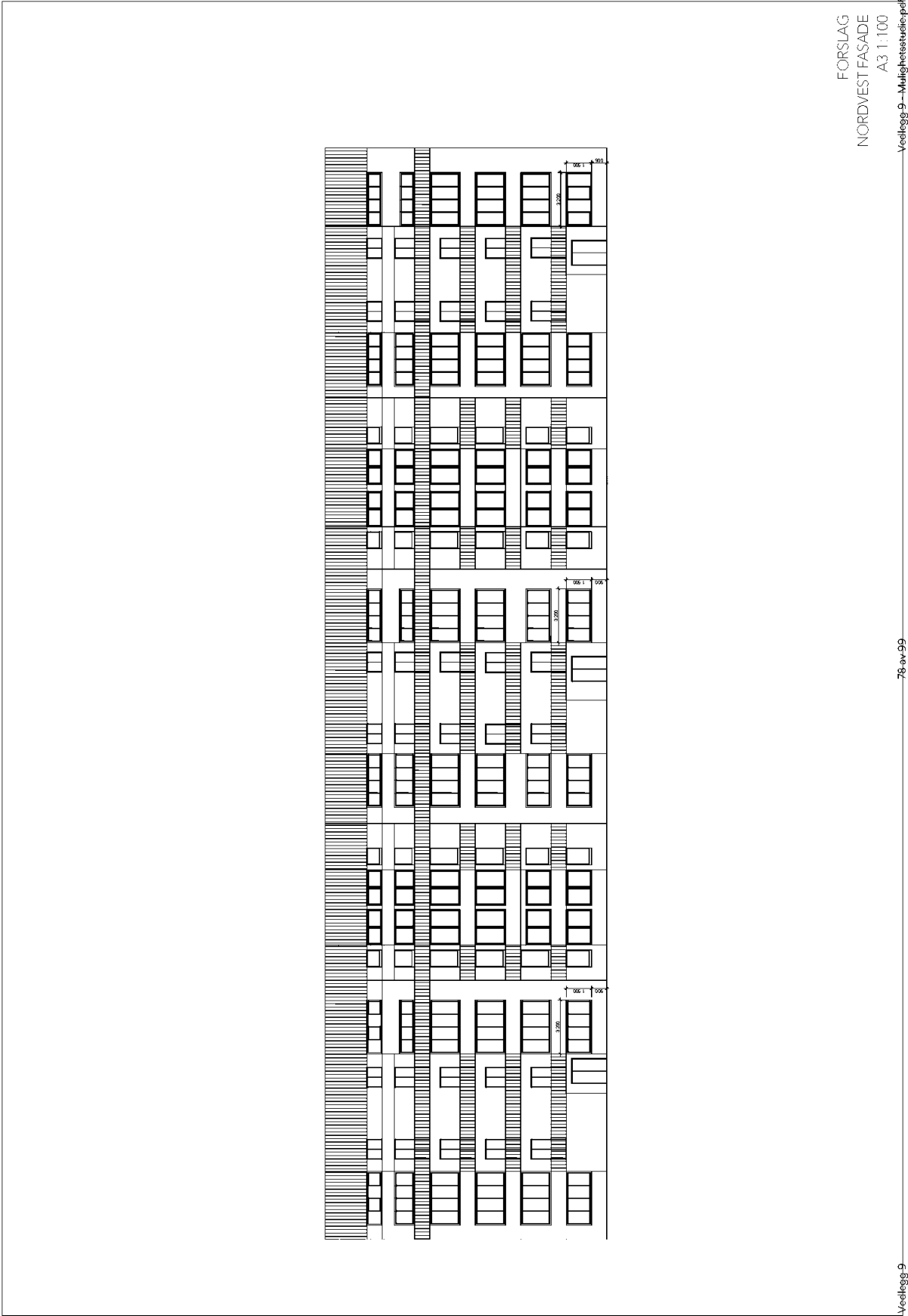
#### Antikvariske hensyn:

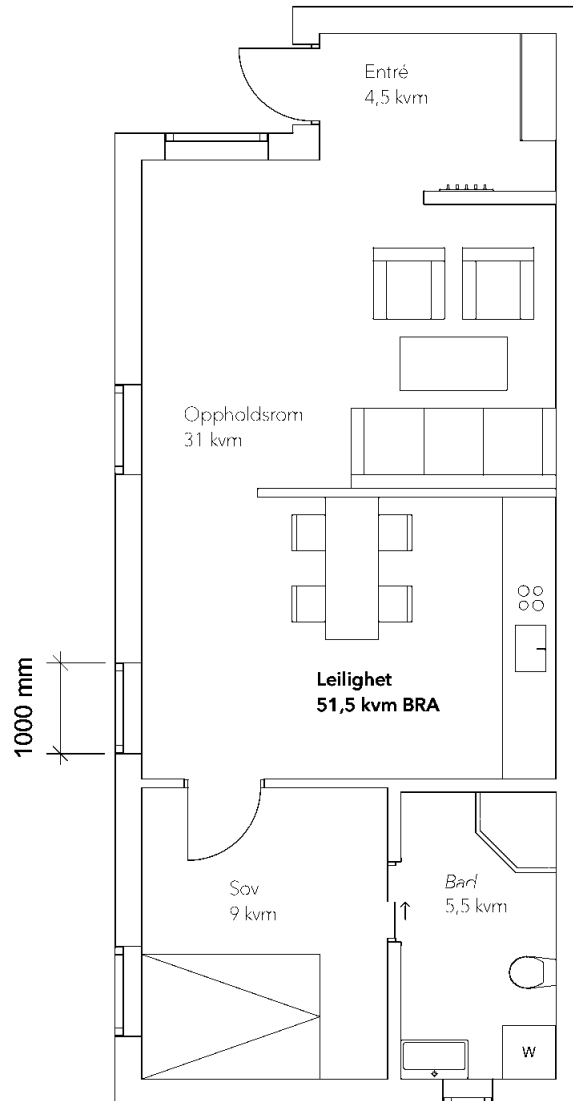
Bygningen er ikke gullistet. Fasaden har en streng rytme, og er i stor grad preget av vindusbånd og balkonger.

