



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 790 347  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKSGATE 3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 567 865	1 594 832
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 567 865</b>	<b>1 594 832</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 090	81 280
Annen driftskostnad		1 197 306	1 594 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 276 396</b>	<b>1 676 275</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>291 469</b>	<b>-81 443</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		255	1 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>255</b>	<b>1 408</b>
Annen finanskostnad		30 726	32 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 726</b>	<b>32 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 471</b>	<b>-31 469</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 998	-112 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		720 000	720 000
Sum varige driftsmidler		720 000	720 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		720 000	720 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 160	
Andre fordringer		107 429	113 672
Sum fordringer		112 589	113 672
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		382 298	267 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		382 298	267 588
Sum omløpsmidler		494 887	381 260
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 214 887</b>	<b>1 101 260</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Annen egenkapital		354 109	93 111
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>354 109</b>	<b>93 111</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>354 109</b>	<b>93 111</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		720 000	720 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>720 000</b>	<b>720 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>720 000</b>	<b>720 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		152	195
Leverandørgjeld		20 011	116 176
Annen kortsiktig gjeld		120 615	171 777
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 778</b>	<b>288 148</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>860 778</b>	<b>1 008 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 214 887</b>	<b>1 101 260</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549550

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 790 347  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKSGATE 3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 980 790 347  
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 567 865	1 594 832
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 567 865</b>	<b>1 594 832</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 090	81 280
Annen driftskostnad		1 197 306	1 594 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 276 396</b>	<b>1 676 275</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>291 469</b>	<b>-81 443</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		255	1 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>255</b>	<b>1 408</b>
Annen finanskostnad		30 726	32 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 726</b>	<b>32 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 471</b>	<b>-31 469</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 998	-112 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>



Organisasjonsnr: 980 790 347  
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		720 000	720 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		720 000	720 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		5 160	
Andre fordringer		107 429	113 672
Sum fordringer		112 589	113 672
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		382 298	267 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		382 298	267 588
Sum omløpsmidler		494 887	381 260
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 214 887</b>	<b>1 101 260</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	354 109	93 111
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>354 109</b>	<b>93 111</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>354 109</b>	<b>93 111</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	720 000	720 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>720 000</b>	<b>720 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>720 000</b>	<b>720 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	152	195
Leverandørgjeld	20 011	116 176
Annen kortsiktig gjeld	120 615	171 777
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>140 778</b>	<b>288 148</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>860 778</b>	<b>1 008 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 214 887</b>	<b>1 101 260</b>



Organisasjonsnr: 980 790 347  
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

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

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Nordraaksgate 3 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 2. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nordraaksgate 3 Sameie. Avstemningen åpner 22. april kl. 18:00 og lukker 2. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5811>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport, årsregnskap og budsjett
5. Valg av tillitsvalgte
6. Balkong for 1-romsleilighetene
7. Balkong for 3-romsleilighetene

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordraaksgate 3 Sameie**

Per Christian Volmert

Omar Dajani

Anne Clarine Hygen



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Nordraaksgate 3 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22.04.21 kl 18.00
- Møtet er åpent for avstemming i 10 dager og varer til 02.05.21 kl 18.00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Nordraaksgate 3 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Selskapsnummer:** 5811 **Selskapsnavn** Nordraaksgate 3 Sameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Dag Lindholt velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport, årsregnskap for 2020 og budsjett for 2021.

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Budsjett 2021 er også foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Saker til behandling:

### Balkong for 1-roms leilighetene

Saksfremstilling: se innkalling for fremstilling av saken

Forslag til vedtak:

Det bygges balkonger foran de 10 ettromsleilighetene som beskrevet i denne årsmøtesaken.

Balkongteam får oppdraget om å bygge balkongene i henhold til tilbud av 08.04.2021.

Hver enkelt eier signerer for sin del av kontrakten, og faktureres for kostnadene til sin balkong.

Sameiet bærer kostnadene til omlegging av luftekanal og utekran. Sameiet legger ut for kostnadene til kommunale gebyrer og fordeler dem på eierne.

Balkongeier må etterkomme vedtektenes bestemmelse § 9 om vedlikeholdsansvar

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

### Balkong for 3-roms leilighetene

Saksfremstilling: se innkalling for fremstilling av saken

Forslag til vedtak:

Det bygges balkonger foran de 8 treromsleilighetene i 2. til 5. etasje som beskrevet i denne årsmøtesaken.

Balkongteam får oppdraget om å bygge balkongene i henhold til tilbud av 08.04.2021.

Hver enkelt eier signerer for sin del av kontrakten, og faktureres for kostnadene til sin balkong.

Sameiet legger ut for kostnadene til kommunale gebyrer og fordeles den på eierne.

Balkongeier må etterkomme vedtektenes bestemmelse § 9 om vedlikeholdsansvar.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer. Styreleder velges for 2 år. 1 styremedlem velges for 1 år og 1 styremedlem velges for 2 år.

Verv	Navn på kandidat	For
<b>Styreleder</b>	Inger Johanne Lund	
<b>Styremedlem (1 år)</b>	Anne Clarine Hygen	
<b>Styremedlem (2 år)</b>	Omar Dajani	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av seksjonseier(e) til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitne foreslås Dag Lindholt.

**Forslag til vedtak**

Dag Lindholt



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000,-.



Sak 4

**Årsrapport, årsregnskap og budsjett**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport, årsregnskap og budsjett (for 2021)

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport, årsregnskap og budsjett for 2021 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. s. 5811 årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder	Per Christian Volmert	2020-2022
Styremedlem	Anne Clarine Hygen	2019-2021
Styremedlem	Omar Dajani	2019-2021
Varamedlem	Anders Richard Landbø	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Nordraaksgate 3 Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Nordraaksgate 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980790347, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordraaks Gate 3

Gårds- og bruksnummer :  
212 671

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nordraaksgate 3 Sameie har ingen 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 Lars H. Brinchmann.



## Styrets arbeid

### Møter og informasjon

=====

Det er avholdt 14 styremøter, 1 digitalt beboermøte, og 1 digitalt regnskapsmøte siden forrige ordinære årsmøte, og det er sendt ut 4 orienteringer/infoskriv til sameierne.

Styret har gjennom garasjegruppen god kontakt med styrene i Nordraaks gate 1, Nordraaks gate 5 og Tidemands gate 4.

### Forvaltning

=====

Sameiet viderefører driftsavtaler;

- Vaktmestertjeneste, herunder gressklipping: Gårdreform AS
- Snømåking/brøyting/strøing foran, og i hagen: Gårdreform snø og grønt AS
- Gartneravtale med Hagefeen AS
- Heis, herunder serviceavtale og alarmtjeneste: KONE AS
- Garasjeport, herunder serviceavtale: Windsor AS
- Renhold: ISS Facility Services AS
- Brannsikkerhet, herunder årlig befaring/rapport: Norsk Brannvern AS
- Elektrisitet bygg: Nettleie hos Elvia (tidligere Hafslund Nett). Forbruk hos Entelios
- Elektrisitet EI-bil: Elvia

### Forsikring

=====

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF, med Avtalenummer SP1322690.5.1. Avtalen ble opprettet i 2016, og Obos fikk i oppdrag å gå på andbudsrunder på vegne av sameiet. Vi fortsetter med IF forsikring inntil videre.

### Salg av seksjoner og utleie

=====

- Salg: Kun en seksjon er solgt i løpet av perioden. Seksjon 16, nå eier Maren Holseth, kjøpte fra Consolidator AS.
- Utleie: 19 av totalt 33 leiligheter er utleid.

### Økonomi

=====

Sameiet har økt fellesutgiftene med 11% i perioden for å opprettholde kjøpekraften og sette av til nødvendig vedlikehold/brannverntiltak. Langsiktig gjeld for tidligere kjøp av garasjeplass er på kr. 720.000,-. Foreløpig betales kun renter. Avdragene starter 30.08.2021. Garasjeplassen leies ut, og Sameiet har således ingen tap på denne.



## Forretningsfører og fakturering

=====

Sameiet har OBOS som forretningsfører, og gjennom OBOS benytter vi oss av elektronisk fakturabehandling. Ordningen fungerer bra. Med nettsted til styrerommet.no er det enklere å føre protokoller og følge opp saker, HMS og andre gjøremål.

## Administrering av garasjeanlegget

=====

Garasjeanlegget i øvre og nedre garasjeetasje er en del av eiendommen til Sameiet Nordraaks gate 3.

Sameiere i Nordraaks gate 5 og Tidemands gate 4 har bruksrett til biloppstillingsplasser i anlegget. De betaler sin andel av de årlige utgiftene forbundet med garasjeanlegget som strøm, forsikring, snømåking, vedlikehold av garasjeportene mv. Utgiftene forskutteres av Sameiet Nordraaks gate 3 som så fordeler kostnadene etter en oppsatt fordelingsnøkkel. Også Nordraaks gate 1 er berørt fordi de bruker N3, som kjøreadkomst til sin garasje. Det er opprettet en garasjegruppe hvor hvert av styrene i de involverte sameiene har utpekt et medlem. Garasjegruppen bistår styret i Nordraaks gate 3 med administreringen av garasjeanlegget.

## El-bil

=====

Strømforbruket betales i sin helhet av Sameiet, og etterfaktureres hver enkelt bruker.

## DRIFT OG VEDLIKEHOLD

=====

### Garasjen

=====

Vi har fått 2 nye garasjeporter.

Det har gjennom IF forsikring vært befaring fra Takstmann Remøe AS av strukturelle skader på betongen i vegg og garasjegulv. Anbefalingen vi har fått, er å utbedre skader på garasjegulv først. Garasjegruppen innhenter tilbud på dette arbeidet.

## HMS

=====

I henhold til forskrifter om systematisk helse- miljø- og sikkerhetsarbeid, stilles det krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet og etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter. Sameiet Nordraaks gate 3 er definert som en slik virksomhet. Vi har som kjent inngått avtale med Norsk Brannvern AS som nå årlig utfører kontroll i hver leilighet. På grunnlag av rapporten vurderer styret aktuelle brannvernstiltak.

## Hageanlegget

=====

Det er inngått avtale med gartner Hagefeen AS, v/Line Sørensen om 2 besøk årlig. Før 17. mai, og i slutten av august.



## Balkonger

=====

Gamle balkonger: Det er ønskelig med vedlikehold av gamle balkonger.

Styret satte i 2019 i gang en prosess med sikte på balkonger for ett-romsleilighetene. Det er innhentet tilbud på nye balkonger for disse separat og for disse sammen med tre-romsleilighetene (balkong ut mot hageanlegget). På det digitale årsmøte for 2021 lages det vedtak på dette, som det stemmes over.