#### Prosjekt:

Forhåndskonferansen omhandler en omgjøring av 3 boder, samt fellesareal, til areal for bolig. Prosjektet er foreløpig på skissestadiet, men vil tilføre blokka omtrent 140 kvm BRA. Bodene omgjøres til studioleiligheter (ettroms) med stue, kjøkken, sovealkove og bad. En omgjøring av bodene vil medføre en fasadeendring. Vi ønsker å skifte ut eksisterende runde vinduer med større, rektangulære vinduer for å tilfredsstillere kravet om dagslys i boenhetene. De nye vinduene kan følge rytmen til vinduene i etasjene over, samt ha lik utforming. Dette vil skape en enhetlig fasade. I fellesarealet etableres en større leilighet på ca. 50 kvm. Her har vi sett på å sette inn et ekstra vindu mellom eksisterende vinduer, for å tilfredsstillere kravet om dagslys i boenheten. Det nyetablerte vinduet kan ha samme utforming som eksisterende vinduer for å skape en mest mulig enhetlig fasade.

En omgjøring av bodene vil medføre et tap av sykkelparkering i bodene. I bodene er det per i dag sykkelstativ i to nivåer på omtrent 2,5x7 meter. Vi har derfor skissert opp en utomhusplan hvor man kan få erstattet sykkelparkeringen i bodene. Vi tror at sykkelstativene i bodene er flyttbare og dermed kan flyttes ut til utearealet. Ved hjelp av overbygg kan syklene stå beskyttet for vær og vind.