## Aktuelle vedlikeholdsoppgaver for 2021, fremover

=====

Styret vurderer løpende diverse brannverntiltak, blant annet å få installert et sentralt brannvarselsanlegg, spesielt med tanke på det nye EL-bil anlegget, og å oppgradere slusedørene ved heisen. Den største oppgaven framover er reparasjon av garasjeplanet. Reparasjon av balkongrekkverk, ny belysning ved inngangspartiet og utenfor garasjeporten vurderes også.

Garasjegruppen ønsker å sikre seg mot flere lekkasjeproblemer. Anbefalt rekkefølge fra takstmann og forsikringsselskapet er å behandle garasjedekket først.

## Opgaver som er gjort siden 2008

=====

Siden Nordraaks gate 3 ble ferdigstilt i 1975 er det gjennomført et omfattende fornyelses- og utbedringsarbeid. I de senere år er følgende blitt utført;

2008: Nye gulvfliser og lysarmatur i oppgangen

2010: Vindusutskiftning hos de fleste

2011: Tavlerom og varmtvannsbeholder fornyet

2012: Fasadeplatene malt

2013: Ny heis. Og sikringstavlene i leilighetene ble skiftet ut seksjonsvis fram til 2015.

2014: Ventilasjonsanlegget for garasjen fornyet

2015: Avtrekksvifter på taket skiftet ut

2016: Hellegangen i bakhagen refundamentert

2017: Nye LED-lys i garasjeanlegget

2018: Maling av oppgangene. Nye entredører hos flere seksjoner

2019: Nytt EL-anlegg i garasjen. Nytt tavlerom i bedrerommet. Gartner forbedrer hageanlegget. Oppstart balkongprosjektet.

2020: Ferdigstilling av EL-anlegget. Slambeholder i garasjeanlegget renses/tømt. 12 nye thuja i inngangspartiet. Oppstart balkongprosjekt. Videre arbeid med balkongprosjekt.

2021: To nye garasjeporter. Ny gartneravtale.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 567 865.

Innkrevde felleskostnader på kr 1 288 534 er i henhold til budsjett.

Andre inntekter på kr 279 331 består i hovedsak av innbetalinger fra de tilknyttede sameiene til garasjeanlegget for garasjekostnader, viderefakturering av portåpnere og tilskudd el-billading.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 276 396.

Dette er kr 20 116 høyere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 260 998 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 354 109.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000. I dette beløpet inngår planer i forhold til brannvern og vedlikehold av gamle balkonger, i tillegg til ordinære drift og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020.

Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 132 000 i denne posten.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordraaksgate 3 Sameie.

### Lån

Nordraaksgate 3 Sameie har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene  
Fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



*LARS HARALD BRINCHMANN*  
*STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI*  
Org.nr. 862 424 212 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Nordraaks gate 3

Oslo, 6. april 2021

12980 12048

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020

### Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Nordraaks gate 3' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 260.998. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

DnB Nor 7076.13.55234

Telefon 22 49 26 71

Mobil 95 24 99 05

DnB Nor 0532 0871 1893

Fax 22 49 29 30

Datafax 22 13 86 08

Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo

Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo

E-mail: [larsharald.brinchmann@gmail.com](mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com)

[www.larsharald-brinchmann.no](http://www.larsharald-brinchmann.no)

Side 1 av 3



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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 avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2021

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 288 534	1 190 744	1 291 000	1 609 000
Andre inntekter	3	279 331	404 088	0	70 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 567 865</b>	<b>1 594 832</b>	<b>1 291 000</b>	<b>1 679 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 090	-11 280	-11 280	-15 400
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-9 500	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	-10 000	-20 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-79 790	-77 543	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-13 195	-4 388	-5 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-268 343	-697 708	-255 000	-500 000
Forsikringer		-93 950	-79 362	-80 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-231 990	-216 271	-235 500	-234 000
Energi/fyring		-76 229	-109 173	-132 000	-132 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 654	-123 397	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-283 156	-267 653	-227 500	-262 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 276 396</b>	<b>-1 676 275</b>	<b>-1 256 280</b>	<b>-1 575 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>291 469</b>	<b>-81 443</b>	<b>34 720</b>	<b>103 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	255	1 408	0	0
Finanskostnader	12	-30 726	-32 877	-500	-28 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-30 471</b>	<b>-31 469</b>	<b>-500</b>	<b>-28 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>260 998</b>	<b>-112 912</b>	<b>34 220</b>	<b>75 100</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-112 912		
Til opptjent egenkapital		260 998	0		



10

Nordraaksgate 3 Sameie

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	720 000	720 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>720 000</b>	<b>720 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		20	177
Kundefordringer		5 160	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 947	65 727
Andre kortsiktige fordringer	14	75 462	47 768
Driftskonto OBOS-banken		371 693	257 034
Sparekonto OBOS-banken		10 605	10 554
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>494 887</b>	<b>381 260</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 214 887</b>	<b>1 101 260</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		354 109	93 111
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>354 109</b>	<b>93 111</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	720 000	720 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>720 000</b>	<b>720 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 668	93 111
Leverandørgjeld		20 011	116 176
Påløpte renter		152	195
Annen kortsiktig gjeld	16	8 947	78 666
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>140 778</b>	<b>288 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 214 887</b>	<b>1 101 260</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2021  
Styret i Sameiet Nordraaksgate 3

Per Christian Volmert/s/

Omar Dajani/s/

Anne Clarine Hygen/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**

Fellesutg. kvartalsvis	1 099 304
Antenneanlegg	118 272
Garasje	49 600
Parkering	25 150
Skorsteins gebyr	108
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 292 434</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-3 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 288 534</b>

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

Fakturering ifbm anlegg for el-bil	172 112
Fakturering ifbm garasjeanlegg	75 462
Innflyttingsgebyr	5 906
Lading av kjøretøy	14 859
Portåpner	10 992



---

**SUM ANDRE INNTEKTER** **279 331**

---

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 090</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 195
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 195</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-57 677
Drift/vedlikehold VVS	-27 690
Drift/vedlikehold elektro	-16 782
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 241
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 079
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 992
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-268 343</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-117 220
Feieavgift	-3 738
Renovasjonsavgift	-111 032
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-231 990</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 770
Vaktmestertjenester	-121 000
Renhold ved firmaer	-116 663



Snørydding	-33 689
Andre fremmede tjenester	-2 192
Trykksaker	-1 404
Andre kontorkostnader	1
Porto	-1 381
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 569
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-283 156</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	204
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>255</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 726
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-30 726</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2016, plass 54	720 000
	720 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>720 000</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjer	75 462
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>75 462</b>

**NOTE: 15****OBOS-banken AS**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-720 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-720 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-720 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm 2020	-9 011
Purregebyr	64
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 947</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har e-postadresse [styret@nordraaksgate3.no](mailto:styret@nordraaksgate3.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. 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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1322690. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

**Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av Tv-tjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia (Get) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

Styreleder Per Christian Volmert har meddelt valgkomitéen at han vurderer å frigi sin rolle som styreleder på årsmøtet 2021 hvis det er en kandidat som er villig til å inneha dette vervet. I motsatt fall fortsetter han som styreleder ut sin funksjonstid.

## **Innstilling**

Valgkomitéen foreslår Inger-Johanne Lund som styreleder for resten av funksjonstiden til Per Christian Volmert, det vil si fra 2021 - 2022.

Som styremedlem velges: Anne Clarine Hygen for 1 år fra 2021 - 2022.

Som styremedlem velges: Omar Dajani for 2 år fra 2021 - 2023.

## **Roller og kandidater**

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

**Inger-Johanne Lund**

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

**Omar Dajani**

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

**Anne Clarine Hygen**



Sak 6

## Balkong for 1-romsleilighetene

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret viser til vedlagte årsmøtesak for en nærmere beskrivelse av bakgrunn for saken og prosessen fram til denne årsmøtesaken. Styret viser videre til vedlagte tilbud, arkitekttegninger og skisser fra Balkongteam.

### Styrets innstilling

Styret vurderer det slik at spørsmålet om balkonger for ettromsleilighetene og for treromsleilighetene har såpass ulik bakgrunn og tilslutning blant eierne at de bør stemmes over separat. Det er en viss rasjonaliseringsgevinst ved å bygge alle balkongene samtidig, men den er ikke så stor at det ene prosjektet bør gjøres avhengig av det andre. En ting er rigg og byggeperiode, men prismessig er forskjellen kun drøyt 2000 kroner per balkong. Styret har derfor satt opp to separate forslag til vedtak. Se forslag til vedtak for treromsleilighetene i sak 7.

Når det gjelder ettromsleilighetene, var de opprinnelige driverne for prosjektet brannvern hensyn, utskifting av vinduer og det forhold at disse leilighetene er de eneste som ikke har balkong, men at de opprinnelig var tegnet med balkong. Brannvern hensynet er blitt mindre etter at det er avklart at balkongene blir uten luker og brannstiger. Det vil nok være en større opplevd brann sikkerhet ved å ha balkong, men basert på Norsk Brannvern sin vurdering, blir dette et moment av liten vekt.

Etter dette er de avgjørende momentene for styrets innstilling at alle eierne har uttrykt ønske om/er positive til balkong, at disse leilighetene er de eneste i gården som ikke har balkong og at de opprinnelig tegningene hadde balkonger også på disse leilighetene. Styrets forslag til årsmøtevedtak er etter dette at det bygges balkonger foran de 10 ettromsleilighetene.

Når det gjelder treromsleilighetene, har disse balkong fra før, og oppslutningen blant eierne er mindre. Det er 5 eiere i de øverste etasjene som er for, mens en i første er i mot og en er nøytral. Ut over dette er det en i mot og 2 tause. Eierne i første etasje vil være berørt av at det bygges balkonger i 2. til 5. etasje, men slipper å bli påført en balkong de ikke ønsker. For styret er det derfor mest et spørsmål om styret skal innstille på bygging på tross av at en eier som ikke ønsker det, med et slikt vedtak vil bli påført både balkong og kostnaden med den. Det er heller ikke de samme øvrige hensyn som taler for at det bygges en balkong til foran treromsleilighetene. På bakgrunn av at 5 eiere med dette får en ønsket balkong og kun en eier blir påført en balkong mot sin vilje, innstiller likevel styret under tvil på bygging av balkong foran treromsleilighetene i 2. til 5. etasje.

Enten det blir bygging av 10 eller av 18 balkonger, innstiller styret på at oppdraget går til Balkongteam og at kontrakt skrives mellom den enkelte eier og Balkongteam.



Balkonger reiser visse problemstillinger knyttet til bruk og vedlikehold, se husordensreglene punkt 3 og 14. For bruken (type solavskjerming, røyking, grilling, balkongkasser) reiser ikke nye balkonger andre problemstillinger enn de som gjelder for eksisterende, og det er ikke behov for å ta stilling til slikt her. Et større antall balkonger totalt kan likevel gjøre det ønskelig senere å regulere forhold som ikke tidligere er regulert.

For vedlikeholdet er eksisterende balkonger en del av grunnlaget for sameiebrøken og fordeling av felleskostnader, mens nye balkonger blir den enkelte eiers ansvar og heller ikke påvirker sameiebrøken og fordeling av felleskostnader.

Ved avstemning på denne saken kreves det 2/3 flertall av dem som stemmer for eller i mot. Det er bare stemmer for eller mot som teller. Om saken ikke angår deg selv så kan du stemme godkjent dersom du synes det er greit at de aktuelle leilighetene kan få balkong. Stem imot dersom det ikke er ønskelig. Det oppfordres til å avgi stemme på begge saken, uavhengig av om det angår en selv da det gjelder ulike leiligheter og eiere.

#### **Forslag til vedtak**

Det bygges balkonger foran de 10 ettromsleilighetene som beskrevet i denne årsmøtesaken.

Balkongteam får oppdraget om å bygge balkongene i henhold til tilbud av 08.04.2021.

Hver enkelt eier signerer for sin del av kontrakten, og faktureres for kostnadene til sin balkong.

Sameiet bærer kostnadene til omlegging av luftekanal og utekran. Sameiet legger ut for kostnadene til kommunale gebyrer og fordeler dem på eierne.

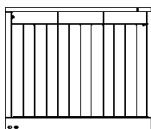
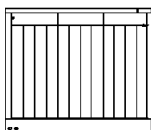
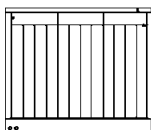
Balkongeier må etterkomme vedtektenes bestemmelse § 9 om vedlikeholdsansvar.

#### **Vedlegg**

1. Årsmøtesak\_tilbud 10 balkonger..pdf
2. Årsmøtesak\_tilbud 18 balkonger\_1..pdf
3. Årsmøtesak B-06 NY SITUATION - FASADER 10 balkonger.pdf
4. Årsmøtesak B-06 NY SITUATION - FASADER 18 balkonger.pdf
5. Årsmøtesak B-08 PERSPEKTIV 10 balkonger.pdf
6. Årsmøtesak Skisse ved veggsøyler.pdf
7. Årsmøtesak balkong.pdf



## Innhold



### 1.0 Tilbud

- 1.1 Om Balkongteam
- 1.2 Priser

### 2.0 Produktbeskrivelse

- 2.1 Balkongens opphengsmetode
- 2.2 Ramme - bærelag
- 2.3 Gulv
- 2.4 Himling
- 2.5 Rekkverk og tilbehør
- 2.6 Avløp
- 2.7 Overflatebehandling
- 2.8 Beslagsarbeid
- 2.9 Balkongdør

### 3.0 Søknad og dokumentasjon

- 3.1 Byggesøknad
- 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
- 3.3 Forsikringer
- 3.4 Økonomi
- 3.5 Oppmåling og registrering
- 3.6 Brukerveiledning

### 4.0 Montering

- 4.1 Oppstartsmøte
- 4.2 Adkomst og lagring
- 4.3 Spiserom og toalett
- 4.4 Strøm og vann
- 4.5 Stillas
- 4.6 Montering av dør og balkong
- 4.7 Monteringstid
- 4.8 Rør og elektroarbeid
- 4.9 Rydding og avfall
- 4.10 Skader
- 4.11 Husets forutsetninger

### 5.0 Leverings- og betalingsvilkår

- 5.1 Frakt og levering
- 5.2 Betalingsplan og vilkår
- 5.3 Indeksregulering
- 5.4 Garantier og reklamasjonstid
- 5.5 Tilbudets gyldighet
- 5.6 Ansvarsoversikt

### 6.0 Diverse

- 6.1 Referanseprosjekt / Omtaler



## 1.0 Tilbud

### 1.1 Om Balkongteam

Balkongteam er et firma fra Oslo og har siden oppstarten i 1998 fokusert på å bygge balkonger på eldre bygårder.

Det kan være flere motiver for å anskaffe balkong. På den ene siden det faktisk at det er en sunn investering hvor man øker leilighetens verdi utover hva balkongen koster. Det viktigste argumentet etter vår mening er imidlertid den økte hverdagsluksus som balkongen gir den enkelte. En balkong kan benyttes til en rekke forskjellige aktiviteter og det er egentlig bare fantasien som setter grenser. Vi synes det er veldig hyggelig å få være en del av den prosessen.

Balkongteam har montert over 5 500 balkonger over 20 år og har en helt unik erfaring på området. Til sammen har vi i Balkongteam over 100 års erfaring og dette føles betryggende for våre kunder. Vi bruker bare egne spesialutdannede montører for monteringen av balkongen.

Å anskaffe balkong fra Balkongteam skal være enkelt og forutsigbart. Vi tar oss av hele balkongsaken fra byggesøknad til ferdig montert balkong og dør. God og riktig kommunikasjon sammen med utarbeidede rutiner er en forutsetning for ett vellykket prosjekt. Alle våre kunder skal være 100 % fornøyde.



Se våre omtaler på [www.gulesider.no](http://www.gulesider.no)

#### Miljøprofil

Balkongteam besluttet i januar 2008 å sette i gang arbeid for å få sertifisert bedriften som miljøfyrtårnsbedrift. Vi opprettet en prosjektgruppe med en miljøansvarlig og fikk den 16. april 2008 vår sertifisering. Vi har i forbindelse med arbeidet utarbeidet vår egen miljøhåndbok som forteller om hvilke hovedmål som er satt opp og hvordan vi skal nå disse. Miljøsertifiseringen gir oss ny kunnskap om hvordan vi kan bidra til en mer miljøvennlig hverdag både privat og på jobben. En tydelig miljøprofil gjør det også lettere å inspirere andre. Vår nye kunnskap gjør at vi må legge forholdene til rette rundt oss og oppfordre leverandører og samarbeidspartnere til å levere miljøvennlige produkter og tjenester.

Ønsker du mer informasjon om vår miljøprofil besøk vår hjemmeside [www.balkongteam.no](http://www.balkongteam.no) eller ring vår HMS og miljøansvarlig Ola Rask på 91 83 47 47 eller send en e-post på [ola@balkongteam.no](mailto:ola@balkongteam.no) så besvarer han gjerne dine spørsmål.



Miljøfyrtårn®

Vi håper tilbudet er interessant og ser frem til ett eventuelt samarbeid med dere. Dersom du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt.

Med vennlig hilsen  
**Balkongteam as**

Thor Hammer  
40 10 60 96



## 1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 8 april 2021

Prosjekt	Nordraaks gate 3,
<b>Tilbudsgrunnlag:</b>	Befaring på stedet.
<b>Antall balkonger:</b>	10 stk.
<b>Størrelser:</b>	10 stk. balkonger med mål 1,2 x 3,5 m.
<b>Type balkong:</b>	Balkong type 1900 med ramme av stål. Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 4.
<b>Rekkverk:</b>	Spesialrekkverk, se beskrivelse på side 5, samt eget vedlegg
<b>Antall/type dører:</b>	10 stk. 2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eksisterende farge på vinduer.
<b>Mannskapsrigg:</b>	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	1 198 060
Byggesøknad :	35 000
Mannskapsrigg:	6 500
<b>Totalt :</b>	<b>1 239 560</b>
Mva (25%)	309 890
<b>Totalt inklusive mva : NOK</b>	<b>1 549 450</b>

**NB. Tilbudet forutsetter at «luftekanal» fra bakkeplan under den ene balkongrekka bygges om, da denne vil komme i konflikt med en balkong for 1. etasje.**

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er mulig å få montert «luke» som rømningsvei i balkongene.

### Gebyrer fra kommunen.

Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg og faktureres fra kommunen og til tiltakshaver (dere) direkte.

### Tilbudets mengde og plasseringer

Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde må prisen beregnes på nytt.

### Slagretning dører.

Tilbudet er beregnet med utadslående balkongdører.



## 2.0 Produktbeskrivelse

### 2.1 Balkongens opphengsmetode

Balkongrammen som er i overflatebehandlet stål (se pkt. 2.7) monteres med etasjehøye vegg søyler. Disse er innfestet til husets etasjeskiller med kjemiske ankere. Vegg søyler utføres i dimensjon ca. 100 x 80 mm. og lakkers i lignende farge som fasaden. En av denne metodens store fordeler er at det ikke må utføres arbeide på veggens innside. Det monteres strekkstag på innsiden av rekkverket som ikke blir synlig utenfra.

### 2.2 Ramme og bærelag

Ramme i front og gavler er laget av stål i dimensjon 160 x 80 mm. I bakkant mot vegg monteres en bærebjelke. Bærelaget for balkonggulvet er utført i stål. Vi synes stål hører sammen med denne type hus og i tillegg kan dimensjoner også holdes nede for å lage en balkong som blir lett og estetisk tiltrekkelig.

### 2.3 Gulv

På bærelaget monteres gulv av trykkimpregnert tre i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere med rustfrie skruer. Under tregulvet er det montert vannplater som sørger for at vann transporteres til riktig sted. Er du uheldig i ettertid kan du enkelt skifte ett bord da dette er en standarddimensjon eller ringe oss så er vi selvfølgelig behjelpelige med det.

### 2.4 Himling

Nedsenket slett platehimling. For å oppnå de beste lysforholdene har vi valgt å legge denne i hvitt, men andre standardfarger er tilgjengelig.



## 2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen leveres med en 2,0 mm slett aluminiumsplate i valgfri RAL-farge med en høyde på 1 meter opp til en balkonghøyde av 10 meter. Når balkongen blir montert over 10 meter må rekkverket ha en høyde på 1,2 meter.

## 2.6 Avløp/nedløp

Alle balkonger har eget avløp. Det mest vanlige i den senere tid er at vannet transporteres ut i fremkant på balkongen via en utspylor. I de tilfeller et avløp fra en balkong kan sammenkobles med et eksisterende nedløp på fasaden så kan en slik løsning velges og da vil vannet føres til en renne i bakkant. Det er på grunn av estetiske hensyn man ikke ønsker flere nedløp på fasaden og da er løsningen å velge en avrenning i fremkant som beskrevet.

Det er ikke regnet med å flytte kum i hengrennen, kun nye bend på fasaden hvis eksisterende nedløp må flyttes. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes så tilkommer kostnader for elektriker.

## 2.7 Overflatebehandling

Balkongkonstruksjonen er varmforzinket stål i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforzinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust (korrosjon) Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Ønsker du å lese mer om zink så besøk websiden [www.nordicgalvanizers.com](http://www.nordicgalvanizers.com). Alt synlig stål i balkongen pulverlakeres i valgfri kulør i henhold til RAL fargeskala. Ved å lakkere utenpå varmforzinkningen øker vi levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på konstruksjon C4.