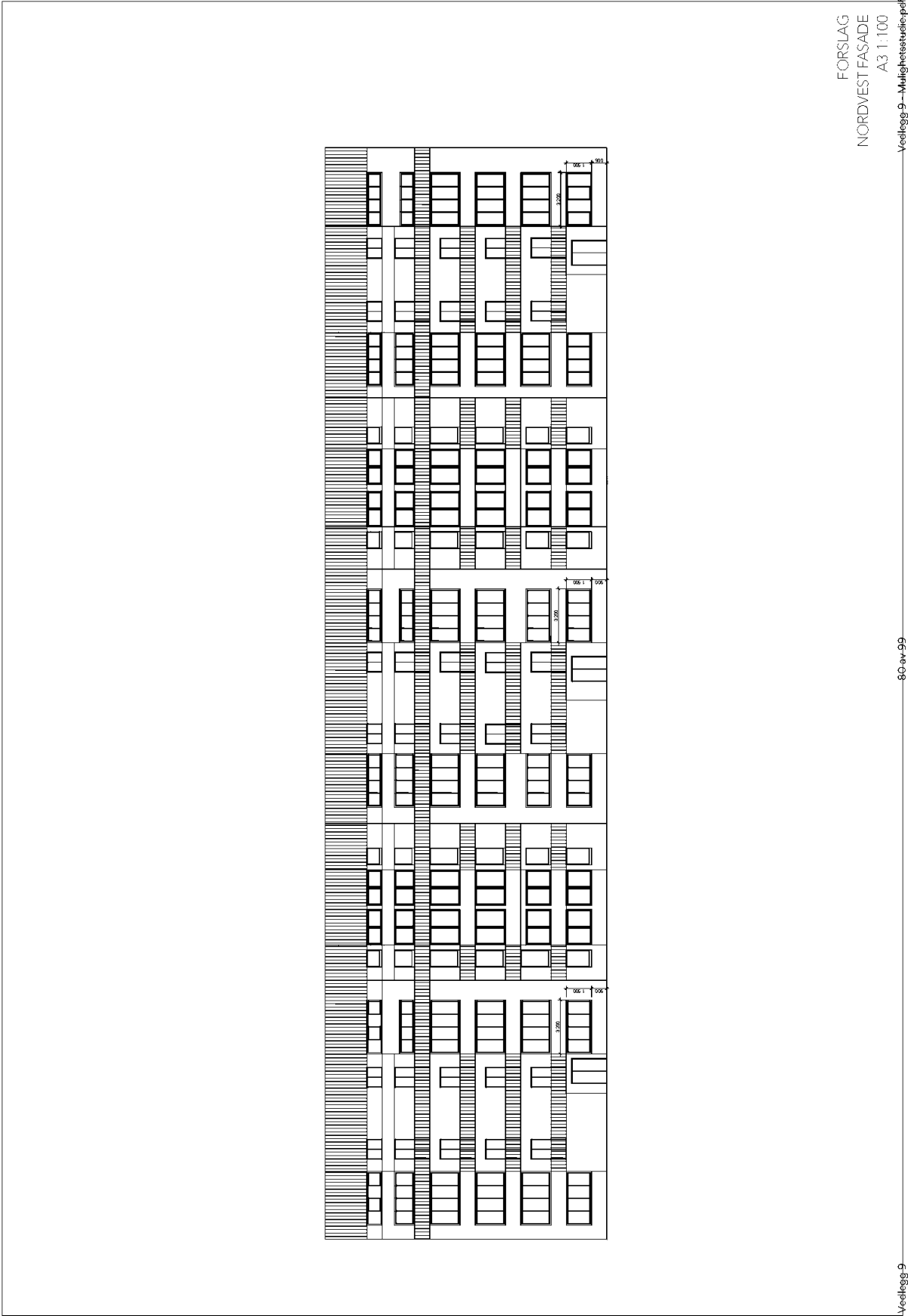


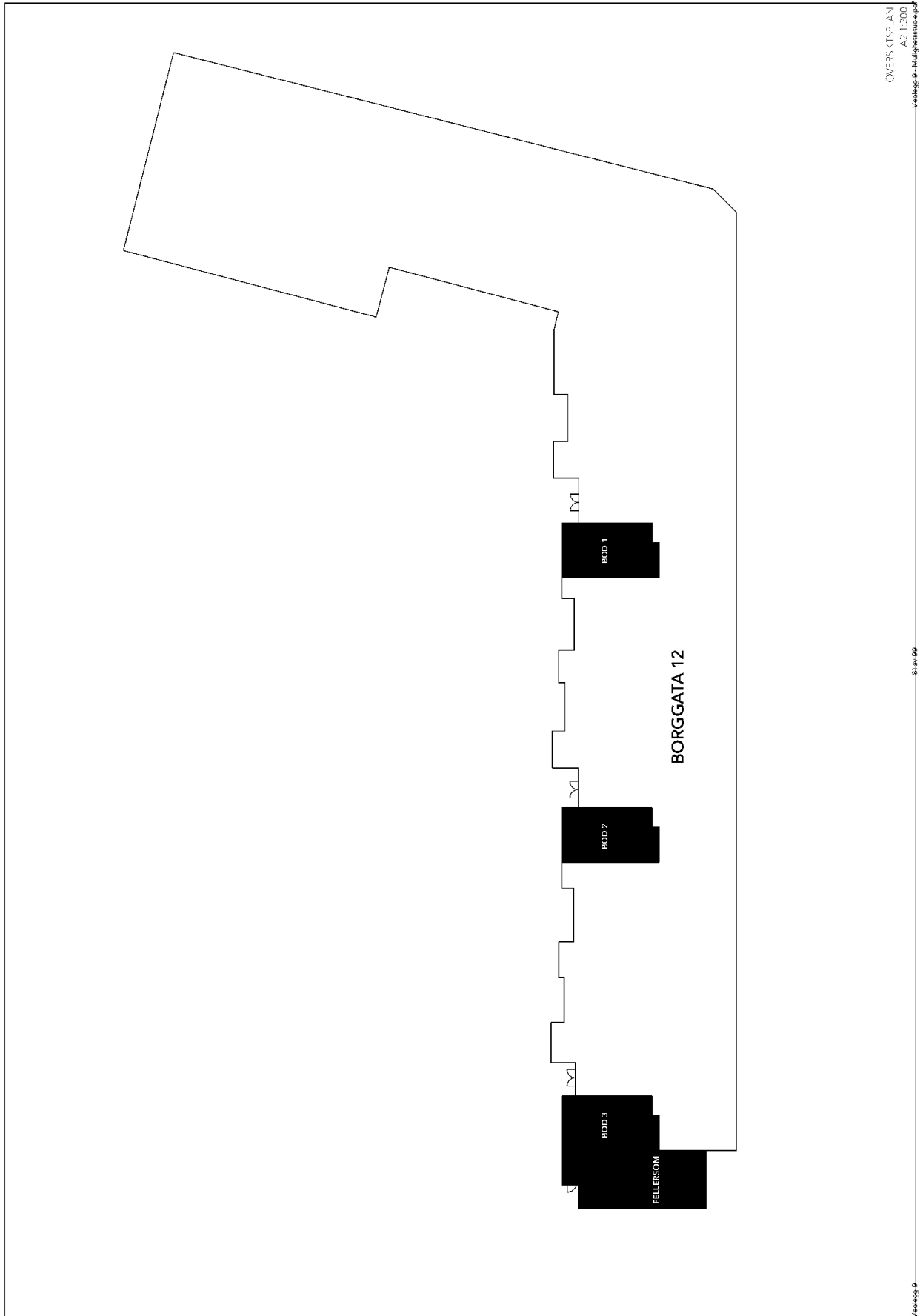
Vedlegg 9

79 av 99

Vedlegg 9 - Mulighetstudie.pdf

FORSLAG  
LEILIGHET  
A3 1:50

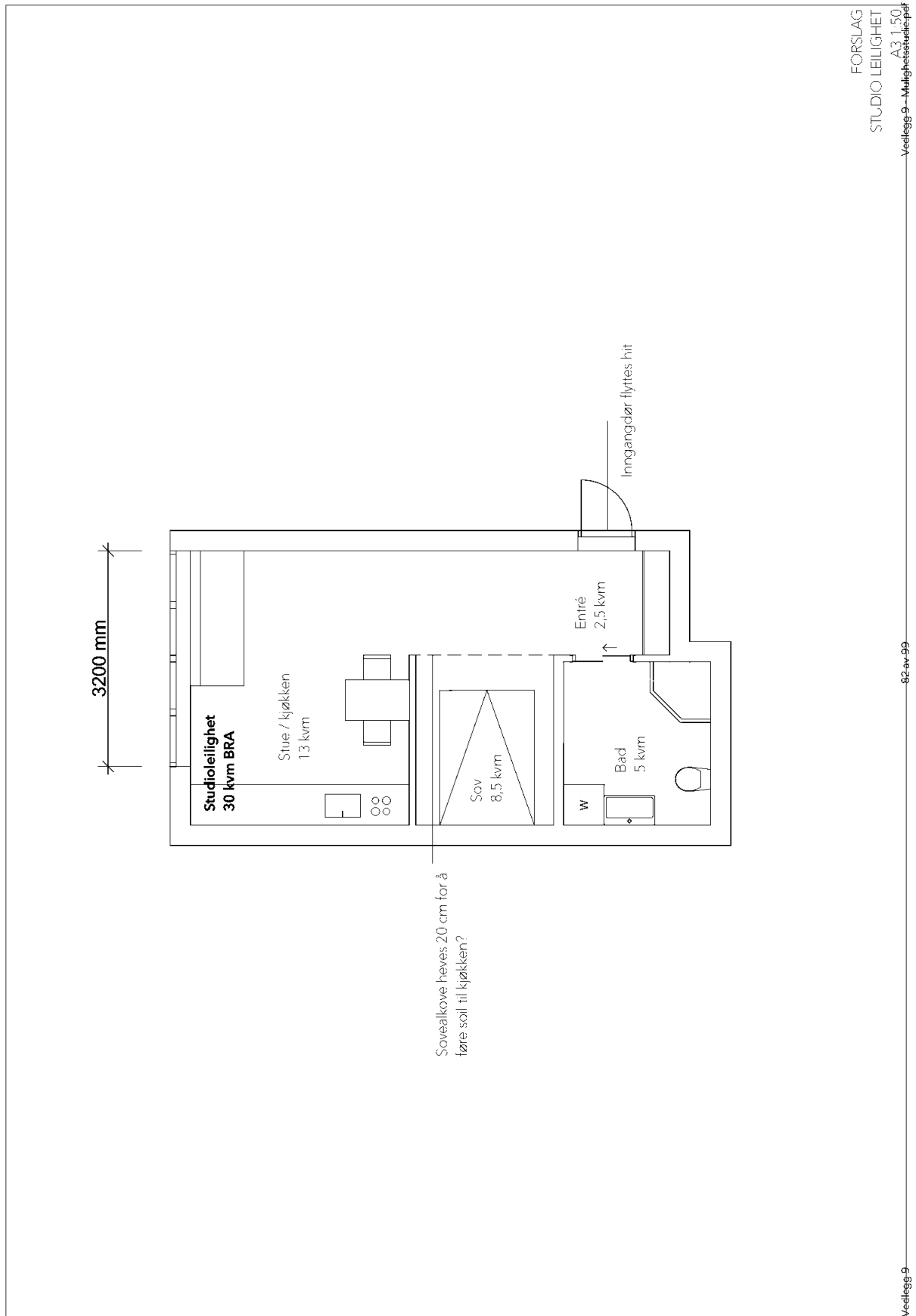


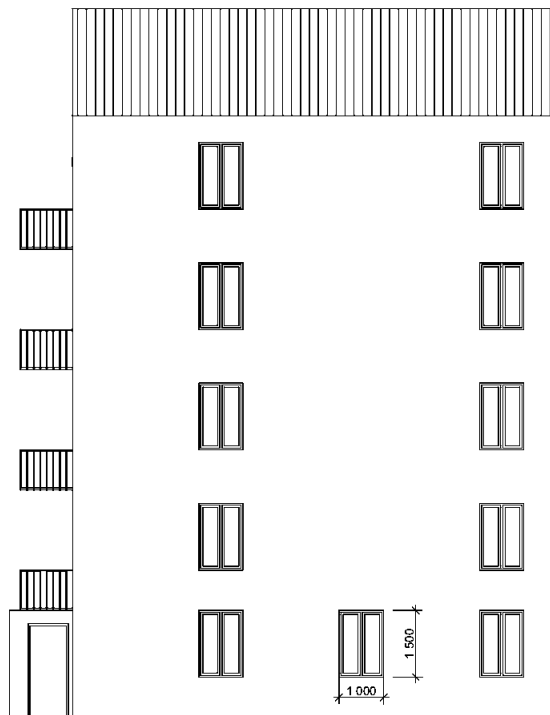


OVERSIKTSPLAN  
A2, 1:200  
Kvalitetssikring

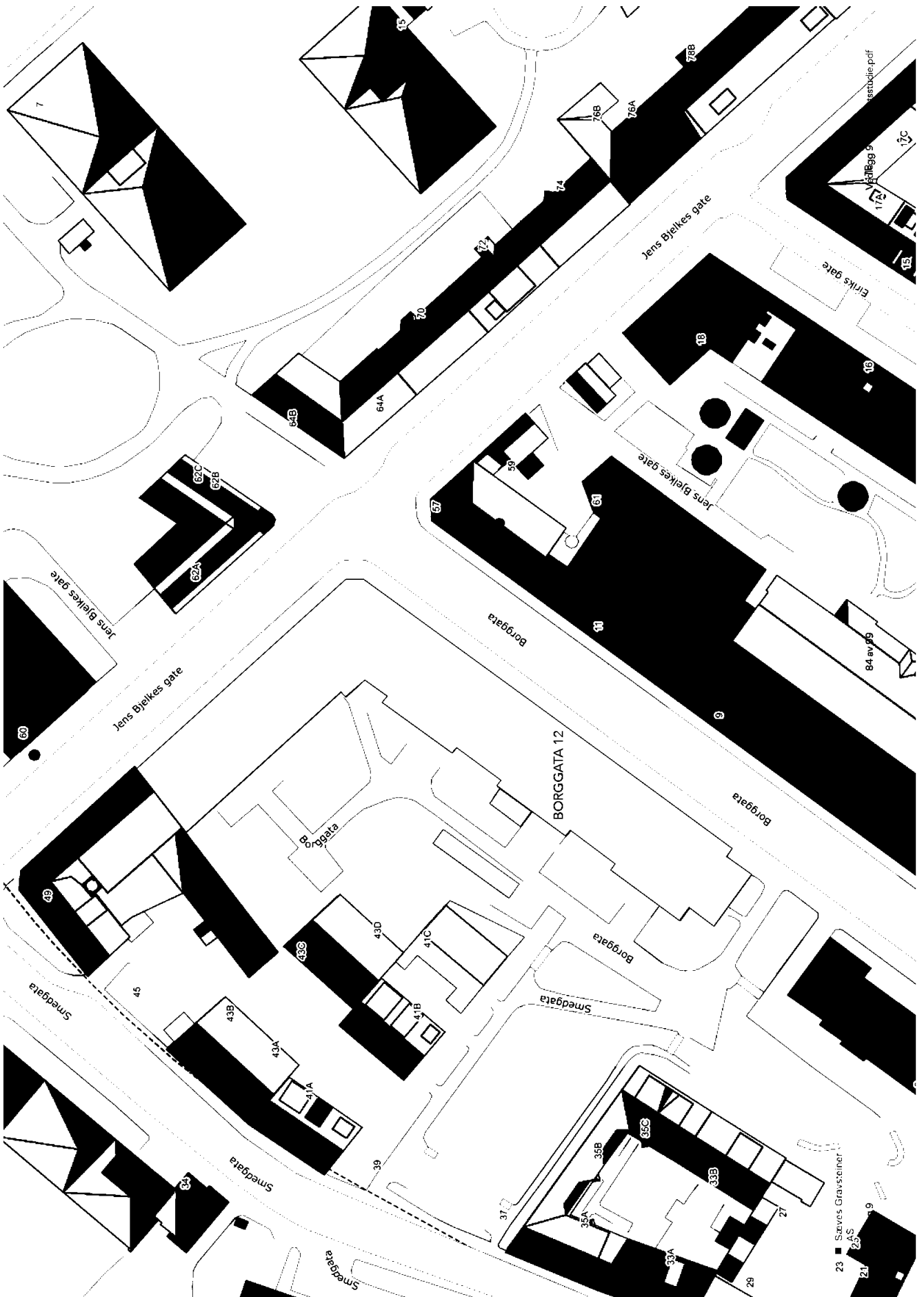
31.08.2021

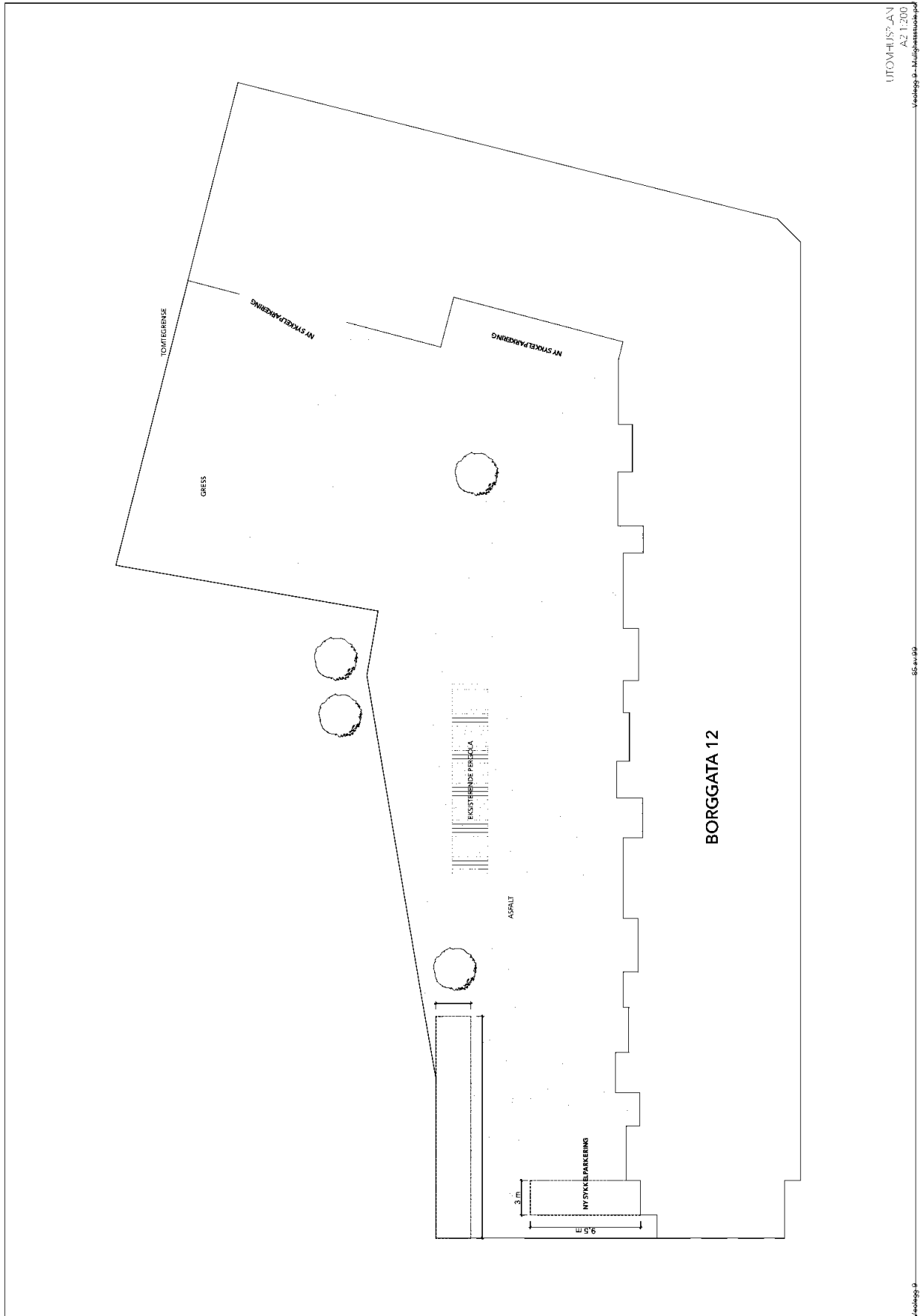
Kvalitetssikring





FORSLAG  
SØR FASADE  
A3 1:100







## Styrets prosjektoversikt – Sportsboder og fellesrommet

### Sportsboder og fellesrommet

#### 1. Innledning

Styret har i to foregående årsmøter (ekstraordinært årsmøte feb. 2021 og ordinært årsmøte juni 2021) skissert ulike løsninger for bruken av sportsbodene i oppgang C, D og E og fellesrommet til sameiet:

1. Salg av sportsbodene og/eller fellesrommet (ved omgjøring til leiligheter)
1. Utleie av sportsbodene og/eller fellesrommet (ved omgjøring til leiligheter)
1. Totalrenovering av fellesrommet
1. Flytting av dørene på sportsbodene (for å forenkle adkomst og gjøre disse tilgjengelig for oppgang B)