## 2.8 Beslagsarbeid

Mellom balkong og vegg monteres et veggbeslag som trekkes ca. 100 mm opp, slisses inn i veggen og fuges. Ved terskel på balkongdøren monteres beslag som sammenføyes med veggbeslaget. Terskelbeslaget monteres på støpt underlag for maksimal stabilitet. Alle beslag utføres i 0,6 mm plastisolbelagt stålplate i sort som standardfarge. Andre standardfarger kan leveres.

## 2.9 Balkongdør

Tilbudt balkongdør er av type Norgesdøren med to-lags glass, dør utført i tre. Norgesdøren er testet ved Norges Byggeforskningsinstitutt og tilfredsstillende de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll (NVDK) stiller. Glasset limes i alle hjørner mot rammen for å vanskeliggjøre innbrudd. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som sikkerhetsglass (herdet) for å forhindre knusing og skader. Dørens utside lakeres i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Innvendig trinn leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskel er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyde kan variere og tilpasses individuelt i hver leilighet. Underlag for innvendig terskel er støpt betong for å unngå knirking. Utføring og listverk leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre. Dimensjon på gerikt er 19 x 145mm profilert iht. vår standard, med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller malerarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.



## 3.0 Søknad og dokumentasjon

### 3.1 Byggesøknad



Søknad om byggetillatelse omfattende 1 Gnr/Bnr er inkludert og vises separat i tilbudet på side 3. Det bemerkes at kommunale gebyrer faktureres fra kommunen direkte til tiltakshaver.

I byggetillatelsen inngår utarbeidelse av komplette tegninger, nabovarsel, søknad om dispensasjon fra nabogrense (om nødvendig), komplett byggesøknad med avfallsplan, forhåndsuttalelse fra byantikvaren, eventuelle møter med kommunen vedrørende byggesøknad. Etter ferdigstilling sender vi en ferdiggattest for brukstillatelse.

Vi håndterer hele søknadsprosessen for Dere. I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette er ikke inkludert i tilbudet da dette krever ekstern spesialkompetanse.

Balkongteam har sentral godkjenning og har i løpet av 18 år opparbeidet stor kompetanse og gode rutiner på området. Balkongtype 1900 er spesielt utviklet i dialog med etatene for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Forøvrig heves kontrakten i sin helhet. Dersom byggesøknad blir godkjent forplikter kunden seg til å gjennomføre prosjektet. Tegninger utarbeidet av Balkongteam skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i tilbudet. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

### 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

I tilbudet inngår en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt. Dette er normalt et ansvar for byggherren, men overtas av oss i byggeperioden, i henhold til eventuelt senere kontrakt.

### 3.3 Forsikringer

Balkongteam innehar alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Gyldig forsikringsbevis vedlegges eventuell kontrakt.

### 3.4 Økonomi

Balkongteam fokuserer på ryddige økonomiske forhold både til våre kunder og våre leverandører. Vi har de seneste 11 årene innehatt rating AAA. Balkongteam forbeholder seg retten til å kredittvurdere sine kunder.

### 3.5 Oppmåling, registrering og informasjon

For vår produksjon av balkong og dører kreves en kontrollmåling av alle aktuelle vinduspartier og vegger. Når disse oppmålingene skal utføres er det nødvendig med tilgang til hver enkelt leilighet der det skal bygges balkong. En melding sendes ut ca. 1 uke i forveien slik at alle har mulighet til å være til stede, alternativt at vi får tilgang til leiligheten.

I forbindelse med oppmåling registrerer vi hver kunde med navn og telefonnummer slik at vi letter prosessen videre i monteringen. Samtidig ser vi på ønsker om listverk, farge på innside dør og tar opp andre eventuelle spørsmål. Balkongteam håndterer all informasjon direkte til beboerne underveis i byggeprosessen. Ønsker du mere informasjon om dette, ikke nøl å ringe oss. Vi har under årene tatt frem en informasjonspakke for hele byggeprosessen.

### 3.6 Brukerveiledning

Når balkongene er ferdig montert så leveres en brukerveiledning. Den omhandler litt om hvordan du tar hånd om din nye balkong og det er veldig enkelt



## 4.0 Montering



### 4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen starter gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med en representant for gården. I dette møtet går vi igjennom alle praktiske detaljer vedrørende monteringen. I samband med møtet så varsler vi deres naboer om kommende byggevirkosmhet med informasjon på porter. Under selve monteringen av dør og balkong varsles hver enkelt jevnlig om de ulike arbeidene slik at dere hele tide er oppdatert på hva som skjer.

### 4.2 Adkomst og lagring

Sameiet sørger for å gi Balkongteam nødvendig adkomst til arbeidsplassen etter nærmere avtale. Det må også settes litt plass for lagring av materialer i tilknytning til byggeplassen

### 4.3 Spiserom og toalett

Spiserom og toalett for våre montører er innkalkulert i prisen og vises som separat kostnad på side 3. Vi bruker egne brakker med forbrenningstoalletter som blir plassert på gaten utenfor prosjektet.

### 4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider kreves 16 ampere 1 fas. Ved nedkapping av eksisterende balkonger kreves 63 ampere. Prisen inkluderer oppkobling mot strømkasse for vårt behov. Strømregning i byggeperioden belastes sameiets fellesregning. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet.

### 4.5 Stillas

Nødvendig stillas for å utføre arbeider med dører og balkonger er inkludert i prisen. Dersom det endelige antallet/plasering av balkonger avviker fra tilbudt mengde og plassering forbeholder vi oss retten til å beregne totalpris på nytt.

### 4.6 Montering av dør og balkong

All montering av dører og balkonger er inkludert i prisen. Cirka tre uker før byggestart sender vi ut detaljert informasjon til alle beboere om fremdriften i prosjektet.

### 4.7 Monteringstid

Etter nærmere avtale.

### 4.8 Rør - Elektroarbeid - Eksisterende brannstiger

Det er ikke medregnet utvendig eller innvendig elektro- eller rørleggerarbeid. Et eksempel på dette er ledninger stikkontakter og radiatorer etc. på innsiden av veggen der døren skal monteres. Dette må være fjernet innen vi kommer. Eksisterende brannstiger vil bli demontert av oss hvis de kommer i konflikt med balkongene. Remontering av brannstigen inngår ikke da dette må utføres av et kvalifisert godkjent firma for brannstiger.

### 4.9 Rydding og avfall

Balkongteam foretar kontinuerlig rydding av arbeidsplassen. Alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Rengjøring med vann rundt monteringsområdet er inkludert, spyling av hele fasaden inngår ikke. Eventuell asbestsanering inngår ikke i entreprisen.

### 4.10 Skader

Eventuelle normale skader på beplantning og grunn erstattes ikke. I forbindelse med hulltaking i teglvegg vil støv forekomme på området og vegg.

### 4.11 Husets forutsetninger

Husets etasjeskiller skal være av massiv betong i dimensjon minst 150 mm, og av tilstrekkelig kvalitet.



## 5.0 Leverings- og betalingsvilkår

### 5.1 Frakt/levering

Transport av alt materiale til byggeplassen er inkludert.

### 5.2 Betalingsplan, kontrakt og vilkår

Kontrakten opprettes vanligvis slik at den enkelte signerer for sin del av kontrakten på et signaturskjema og fakturaen sendes til den enkelte. På den måten hefter man kun for sin del av kontrakten, enkelt og greit.

- Byggesøknad faktureres ved innsendelse til kommunen.
- Resterende kontraktssum faktureres når arbeider starter og i henhold til nedenstående betalingsplan
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når dører er levert byggeplass.
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når dører er montert.
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkonger er levert byggeplass.
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkonger er montert.

Vilkår i henhold til kontrakt NS 3501

LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm for forbrukere.

TEK-17 Teknisk forskrift

### 5.3 Indeksregulering

Prisene reguleres i henhold til Statistisk Sentralbyrås entreprisindeks 3Aa for boligblokk med -tilbudets dato som basismåned.

### 5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på balkong og utførelse er i henhold til hvtj1§22 og NS 3501, 5 år.

### 5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

### 5.6 Ansvaroversikt

For at dere som kunde lett skal kunne se hvilket ansvar som hviler på byggherre kontra Balkongteam har vi satt opp en enkel matrise som viser ansvarsfordelingen på noen av punktene i tilbudet. Matrisen henviser til det aktuelle kapittel i tilbudet.

Post	Dette ordner vi	Balkongteam
3.1	Søknad om byggetillatelse	x
3.2	Hovedbedrift for samordning av HMS	x
3.3	Ansvarsforsikring	x
3.5	Oppmåling, varsel og informasjon før og i byggetiden	x
4.3	Tilkobling av strøm til el. Anlegg.	x
4.4	Stillas	x
4.5	Komplett montering av balkong og dør	x
4.9	Rydding og avfall	x
4.2	Mannskapsrigg med toalett.	x
	<b>Dette ordner Dere</b>	<b>Byggherre</b>
4.1	Adkomst og lagringsplass	x
4.3	Vannforsyning	x
4.3	Strøm under montering samt ev. flytt av varmekabler i eks. nedløp	x
4.8	Innv. og utv. rør/elektroarbeid samt remontering brannstiger	x
4.9	Vindusvask/finrydding	x
4.10	Reparasjon av gressflater og beplantning ved normale skader	x



## 6.0 Diverse



### 6.1 Referanseprosjekt







## Omtale

Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på [www.gulesider.no](http://www.gulesider.no) og søk Balkongteam.

★★★★★

### Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønnte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

### De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

### Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

### Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegnet har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

### Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

### Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavgata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! **Thomas Peel**



\*\*\*\*\*

## **Balkongteam AS**

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar. Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm

\*\*\*\*\*

## **Godt fornøyd med Balkongteam**

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS

\*\*\*\*\*

## **Best på balkong!**

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig anbefales :-)

\*\*\*\*\*

## **Veldig profesjonelt firma**

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.