1. Ny og mer brukervennlig dør til sportsbod i oppgang A
1. Flytting av dørene på sportsbodene (for å forenkle adkomst og gjøre disse tilgjengelig for oppgang B)

I forbindelse med punkt 1 vedtok sameiet på ekstraordinært årsmøtet 24. februar 2021 følgende (vedtak 2.5):

#### 2.7 Mulighetsstudie for omgjøring av aktivitetsboder

Styret i sameiet har fått gjennomført en vederlagsfri forstudie av Sequia AS.  
<https://www.sequia.as/>  
Forstudien er vedlagt innkallingen.

Sequia har skissert muligheten for å omgjøre aktivitetsbodene i oppgang C, D og E samt fellesrommet til boligformål. Styret finner forstudien interessant og ønsker i første omgang å foreta en full mulighetsstudie. I denne mulighetsstudien må det inkluderes utendørs sykkelparkering for å erstatte arealet i aktivitetsbodene. Formålet med mulighetsstudien vil være å kartlegge nærmere sameiets mulige gevinst ved prosjektet og om det er gjennomførbart å erstatte arealet i bodene med utendørs sykkelparkering. Utendørs sykkelparkering må være under tak og fortrinnsvis låsbart.

Resultatet av mulighetsstudien og ev. forslag vil presenteres av styret på neste årsmøte (senest mai 2021).

Styret ber om fullmakt på inntil 50 000 kr til å gjennomføre en mulighetsstudie.

#### Vedtak:

Godkjent med overveldende flertall.

Styret har gjennomført mulighetsstudien og forhåndskonferansen. Begge vedlegg er lagt ved årsmøteinnkallingen.

Ulike alternativer styret har sett på:



## 1. Punkt 1 og 2:

**Sameiet må først søke Plan- og bygningsetaten om å få omgjøre sportsboder i oppgang C, D og E til 1-roms og fellesrommet til 2 roms (før omgjøring til leiligheter er mulig).**

Estimert kostnad: kr 50 000 inkl. mva. som omfatter både sportsboder og fellesrommet.

Sequoia Utvikling AS har gjennomført mulighetsstudiet og utført arbeidet med forhåndskunngjøringen. Sequoia Utvikling AS har tilbudt å utføre arbeidet. Styret ser dette som hensiktsmessig, siden Sequoia Utvikling AS sin arkitekt allerede er godt kjent med prosjektet.

Det er ikke garantert at sameiet får tillatelse til å omgjøre sportsbodene/fellesrommet til leiligheter.

**Dersom sameiet oppnår tillatelse til å omgjøre sportsbodene og/eller fellesrommet til leiligheter har sameiet tre alternativer:**

**A: Sameiet leier prosjektleder, entreprenør og står selv for salget (pkt. 1 i innledning)**

Sequoia Utvikling AS har gitt følgende erfaringsbaserte estimater:

1. Ca. 20-30 000 kr per kvm for byggearbeider.

Sequoia sine referansetall bygger på omgjøring av lofts boder til loftsleiligheter. Sequoia mener kostnadene derfor bør være lavere i dette tilfellet, siden arbeidene vil være enklere / mindre omfang. Referansetallene kan derfor ses som konservative.

Sportsboder på 30 kvm x 3 = 90 kvm x 20/30' = 1.8-2,7 MNOK

Fellesrom på 50 kvm x 20/30' = 1-1,5 MNOK

1. Ca. 80-90 000 kr per kvm ved salg.

Sportsboder på 30 kvm x 3 = 90 kvm x 20/30' = 7.2-8,1 MNOK

Sequoia kommenterer at små leiligheter som dette ofte kan ha en vesentlig høyere kvm pris opp mot 110-120 000 per kvm.

Fellesrom på 50 kvm x 20/30' = 4-5,5 MNOK

1. Mulig fortjeneste ved salg av sportsboder

Mulig fortjeneste:

7,2 MNOK (konservativt anslag for salgssum) – 2,7 MNOK (konservativt anslag på oppussingskostnad) – 0,56 MNOK (kostnad til sportsbod) = 3,94 MNOK (konservativt anslag på fortjeneste)



8,1 MNOK (optimistisk anslag for salgssum) – 1,8 MNOK (optimistisk anslag på oppussingskostnad) – 0,56 MNOK (kostnad til sportsbod) = 6,54 MNOK (optimistisk anslag på fortjeneste)

Kostnaden til utendørs sykkelboder må inkluderes i regnskapet. Utendørs sykkelboder må bygges for å erstatte sykkelparkeringen i sporstbodene. Bjørbekk & Lindheim Landskapsarkitekter AS brukt av bydel Gamle Oslo estimerer ca. 180 000 kr til 20 kvm utendørs sykkelbod. Det er behov for ca. 60 kvm (20 kvm x 3) sykkelbod for å erstatte dagens sykkelplasser i oppgang C, D og E. Estimert kostnad basert landskapsarkitekten estimat blir på ca. 180 000 kr \* 3 = 560 000 kr. Styret kan søke om støtte fra Oslo kommune Sykkelparkering i borettslag og sameier (klimatilskudd.no) til prosjektet. Det er ikke gitt at dette vil bli innvilget, siden sameiet allerede har fått støtte til kjøp av to-høyd-sykkelstativer. Mulige plasseringer av utendørs sykkelboder finnes illustrert i mulighetsstudien.

1. Mulig fortjeneste ved salg av fellesrom

Mulig fortjeneste: (4-1,5 MNOK) til (5,5-1 MNOK) = 2,5 – 4,5 MNOK

1. Samlet mulig fortjeneste ved salg av fellesrom og sportsboder:

(4,5+2,5-0,56 MNOK) til (7,1+4,5-0,56 MNOK) = 5,44 MNOK til 11,04 MNOK

Nedside ved alternative er at sameiet sitter med hele ansvaret og risikoen forbundet med prosjektet.

Fordel: Sameiets felleskostnader vil deles på ytterligere 1-4 enheter og dermed redusere den enkeltes felleskostnader.

Fordel: Sameiet er ikke avhengig av å ta opp lån.

**Alternativ A-1:** Styret skal engasjere prosjektleder som styrer prosjektet (valg av entreprenør og gjennomføring) og megler til salg av sportsbodene.

Styret skal innhente ny godkjenning fra sameiet (dersom det er mulig), dersom mottatt tilbud tilsier at estimert gevinst blir lavere enn 3,5 MNOK.

Vedtaket forutsetter at sameiet klarer å oppnå finansiering. Finansieringen av omgjøringen av fellesrommet/sportsbodene til leiligheter, kan ikke gå på bekostning av finansieringen til vindu og balkong prosjektet (dersom dette vedtas).

Vedtaket forutsetter at parkeringsplassene erstattes med utendørs sykkelparkering, med to-høyd-sykkelstativer (gjenbruk av dagens stativer), jf. vedtak A-1.

**Alternativ A-2:** Dersom styret ikke klarer å oppnå finansiering til A-1 så vedtas vedtak B-1.

**Alternativ A-3:** Styret skal engasjere prosjektleder som gjennomfører prosjektet (valg av entreprenør og gjennomføring) og megler til salg av fellesrommet.



Styret skal innhente ny godkjenning fra sameiet (dersom det er mulig), dersom mottatt tilbud tilsier at estimert gevinst blir lavere enn 2,5 MNOK.

Vedtaket forutsetter at sameiet klarer å oppnå finansiering. Finansieringen av omgjøringen av fellesrommet/sportsbodene til leiligheter, kan ikke gå på bekostning av finansieringen til vindu og balkong prosjektet (dersom dette vedtas).

**Alternativ A-4:** Dersom styret ikke klarer å oppnå finansiering til A-3 så vedtas alternativ B-2.

#### **B: Selge sportsbodene og/eller fellesrommet til en eiendomsutvikler**

Sequoia mener at dersom sameiet oppnår tillatelse til å omgjøre sportsbodene og/eller fellesrommet til leiligheter, så vil disse være veldig attraktive for eiendomsutviklere, og bør være enkle å selge i markedet.

Ulempe: Fortjeneste vil trolig bli lavere enn alternativ A, siden eiendomsutvikleren skal ha sin fortjeneste.

Fordel: Eiendomsutvikleren på seg alt ansvaret ved omgjøringen av sportsbodene/fellesrommet til boliger og salg av boligene, og har ansvaret ved ev. feil med boligene (overfor kjøper).

Fordel: Sameiets felleskostnader vil deles på ytterligere 1-4 enheter og dermed redusere den enkeltes seksjon sine felleskostnader.

**Alternativ B-1:** Styret skal selge sportsbodene ved hjelp av eiendomsmegler til eiendomsutvikler forutsatt at salgssummen overstiger 3 MNOK kr.

Alternativet forutsetter at parkeringsplassene erstattes med utendørs sykkelparkering, med to-høyd-sykkelstativer (gjenbruk av dagens stativer), jf. alternativ A-1.

**Alternativ B-2:** Styret skal selge fellesrommet ved hjelp av eiendomsmegler til eiendomsutvikler forutsatt at salgssummen overstiger 2 MNOK kr.