\*\*\*\*\*

## **Bra!**

At Balkongteam tillater seg freksheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus

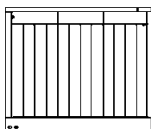
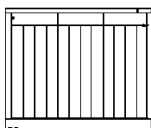
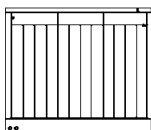
\*\*\*\*\*

## **Styreleder**

Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen



## Innhold



### 1.0 Tilbud

- 1.1 Om Balkongteam
- 1.2 Priser

### 2.0 Produktbeskrivelse

- 2.1 Balkongens opphengsmetode
- 2.2 Ramme - bærelag
- 2.3 Gulv
- 2.4 Himling
- 2.5 Rekkverk og tilbehør
- 2.6 Avløp
- 2.7 Overflatebehandling
- 2.8 Beslagsarbeid
- 2.9 Balkongdør

### 3.0 Søknad og dokumentasjon

- 3.1 Byggesøknad
- 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
- 3.3 Forsikringer
- 3.4 Økonomi
- 3.5 Oppmåling og registrering
- 3.6 Brukerveiledning

### 4.0 Montering

- 4.1 Oppstartsmøte
- 4.2 Adkomst og lagring
- 4.3 Spiserom og toalett
- 4.4 Strøm og vann
- 4.5 Stillas
- 4.6 Montering av dør og balkong
- 4.7 Monteringstid
- 4.8 Rør og elektroarbeid
- 4.9 Rydding og avfall
- 4.10 Skader
- 4.11 Husets forutsetninger

### 5.0 Leverings- og betalingsvilkår

- 5.1 Frakt og levering
- 5.2 Betalingsplan og vilkår
- 5.3 Indeksregulering
- 5.4 Garantier og reklamasjonstid
- 5.5 Tilbudets gyldighet
- 5.6 Ansvarsoversikt

### 6.0 Diverse

- 6.1 Referanseprosjekt / Omtaler



## 1.0 Tilbud

### 1.1 Om Balkongteam

Balkongteam er et firma fra Oslo og har siden oppstarten i 1998 fokusert på å bygge balkonger på eldre bygårder.

Det kan være flere motiver for å anskaffe balkong. På den ene siden det faktisk at det er en sunn investering hvor man øker leilighetens verdi utover hva balkongen koster. Det viktigste argumentet etter vår mening er imidlertid den økte hverdagsluksus som balkongen gir den enkelte. En balkong kan benyttes til en rekke forskjellige aktiviteter og det er egentlig bare fantasien som setter grenser. Vi synes det er veldig hyggelig å få være en del av den prosessen.

Balkongteam har montert over 5 500 balkonger over 20 år og har en helt unik erfaring på området. Til sammen har vi i Balkongteam over 100 års erfaring og dette føles betryggende for våre kunder. Vi bruker bare egne spesialutdannede montører for monteringen av balkongen.

Å anskaffe balkong fra Balkongteam skal være enkelt og forutsigbart. Vi tar oss av hele balkongsaken fra byggesøknad til ferdig montert balkong og dør. God og riktig kommunikasjon sammen med utarbeidede rutiner er en forutsetning for ett vellykket prosjekt. Alle våre kunder skal være 100 % fornøyde.



Se våre omtaler på [www.gulesider.no](http://www.gulesider.no)

#### Miljøprofil

Balkongteam besluttet i januar 2008 å sette i gang arbeid for å få sertifisert bedriften som miljøfyrtårnsbedrift. Vi opprettet en prosjektgruppe med en miljøansvarlig og fikk den 16. april 2008 vår sertifisering. Vi har i forbindelse med arbeidet utarbeidet vår egen miljøhåndbok som forteller om hvilke hovedmål som er satt opp og hvordan vi skal nå disse. Miljøsertifiseringen gir oss ny kunnskap om hvordan vi kan bidra til en mer miljøvennlig hverdag både privat og på jobben. En tydelig miljøprofil gjør det også lettere å inspirere andre. Vår nye kunnskap gjør at vi må legge forholdene til rette rundt oss og oppfordre leverandører og samarbeidspartnere til å levere miljøvennlige produkter og tjenester.

Ønsker du mer informasjon om vår miljøprofil besøk vår hjemmeside [www.balkongteam.no](http://www.balkongteam.no) eller ring vår HMS og miljøansvarlig Ola Rask på 91 83 47 47 eller send en e-post på [ola@balkongteam.no](mailto:ola@balkongteam.no) så besvarer han gjerne dine spørsmål.



Miljøfyrtårn®

Vi håper tilbudet er interessant og ser frem til ett eventuelt samarbeid med dere. Dersom du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt.

Med vennlig hilsen  
**Balkongteam as**

Thor Hammer  
40 10 60 96



## 1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 8 april 2021

Prosjekt	Nordraaks gate 3,
<b>Tilbudsgrunnlag:</b>	Befaring på stedet.
<b>Antall balkonger:</b>	18 stk.
<b>Størrelser:</b>	18 stk. balkonger med mål 1,2 x 3,5 m.
<b>Type balkong:</b>	Balkong type 1900 med ramme av stål. Gulv av trykkimpregneret tre, se beskrivelse på side 4.
<b>Rekkverk:</b>	Spesialrekkverk, se beskrivelse på side 5, samt eget vedlegg
<b>Antall/type dører:</b>	18 stk. 2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eksisterende farge på vinduer.
<b>Mannskapsrigg:</b>	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	2 152 232
Byggesøknad :	35 000
Mannskapsrigg:	10 500
<b>Totalt :</b>	<b>2 197 732</b>
Mva (25%)	549 433
<b>Totalt inklusive mva : NOK</b>	<b>2 747 165</b>

**NB. Tilbudet forutsetter at «luftekanal» fra bakkeplan under den ene balkongrekka bygges om, da denne vil komme i konflikt med en balkong for 1. etasje.**

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er mulig å få montert «luke» som rømningsvei i balkongene.

### Gebyrer fra kommunen.

Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg og faktureres fra kommunen og til tiltakshaver (dere) direkte.

### Tilbudets mengde og plasseringer

Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde må prisen beregnes på nytt.

### Slagretning dører.

Tilbudet er beregnet med utadslående balkongdører.



## 2.0 Produktbeskrivelse

### 2.1 Balkongens opphengsmetode

Balkongrammen som er i overflatebehandlet stål (se pkt. 2.7) monteres med etasjehøye veggsøyler. Disse er innfestet til husets etasjeskiller med kjemiske ankere. Veggsøyler utføres i dimensjon ca. 100 x 80 mm. og lakkers i lignende farge som fasaden. En av denne metodens store fordeler er at det ikke må utføres arbeide på veggens innside. Det monteres strekkstag på innsiden av rekkverket som ikke blir synlig utenfra.

### 2.2 Ramme og bærelag

Ramme i front og gavler er laget av stål i dimensjon 160 x 80 mm. I bakkant mot vegg monteres en bærebjelke. Bærelaget for balkonggulvet er utført i stål. Vi synes stål hører sammen med denne type hus og i tillegg kan dimensjoner også holdes nede for å lage en balkong som blir lett og estetisk tiltrekkelig.

### 2.3 Gulv

På bærelaget monteres gulv av trykkimpregnert tre i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere med rustfrie skruer. Under tregulvet er det montert vannplater som sørger for at vann transporteres til riktig sted. Er du uheldig i ettertid kan du enkelt skifte ett bord da dette er en standarddimensjon eller ringe oss så er vi selvfølgelig behjelpelige med det.

### 2.4 Himling

Nedsenket slett platehimling. For å oppnå de beste lysforholdene har vi valgt å legge denne i hvitt, men andre standardfarger er tilgjengelig.



## 2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen leveres med en 2,0 mm slett aluminiumsplate i valgfri RAL-farge med en høyde på 1 meter opp til en balkonghøyde av 10 meter. Når balkongen blir montert over 10 meter må rekkverket ha en høyde på 1,2 meter.

## 2.6 Avløp/nedløp

Alle balkonger har eget avløp. Det mest vanlige i den senere tid er at vannet transporteres ut i fremkant på balkongen via en utspylor. I de tilfeller et avløp fra en balkong kan sammenkobles med et eksisterende nedløp på fasaden så kan en slik løsning velges og da vil vannet føres til en renne i bakkant. Det er på grunn av estetiske hensyn man ikke ønsker flere nedløp på fasaden og da er løsningen å velge en avrenning i fremkant som beskrevet.

Det er ikke regnet med å flytte kum i hengrennen, kun nye bend på fasaden hvis eksisterende nedløp må flyttes. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes så tilkommer kostnader for elektriker.

## 2.7 Overflatebehandling

Balkongkonstruksjonen er varmforzinket stål i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforzinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust (korrosjon) Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Ønsker du å lese mer om zink så besøk websiden [www.nordicgalvanizers.com](http://www.nordicgalvanizers.com). Alt synlig stål i balkongen pulverlakeres i valgfri kulør i henhold til RAL fargeskala. Ved å lakkere utenpå varmforzinkningen øker vi levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på konstruksjon C4.

## 2.8 Beslagsarbeid

Mellom balkong og vegg monteres et veggbeslag som trekkes ca. 100 mm opp og fuges. Ved terskel på balkongdøren monteres beslag som sammenføres med veggbeslaget. Terskelbeslaget monteres på støpt underlag for maksimal stabilitet. Alle beslag utføres i 0,6 mm plastisolbelagt stålplate i sort som standardfarge. Andre standardfarger kan leveres.

## 2.9 Balkongdør

Tilbudt balkongdør er av type Norgesdøren med to-lags glass, dør utført i tre. Norgesdøren er testet ved Norges Byggeforskningsinstitutt og tilfredsstillende de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll (NVDK) stiller. Glasset limes i alle hjørner mot rammen for å vanskeliggjøre innbrudd. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som sikkerhetsglass (herdet) for å forhindre knusing og skader. Dørens utside lakeres i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Innvendig trinn leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskel er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyde kan variere og tilpasses individuelt i hver leilighet. Underlag for innvendig terskel er støpt betong for å unngå knirking. Utforinger og listverk leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre. Dimensjon på gerikt er 19 x 145mm profilert iht. vår standard, med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller maleriarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.



## 3.0 Søknad og dokumentasjon

### 3.1 Byggesøknad



Søknad om byggetillatelse omfattende 1 Gnr/Bnr er inkludert og vises separat i tilbudet på side 3. Det bemerkes at kommunale gebyrer faktureres fra kommunen direkte til tiltakshaver.

I byggetillatelsen inngår utarbeidelse av komplette tegninger, nabovarsel, søknad om dispensasjon fra nabogrense (om nødvendig), komplett byggesøknad med avfallsplan, forhåndsuttalelse fra byantikvaren, eventuelle møter med kommunen vedrørende byggesøknad. Etter ferdigstilling sender vi en ferdigattest for brukstillatelse.

Vi håndterer hele søknadsprosessen for Dere. I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette er ikke inkludert i tilbudet da dette krever ekstern spesialkompetanse.

Balkongteam har sentral godkjenning og har i løpet av 18 år opparbeidet stor kompetanse og gode rutiner på området. Balkongtype 1900 er spesielt utviklet i dialog med etatene for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Forøvrig heves kontrakten i sin helhet. Dersom byggesøknad blir godkjent forplikter kunden seg til å gjennomføre prosjektet. Tegninger utarbeidet av Balkongteam skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i tilbudet. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

### 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

I tilbudet inngår en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt. Dette er normalt et ansvar for byggherren, men overtas av oss i byggeperioden, i henhold til eventuelt senere kontrakt.