#### **C: Sameiet leier prosjektleder, entreprenør og leier ut sportsbodene/fellesrommet (pkt. 2 i innledning)**

##### 1. Estimerte inntekter ved utleie av sportsbodene

Estimert kostnad for bygging er på kr. =  $(1,8+0,56^*)$  til  $(2,7+0,56^*) = 2,36 - 3,26$  MNOK. Det gir en samlet lånkostnad på 10 598 – 14 639 kr per mnd. ved 30 års nedbetalingstid til 3,5 % rente.

I tillegg kommer kostnader forbundet med utleie som f.eks. ev. bruk av utleiemegleren (ca. 10 % av inntektene), vedlikehold osv. Disse er ikke inkl. i estimatet.

Forventet månedlig leieinntekt per 1-roms er på 12 000 kr (basert på referansetall på Finn.no), noe som gir en samlet månedlig inntekt på kr. 36 000 kr. Det gir følgende



inntekt i måned før skatt: (36 000 – 10 598) til (36 000 – 14 639) = 25 402 (304 824) kr – 31 361 (265 332) kr i mnd. (årlig).

## 1. Estimerte inntekter ved utleie av fellesrommet

Estimert kostnad for bygging er på kr. = 1-1,5 MNOK. Det gir en samlet lånekostnad på 4491 – 6736 kr per mnd. ved 30 års nedbetalingstid til 3,5 % rente.

I tillegg kommer kostnader forbundet med utleie som f.eks. ev. bruk av utleiemegleren (ca. 10 % av inntektene), vedlikehold osv. Disse er ikke inkl. i estimatet.

Forventet månedlig leieinntekt for fellesrommet (2-roms) er på 15 000 kr (basert på referansetall på Finn.no). Det gir følgende inntekt i måned før skatt: (15 000 – 4491) til (15 000 – 6736) = 10 509 (126 108) kr – 8264 (99 168) kr i mnd. (årlig).

Fordel: Fortjeneste vil trolig bli høyere enn alternativ B, siden sameiet beholder fortjenesten selv.

Mulig fordel: Sameiet er opplyst av bank om at det vil være positivt for lånemulighetene til sameiet og øke mulighetene for en bedre rente. Lavere rente på sameiets lån reduserer felleskostnadene.

Fordel: Overskuddet Sameiets felleskostnader vil deles på ytterligere 1-4 enheter og dermed reduserer den enkeltes felleskostnaderne til sameiet.

Fordel: Sameiet kan på et senere tidspunkt velge å selge sportsbodene og/eller fellesrommet eller omgjøre bruken eller ta arealene i bruk selv.

Ulempe: Sameiet sitter med hele ansvaret og risikoen forbundet med prosjektet.

**Alternativ C-1:** Sameiet skal leie prosjektleder, eiendomsmegler, entreprenør og omgjøre sportsbodene til 1-roms-leiligheter. Sameiet leier ut leilighetene.

\*Alternativet forutsetter at parkeringsplassene erstattes med utendørs sykkelparkering med tohøyd-sykkelstativer (gjenbruk av dagens stativer), jf. alternativ A-1.

**Alternativ C-2:** Dersom styret ikke klarer å oppnå finansiering til C-1 så vedtas alternativ B-1.

**Alternativ C-3:** Sameiet skal leie prosjektleder, entreprenør og omgjøre fellesrommet til en toroms-leilighet. Sameiet leier ut leiligheten.

**Alternativ C-4:** Dersom styret ikke klarer å oppnå finansiering til C-3 så vedtas alternativ B-2.

## 1. Totalrenovering av fellesrommet til egen bruk (pkt. 3 i innledning)



Ev. vedtak for bakgårdsprosjektet og/eller vindusprosjektet har prioritet foran dette vedtaket.

Sameiet skal totalrenovere fellesrommet til dagens standard.

Estimert kostnad er på 1-1,5 MNOK.

Kostnaden dekkes delvis inn ved rimelig utlån av fellesrommet til beboere i sameiet (bursdager, spesielle anledninger, overnattinger (dersom soverom velges). Det åpnes også for utleie på dagtid (kl. 6-17) utenfor sameiet til andre enn beboere i sameiet.

Eget vedlegg «Forslag leilighet (fellesrommet)» viser mulig tenkt løsning for fellesrommet inkl. soverom. Den endelige løsningen vil utarbeides av arkitekt hos Sequoia.

**Vedtak D-1:** Sameiet skal totalrenovere fellesrommet. Fellesrommet skal ha soverom. Styret skal innhente ev. nødvendige tillatelser hos Plan- og bygningsetaten, jf. pkt. 1.

**Vedtak D-2:** Sameiet skal totalrenovere fellesrommet. Fellesrommet skal ikke ha soverom. Fokus skal være på kjøkkenet og samlingsplass (mulighet for langbord e.l.). Styret skal innhente ev. nødvendige tillatelser hos Plan- og bygningsetaten, jf. pkt. 1.

#### 1. Nye utvendige dører til sportsbodene ved oppgang C, D

Forslaget forutsetter manglende vedtak under pkt. 2 som gjelder omgjøring av sportsbodene til 1-roms-leiligheter.

Kostnad: Estimert til 300 000 kr (basert på erfaringstall fra dørprosjektet).

Styret skal med bistand – dersom det er nødvendig – innhente nødvendige offentlige tillatelser.

Den enkelte sameiere i oppgang B skal få tilgang til en av sportsbodene i hhv. C, D og E, i den utstrekning det er kapasitet i den enkelte sportsbod. Dersom det er plassmangel har beboere i den aktuelle oppgang fortrinnsrett til boden foran beboere i oppgang B.

Vedlegg «Flytting av dører i sportsbodene og parkeringsplasser barnevogn og lastsykler» viser tenkt løsning for flyttingen av dører på sportsbodene.

**Vedtak E:** Styret skal lage nye utvendige dører til sportsbodene ved oppgang C, D og E. Dørene skal ha automatisk lukking og åpning og være tilgangsstyrt som dørene til oppgangene. D

#### 1. Ny og mer brukervennlig innvendigdør til oppgang A sin sportsbod (pkt. 5 i innledning)

Kostnad: Estimert til 50 000 kr (basert på erfaringstall fra dørprosjektet).

**Vedtak F:** Det skal settes inn en ny og mer brukervennlig innvendig dør til oppgang A sin sportsbod. Døren skal ha automatisk lukking og åpning. Plasseringen av døren kan endres dersom det gjør boden mer brukervennlig.

#### 1. Tilrettelegge for parkeringsplasser for barnevogner og lastsykler i oppgang C, D og E



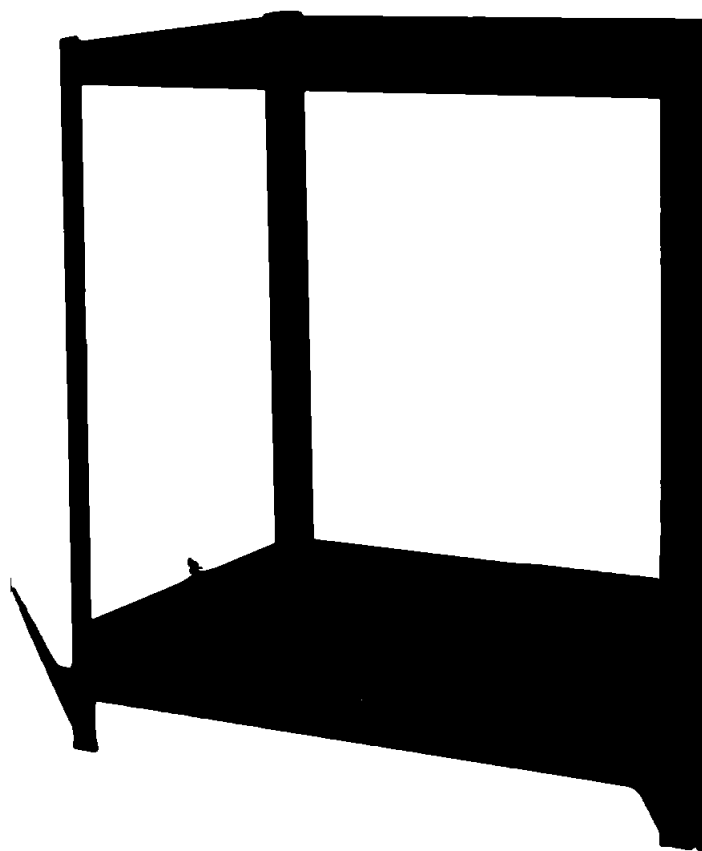
Forslaget forutsetter manglende vedtak under pkt. 2 som gjelder omgjøring av sportsbodene til 1-roms-leiligheter.

Kostnad: Estimert til 50 000 – 100 000 kr.

Se illustrasjon i vedlegg «Flytting av dører i sportsbodene og parkeringsplasser barnevogn og lastsykler». Døren innvendig vil beholdes og ikke fjernes slik som vist i vedlegget.

Dersom pkt. E vedtas vil innvendig dør låses slik at plassen i boden utnyttes optimalt.

Det vil lages en løsning som gjør at barnevogner kan lagres i høyden. Det vil forsøkes å finne ferdig løsning som egnet lagerhylle. Dersom dette ikke finnes vil det ved hjelp av snekker plassbygges en løsning. Det vil doble antall parkeringsplasser for barnevogner. Illustrasjon for oppbevaring av barnevogn i høyden:



Det vil legges til rette for 2-4 parkeringsplasser til barnevogner og 1-2 parkeringsplasser til lastsykler (alt ettersom hva det er plass til).

**Vedtak G:** Styret skal lage en løsning som gjør at barnevogner kan oppbevares i høyden. Styret skal legge til rette for 2-4 parkeringsplasser til barnevogner og 1-2 parkeringsplasser til lastsykler (alt ettersom hva styret mener det er plass til og ses som hensiktsmessig).

Den enkelte sameiere den enkelte oppgang kan ved plassmangel i sin oppgang få tilgang til ledig plass hos sportsbod i annen oppgang. Dersom det er eller blir plassmangel i sportsbod hos den enkelte oppgang, har beboere i den aktuelle oppgang fortrinnsrett til boden foran beboere i oppgang B.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 30.04.22

**Selskapsnummer:** 2431 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Borggata 12

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):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Henrik Hoel og Solveig Persson velges til protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Valg av møteleder</b></p> <p>Sameiets rådgiver fra OBOS, Ann-Magritt Holøs, velges som møteleder i den digitale løsningen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

- For  
 Mot

**Sak 7 Nye vinduer og balkongdører**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For nye vinduer og balkongdører  
 Mot nye vinduer og balkongdører

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Utskiftning inkluderer vinduer og franske balkongdører i fellesområder.  
 Vinduer og franske balkongdører i fellesområdet tas ut av prosjektet og skiftes ikke ut.

**Sak 8 Finansieringsordning**

Styret får fullmakt til å inngå denne type finansieringsordning og sameiet vedtar den nødvendige vedtektsendringen.

- For  
 Mot

**Sak 9 Bakgårdsoppgradering**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets skal iverksette forslag 1  
 Styret skal iverksette forslag 2  
 Styret skal iverksette forslag 3

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 10 Utskifting av dagens heiser**

Styret får fullmakt til å iverksette prosjektet i henhold til anbefalingen over, når den økonomiske situasjonen tillater det.

For

Mot

**Sak 11 Sportsboder og fellesrom**

Styret forsøker å selge sportsbodene på best mulig vis i henhold til forslaget.

For

Mot

**Sak 12 Sportsbodene -2**

Sportsbodene forbedres slik de er, med særlig fokus på tilgang (for eksempel endre dørtyper, eller sette dør i ytterveggen) og andre bruksmessige endringer for å få mest mulig nytte ut av dem slik de er i dag.

For

Mot

**Sak 13 Fellesrom - 2**

Fellesrommet pusses opp innenfor en ramme på 300 000,- iht. forslaget.

For

Mot

**Sak 14 Kartlegging av energiløsninger**

Styret skal starte kartlegging av løsninger for å redusere sameiets energikostnader i henhold til forslaget.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 15 Forslag til endring av garasjehusordensreglene**

Garasjehusordensreglene endres iht. forslaget.

- For  
 Mot

**Sak 16 Valg av styremedlemmer**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Ola Borgersen Hulbak

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Asbjørn Karlsrud  
 Ragnhild Aarvik

**Styremedlem** (1 skal velges)

- Joakim Damsgaard

**Varamedlem** (3 skal velges)

- Dag Johan Haugerud  
 Fred Carlsen  
 Veronica Natvig

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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