### 3.3 Forsikringer

Balkongteam innehar alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Gyldig forsikringsbevis vedlegges eventuell kontrakt.

### 3.4 Økonomi

Balkongteam fokuserer på ryddige økonomiske forhold både til våre kunder og våre leverandører. Vi har de seneste 11 årene innehatt rating AAA. Balkongteam forbeholder seg retten til å kredittvurdere sine kunder.

### 3.5 Oppmåling, registrering og informasjon

For vår produksjon av balkong og dører kreves en kontrollmåling av alle aktuelle vinduspartier og vegger. Når disse oppmålingene skal utføres er det nødvendig med tilgang til hver enkelt leilighet der det skal bygges balkong. En melding sendes ut ca. 1 uke i forveien slik at alle har mulighet til å være til stede, alternativt at vi får tilgang til leiligheten.

I forbindelse med oppmåling registrerer vi hver kunde med navn og telefonnummer slik at vi letter prosessen videre i monteringen. Samtidig ser vi på ønsker om listverk, farge på innside dør og tar opp andre eventuelle spørsmål. Balkongteam håndterer all informasjon direkte til beboerne underveis i byggeprosessen. Ønsker du mere informasjon om dette, ikke nøl å ringe oss. Vi har under årene tatt frem en informasjonspakke for hele byggeprosessen.

### 3.6 Brukerveiledning

Når balkongene er ferdig montert så leveres en brukerveiledning. Den omhandler litt om hvordan du tar hånd om din nye balkong og det er veldig enkelt



## 4.0 Montering



### 4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen starter gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med en representant for gården. I dette møtet går vi igjennom alle praktiske detaljer vedrørende monteringen. I samband med møtet så varsler vi deres naboer om kommende byggevirkosmhet med informasjon på porter. Under selve monteringen av dør og balkong varsles hver enkelt jevnlig om de ulike arbeidene slik at dere hele tide er oppdatert på hva som skjer.

### 4.2 Adkomst og lagring

Sameiet sørger for å gi Balkongteam nødvendig adkomst til arbeidsplassen etter nærmere avtale. Det må også settes litt plass for lagring av materialer i tilknytning til byggeplassen

### 4.3 Spiserom og toalett

Spiserom og toalett for våre montører er innkalkulert i prisen og vises som separat kostnad på side 3. Vi bruker egne brakker med forbrenningstoalletter som blir plassert på gaten utenfor prosjektet.

### 4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider kreves 16 ampere 1 fas. Ved nedkapping av eksisterende balkonger kreves 63 ampere. Prisen inkluderer oppkobling mot strømkasse for vårt behov. Strømregning i byggeperioden belastes sameiets fellesregning. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet.

### 4.5 Stillas

Nødvendig stillas for å utføre arbeider med dører og balkonger er inkludert i prisen. Dersom det endelige antallet/plasering av balkonger avviker fra tilbudt mengde og plassering forbeholder vi oss retten til å beregne totalpris på nytt.

### 4.6 Montering av dør og balkong

All montering av dører og balkonger er inkludert i prisen. Cirka tre uker før byggestart sender vi ut detaljert informasjon til alle beboere om fremdriften i prosjektet.

### 4.7 Monteringstid

Etter nærmere avtale.

### 4.8 Rør - Elektroarbeid - Eksisterende brannstiger

Det er ikke medregnet utvendig eller innvendig elektro- eller rørleggerarbeid. Et eksempel på dette er ledninger stikkontakter og radiatorer etc. på innsiden av veggen der døren skal monteres. Dette må være fjernet innen vi kommer. Eksisterende brannstiger vil bli demontert av oss hvis de kommer i konflikt med balkongene. Remontering av brannstigen inngår ikke da dette må utføres av et kvalifisert godkjent firma for brannstiger.

### 4.9 Rydding og avfall

Balkongteam foretar kontinuerlig rydding av arbeidsplassen. Alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Rengjøring med vann rundt monteringsområdet er inkludert, spyling av hele fasaden inngår ikke. Eventuell asbestsanering inngår ikke i entreprisen.

### 4.10 Skader

Eventuelle normale skader på beplantning og grunn erstattes ikke. I forbindelse med hulltaking i teglvegg vil støv forekomme på området og vegg.

### 4.11 Husets forutsetninger

Husets etasjeskiller skal være av massiv betong i dimensjon minst 150 mm, og av tilstrekkelig kvalitet.



## 5.0 Leverings- og betalingsvilkår

### 5.1 Frakt/levering

Transport av alt materiale til byggeplassen er inkludert.

### 5.2 Betalingsplan, kontrakt og vilkår

Kontrakten opprettes vanligvis slik at den enkelte signerer for sin del av kontrakten på et signaturskjema og fakturaen sendes til den enkelte. På den måten hefter man kun for sin del av kontrakten, enkelt og greit.

- Byggesøknad faktureres ved innsendelse til kommunen.
- Resterende kontraktssum faktureres når arbeider starter og i henhold til nedenstående betalingsplan
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når dører er levert byggeplass.
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når dører er montert.
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkonger er levert byggeplass.
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkonger er montert.

Vilkår i henhold til kontrakt NS 3501

LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm for forbrukere.

TEK-17 Teknisk forskrift

### 5.3 Indeksregulering

Prisene reguleres i henhold til Statistisk Sentralbyrås entreprisindeks 3Aa for boligblokk med -tilbudets dato som basismåned.

### 5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på balkong og utførelse er i henhold til hvtj§22 og NS 3501, 5 år.

### 5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

### 5.6 Ansvarsoversikt

For at dere som kunde lett skal kunne se hvilket ansvar som hviler på byggherre kontra Balkongteam har vi satt opp en enkel matrise som viser ansvarsfordelingen på noen av punktene i tilbudet. Matrisen henviser til det aktuelle kapittel i tilbudet.

Post	Dette ordner vi	Balkongteam
3.1	Søknad om byggetillatelse	x
3.2	Hovedbedrift for samordning av HMS	x
3.3	Ansvarsforsikring	x
3.5	Oppmåling, varsel og informasjon før og i byggetiden	x
4.3	Tilkobling av strøm til el. Anlegg.	x
4.4	Stillas	x
4.5	Komplett montering av balkong og dør	x
4.9	Rydding og avfall	x
4.2	Mannskapsrigg med toalett.	x
	<b>Dette ordner Dere</b>	<b>Byggherre</b>
4.1	Adkomst og lagringsplass	x
4.3	Vannforsyning	x
4.3	Strøm under montering samt ev. flytt av varmekabler i eks. nedløp	x
4.8	Innv. og utv. rør/elektroarbeid samt remontering brannstiger	x
4.9	Vindusvask/finrydding	x
4.10	Reparasjon av gressflater og beplantning ved normale skader	x



## 6.0 Diverse



### 6.1 Referanseprosjekt







## Omtale

Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på [www.gulesider.no](http://www.gulesider.no) og søk Balkongteam.

★★★★★

### Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønnte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

### De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

### Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

### Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegnet har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

### Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

### Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! **Thomas Peel**



\*\*\*\*\*

## **Balkongteam AS**

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar. Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm

\*\*\*\*\*

## **Godt fornøyd med Balkongteam**

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS

\*\*\*\*\*

## **Best på balkong!**

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig anbefales :-)

\*\*\*\*\*

## **Veldig profesjonelt firma**

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.

\*\*\*\*\*

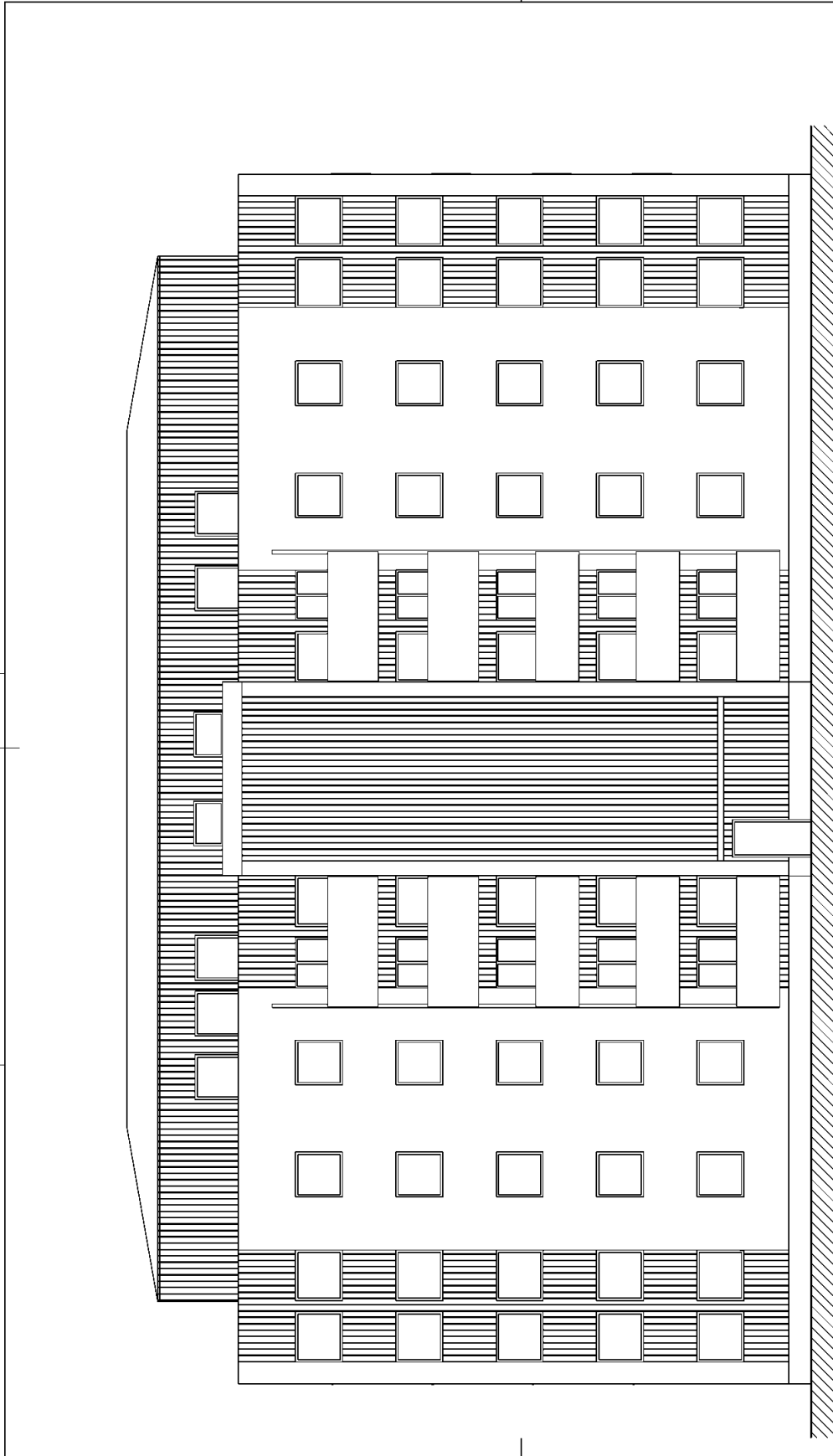
## **Bra!**


At Balkongteam tillater seg freksheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus

\*\*\*\*\*

## **Styreleder**

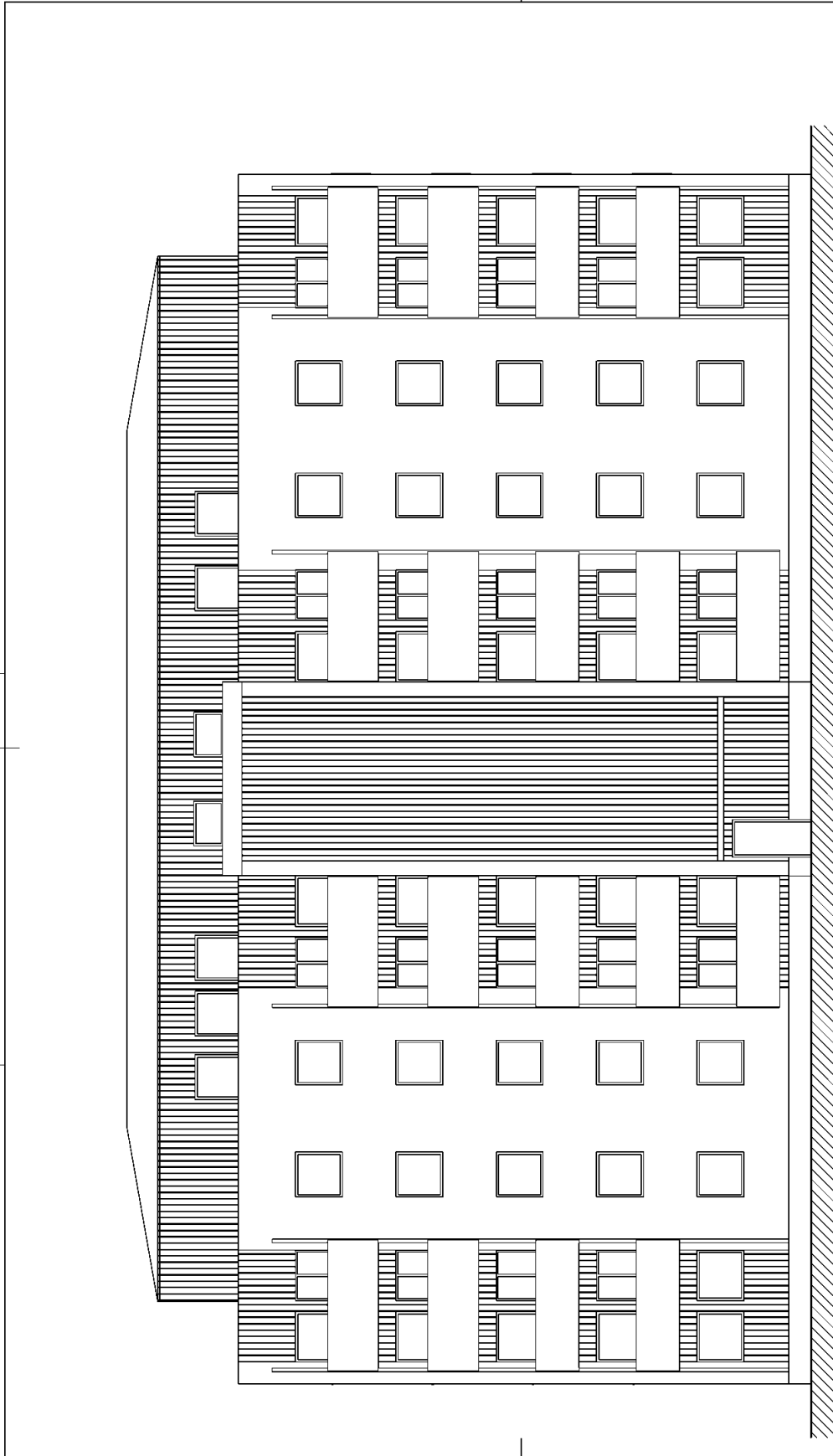
Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
	<b>Prosjekt</b>	<b>NORDRAAKS GATE 3</b>	
	<b>Tegning</b>	<b>NY SITUATION - FASADER</b>	
	Originalno	Godkjent av	Revisjon
	<b>28.04.2020</b>	<b>B-team FG</b>	
	Tegningnr	Dato/dagn	Målestokk
	<b>B-06</b>		<b>1:100</b>
	Prosjektiva		
	<b>Byggeseknads tegninger</b>	C&S Arkitektur AS Byggeseknadskontor Postboks 1000 4001 Kvernberget Tlf: 052 22 11 11 E-post: info@c-s.no Næringsmiddelkontroll og kontrollvesen Byggesektoren	

50 av 64

C:\Users\HP\Dropbox\2020\2035-01 Nordraaks gate 3\Ritninger\Nordraaks gate 3 NY.rvt 2020-06-23 16:51:10



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
	<b>Prosjekt</b>	<b>NORDRAAKS GATE 3</b>	
	<b>Tegning</b>	<b>NY SITUATION - FASADER</b>	
	Originalno	Godkjent av	Revisjon
	<b>28.04.2020</b>	<b>ALP</b>	<b>1:100</b>
	Tegningnr	Dato/Sign	Målestokk
	<b>B-06</b>		<b>B-team FG</b>
	Prosjektiva	Byggeseknasstegninger	
		C:\Users\HP\Dropbox\2020\2035-01 Nordraaks gate 3\Ritninger\Nordraaks gate 3 NY\rv	
		51 av 64	



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
	Prosjekt	<b>NORDRAAKS GATE 3</b>	
	Tegning	PERSPEKTIV	
	Originalno	Tegnet av	Godkjent
	28.04.2020	ALF	B-team FG
	Tegningnr	Dato/dagn	Dato/dagn
	B-08		
	Prosjektiva	Byggesaknadstegninger	
		 C-Team Norge AS Byggesaknadstegninger Postboks 100, 2007 Sandnessjøen Tlf: 77 00 11 11 E-post: cteam@cteam.no Org.no: 980790347	
		 LARSEN & LARSEN AS Byggesaknadstegninger Postboks 100, 2007 Sandnessjøen Tlf: 77 00 11 11 E-post: larsen@larsen.no Org.no: 980790347	

52 av 64

C:\Users\HP\Dropbox\2020\2035-01 Nordraaks gate 3\Ritninger\Nordraaks gate 3 NY\rvt 2020-04-28 17:30:07







## Balkongprosjekt for 10 ettroms og/eller 8 treroms leiligheter

### Bakgrunn

Norsk Brannvern avga 10.04.2019 kontrollrapport om brannsikkerheten i N3. Rapporten omfatter fellesareal og den enkelte boenhet. Rapporten opererer med 5 sikkerhetsgrader (Dårlig, Under middels, God, Meget god og Svært god). Når det gjelder rømningsveier, blir sikkerhetsgraden vurdert som God basert på at boenhetene har *Kun en rømningsvei, pluss veranda eller godkjent vindu som ekstra rømningsvei*. Sikkerhetsgraden ville bli Svært god om det var *Minimum 2 uavhengige rømningsveier hvor man selv kan ta seg til sikkerhet*. *Rømningsvei er enten rett ut i friluft eller fullsprinklet i en av rømningsveiene*.

Parallelt med dette kom spørsmålet om vindusutskiftinger opp.

Styret valgt i møtet 11.06.2019 å ta en noe bredere tilnærming til disse temaene, der vi ser brannsikkerheten, vindusutskifting og eventuelle ønsker om veranda i tråd med opprinnelig arkitekttegning av gården i sammenheng.

### Prosess fram mot denne årsmøtesaken

Styret innhentet tilbud fra Balkong- og fasadeentreprenøren, en vurdering fra eiendomsmegler av hva balkonger ville innebære av verdistigning og en vurdering av tiltaket fra Norsk Brannvern:

*Brannalarmanlegg /rømningsveier via balkong*

*Rømning via balkonger anses ikke som en godkjent rømningsvei rent brannteknisk. Spesielt ikke i tilfeller der brannvesenet ikke får tilgang med stigebil innenfor en rimelig tid. I tilfeller hvor det er problematisk med rømningsveier bruker man ofte brannalarmanlegg som et kompensierende tiltak. Nettopp fordi man får tidlig varsling og kan evakuere før brannen rekker å spre seg.*

*Å etablere luker i balkonger er å anse som er fornuftig tiltak – men rent brannteknisk anbefales etablering av et automatisk brannalarmanlegg iht. gjeldende regelverk. Dette i tillegg til luker på balkongene. Dette er vår anbefaling.*

Tilbud og de to nevnte vurderingene ble forelagt de 10 eierne av leilighetene uten balkong ved e-post 10.10.2019 med et utgangspunkt om at det først var når/viss alle disse ble enige om tiltaket at styret ville innstille på det til årsmøtet. Det ble innkalt til møte med de 10 04.02.2020. Sammen med Balkong- og fasadeentreprenøren informerte styret om

- aktuelle balkonger – størrelse, plassering av dør, overflater, avrenning av regnvann, muligheter til å få til rømningsvei,
- pris
- innhentet verdivurdering
- særskilte hensyn i 1. etasje
- videre framdrift

Basert på drøfting i møtet ble det enighet om dørløsning, og at styret burde innstille på bygging dersom minst to tredeler (7) av de 10 eierne har ønske om balkong.

På grunn det forhold at Balkong- og fasadeentreprenøren med ett var helt utilgjengelige, og deretter pandemien, ble det mindre framdrift i arbeidet enn planlagt, og årsmøtet ble digitalt. Styret tok derfor sikte på behandling i fysisk (ekstraordinært) årsmøte høsten 2020.

Sommeren ble brukt til å få en forhåndsvurdering fra Plan- og bygningsetaten som erstatning for fysisk forhåndskonferanse (ikke tilbud om dette under pandemien). Kortversjonen av Plan- og bygningsetatens vurdering av balkongprosjektet er:

- krever dispensasjon fra utnyttingsgraden for dybde over 1 m
- dispensasjon synes kurant, bare balkongene holder seg innenfor spranget som bod-/og heissjakt danner, dvs golv og gelender innenfor 1,35 meter
- dybde under 1,2 m ville kreve vurdering fra brannrådgivningsfirma
- balkongplatene bør få en materialitet tilsvarende eksisterende balkonger
- skepsis til balkonger i første etasje, men ikke avvist, noe lettere med terrasse/uteareal på bakken

Første og andre strekpunkt indikerer at tillatelse vil bli gitt til bygging av balkonger.

Tredje strekpunkt kan ses bort fra, da aktuelle balkonger er over 1,2 meter dype.

Basert på fjerde strekpunkt baserer det innhentede tilbudet fra Balkongteam seg på plater tilsvarende dem som er brukt i toppetasjen på Nordraaks gate 5, se vedlegg og nedenfor om tilbudet.

Femte strekpunkt bygger på at balkongveilederen for Oslo er skeptisk til balkong i 1. etasje. Balkong er likevel eierens uttrykte ønske, og når veilederen ikke er absolutt, er det dette styret har innehentet tilbud på og vil søke om dersom styret innstilling blir vedtatt.

I styremøtet i august kom det opp et ønske om balkong mot hagen også for eiere av treromsleilighetene:

Styret la saken fram for de 10 eierne ved e-post 13.08.2020, der vi redegjorde for balkongprosjektet så langt, ønsket om balkonger mot hagen også for treromsleilighetene, plan- og bygningsetatens muntlige vurdering av dette og litt å gå ut fra om pris basert på tilbudet fra Balkongteam.

Interessen blant de 10 eierne av treromsleiligheter viste 4 for, 2 mot og 4 tause. Styret mente på dette grunnlaget at denne prosessen kunne gis noe tid ved at årsmøtet ble tatt i november. Det blir innkalt til hagemøte om saken 13.10.2020. Basert på drøftingen i hagemøtet har styret forelagt et klargjort og spisset prosjekt for de 10 eierne. Det består i balkongar av samme størrelse og utførelse som foran de små leilighetene, men bare i 2.-5. etasje, da eierne i 1. etasje ikke ønsker balkong. Balkongene er plassert foran de to vinduene nærmest endene på bygget. Alle 10 eiere må betraktes som særskilt berørt. Blant disse var det ved siste telling, som danner grunnlaget for styrets innstilling i denne saken, 5 for, 2 mot og 3 nøytrale/tause.

#### Tilbudet fra Balkongteam

Tiltaket er spesifisert i vedlagte tilbud fra Balkongteam. Det går i korte trekk ut på:



- 10 stk. balkonger utenfor ettromsleilighetene eller 18 balkonger (de 10 pluss balkonger i 2.-5. etasje utenfor treromsleilighetene) med mål 1,2 x 3,5 m.
- Balkong type 1900 med ramme av stål.
- Gulv av trykkimpregnert tre
- Dører: 2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eksisterende farge på vinduer.
- Alle balkonger har eget avløp i fremkant på balkongen via en utspyler.
- Balkongplater tilsvarende dem som er brukt i toppetasjen på Nordraaks gate 5
- Balkongkonstruksjonen er varmforzinket stål i henhold til SS-ISO 1461:1999. Alt synlig stål i balkongen pulverlakeres i valgfri kulør i henhold til RAL fargeskala.
- Balkongteam håndterer hele søknadsprosessen, som omfatter utarbeidelse av komplette tegninger, nabovarsel, søknad om dispensasjon fra nabogrense (som antas unødvendig for balkongene på ettromsleilighetene), komplett byggesøknad med avfallsplan, forhåndsuttalelse fra byantikvaren, eventuelle møter med kommunen vedrørende byggesøknad og ferdigattest for brukstillatelse etter ferdigstillelse.
- Totalpris inklusive mva : NOK 1 549 450
- Tilbudet omfatter ikke
  - o kommunale gebyr på drøyt 10 000 kroner (drøyt 20 000 kroner viss dispensasjon fra nabogrense blir nødvendig)
  - o nødvendig omlegging av
    - utekran – moderat kostnad
    - luftekanal fra bakkeplan under den ene balkongrekka – moderat kostnad i følge Energima, som utfører dette
- Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen, påløper ingen andre kostnader enn kostnad for søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer.

Kontrakten opprettes slik at den enkelte eier signerer for sin del av kontrakten på et signaturskjema, og fakturaen sendes til den enkelte.

Se vedlagte arkitekttegninger som viser tiltaket i perspektiv og som fasadetegning, både alternativet med balkonger kun foran ettroms leilighetene og alternativet med balkonger foran ettroms og treroms.

#### Prosess i sameiet - krav til årsmøtevedtak

Det ble holdt beboermøte om saken 23. mars 2021, der det ble orientert om saken, spørsmål ble besvart og notert, og saken ble drøftet. Det var gjennomgående innlegg til fordel for at saken sette opp på det kommende, digitale årsmøtet, til tross for at det ideelle ville ha vært at saken ble håndtert i fysisk årsmøte.

Om avstemmingen bestemmer eierseksjonsloven § 49 2. ledd andre ledd:

"Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet"



## Videre framdrift viss årsmøtet vedtar bygging av balkonger:

1. Nabovarsel i mai
2. Søknad i juni, inntil 6 måneders saksbehandlingstid
3. Bygging (vår 2022, ca 10 uker i perioden februar-april)
4. Bruksklare balkonger 1. mai 2022

## Styrets vurdering

Styret vurderer det slik at spørsmålet om balkonger for ettromsleilighetene og for treromsleilighetene har såpass ulik bakgrunn og tilslutning blant eierne at de bør stemmes over separat. Det er en viss rasjonaliseringsgevinst på å bygge alle balkongene samtidig, men den er ikke så stor at det ene prosjektet bør gjøres avhengig av det andre. En ting er rigg og byggeperiode, men prismessig er forskjellen kun drøyt 2000 kroner per balkong. Styret har derfor satt opp to separate forslag til vedtak.

Når det gjelder ettromsleilighetene, var de opprinnelige driverne for prosjektet brannvern hensyn, utskifting av vinduer og det forhold at disse leilighetene er de eneste som ikke har balkong, men at de opprinnelig var tegnet med balkong. Brannvern hensynet er blitt mindre etter at det er avklart at balkongene blir uten luker og brannstiger. Norsk Brannvern formulerer dette slik (07.04.2021):

«Brannsikkerheten med balkong uten luke/stige vil være omtrent den samme som før, altså uten balkong. Ved sperring av trapperom (rømningsvei) vil en ha samme muligheter som uten balkong. Med balkong har en mulighet til å komme seg ut i fri luft i forhold til boenheten, som er et pluss, men det er ikke mulighet til å rømme.»

Det vil nok være en større opplevd brannsikkerhet ved å ha balkong, men basert på Norsk Brannvern sin vurdering, blir dette et moment av liten vekt.

Etter dette er de avgjørende momentene for styrets innstilling at alle eierne har uttrykt ønske om/er positive til balkong, at disse leilighetene er de eneste i gården som ikke har balkong og at de opprinnelig tegningene hadde balkonger også på disse leilighetene. Styret forslag til årsmøtevedtak er etter dette at det bygges balkonger foran de 10 ettromsleilighetene.

Når det gjelder treromsleilighetene, har disse balkong fra før, og oppslutningen blant eierne er mindre. Det er 5 eiere i de øverste etasjene som er for, mens en i første er i mot og en er nøytral. Ut over dette er det en i mot og 2 tause. Eierne i første etasje vil være berørt av at det bygges balkonger i 2. til 5. etasje, men slipper å bli påført en balkong de ikke ønsker. For styret er det derfor mest et spørsmål om styret skal innstille på bygging på tross av at en eier som ikke ønsker det, med et slikt vedtak vil bli påført både balkong og kostnaden med den. Det er heller ikke de samme øvrige hensyn som taler for at det bygges en balkong til foran treromsleilighetene. På bakgrunn av at 5 eiere med dette får en ønsket balkong og kun en eier blir påført en balkong mot sin vilje, innstiller likevel styret under tvil på bygging av balkong foran treromsleilighetene i 2. til 5. etasje.

Enten det blir bygging av 10 eller av 18 balkonger, innstiller styret på at oppdraget går til Balkongteam og at kontrakt skrives mellom den enkelte eier og Balkongteam.



Balkonger reiser visse problemstillinger knyttet til bruk og vedlikehold, jf. husordensreglene punkt 3 og 14. For bruken (type solavskjerming, røyking, grilling, balkongkasser) reiser ikke nye balkonger andre problemstillinger enn de som gjelder for eksisterende, og det er ikke behov for å ta stilling til slikt her. Et større antall balkonger totalt kan likevel gjøre det ønskelig senere å regulere forhold som ikke tidligere er regulert.

For vedlikeholdet er eksisterende balkonger en del av grunnlaget for sameiebrøken og fordeling av felleskostnader, mens nye balkonger blir den enkelte eiers ansvar og heller ikke påvirker sameiebrøken og fordeling av felleskostnader.

## Forslag til vedtak

1.

Det bygges balkonger foran de 10 ettromsleilighetene som beskrevet i denne årsmøtesaken.

Balkongteam får oppdraget om å bygge balkongene i henhold til tilbud av 08.04.2021.

Hver enkelt eier signerer for sin del av kontrakten, og faktureres for kostnadene til sin balkong.

Sameiet bærer kostnadene til omlegging av luftekanal og utekran. Sameiet legger ut for kostnadene til kommunale gebyrer og fordeler dem på eierne.

Balkongeier må etterkomme vedtektenes bestemmelse § 9 om vedlikeholdsansvar.

2.

Det bygges balkonger foran de 8 treromsleilighetene i 2. til 5. etasje som beskrevet i denne årsmøtesaken.

Balkongteam får oppdraget om å bygge balkongene i henhold til tilbud av 08.04.2021.

Hver enkelt eier signerer for sin del av kontrakten, og faktureres for kostnadene til sin balkong.

Sameiet legger ut for kostnadene til kommunale gebyrer og fordeler dem på eierne.

Balkongeier må etterkomme vedtektenes bestemmelse § 9 om vedlikeholdsansvar.



Sak 7

## **Balkong for 3-romsleilighetene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret viser til årsmøtesak vedlagt sak 6 for en nærmere beskrivelse av bakgrunn for saken og prosessen fram til denne årsmøtesaken. Styret viser videre til tilbud, arkitekttegninger og skisser fra Balkongteam, vedlagt sak 6.

### **Styrets innstilling**

Styret viser til sin innstilling i sak 6.

### **Forslag til vedtak**

Det bygges balkonger foran de 8 treromsleilighetene i 2. til 5. etasje som beskrevet i denne årsmøtesaken.

Balkongteam får oppdraget om å bygge balkongene i henhold til tilbud av 08.04.2021.

Hver enkelt eier signerer for sin del av kontrakten, og faktureres for kostnadene til sin balkong.

Sameiet legger ut for kostnadene til kommunale gebyrer og fordeles den på eierne.

Balkongeier må etterkomme vedtektenes bestemmelse § 9 om vedlikeholdsansvar.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.