



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 890 649
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATA 21
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 497 003	1 065 889
Sum inntekter		1 497 003	1 065 889
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	44 040
Annen driftskostnad	3	1 167 495	932 342
Sum kostnader		1 213 135	976 382
Driftsresultat		283 868	89 507
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 539	18 081
Sum finansinntekter		19 539	18 081
Annen finanskostnad		126 031	131 434
Sum finanskostnader		126 031	131 434
Netto finans		-106 492	-113 353
Ordinært resultat før skattekostnad		177 376	-23 846
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 376	-23 846
Årsresultat		177 376	-23 846
Totalresultat		177 376	-23 846
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 376	-23 846
Sum overføringer og disponeringer		177 376	-23 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 281	82 939
Sum fordringer		76 281	82 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		502 458	289 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		502 458	289 476
Sum omløpsmidler		578 738	372 415
SUM EIENDELER		578 738	372 415

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 130 581	3 307 956
Sum opptjent egenkapital		-3 130 581	-3 307 956
Sum egenkapital		-3 130 581	-3 307 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 622 000	3 622 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 622 000	3 622 000
Sum langsiktig gjeld		3 622 000	3 622 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 087	1 024
Leverandørgjeld		52 411	27 031
Annen kortsiktig gjeld		33 821	30 316
Sum kortsiktig gjeld		87 319	58 371
Sum gjeld		3 709 319	3 680 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		578 738	372 415



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234728

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 890 649
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATA 21
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 497 003	1 065 889
Sum inntekter		1 497 003	1 065 889
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	44 040
Annen driftskostnad	3	1 167 495	932 342
Sum kostnader		1 213 135	976 382
Driftsresultat		283 868	89 507
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 539	18 081
Sum finansinntekter		19 539	18 081
Annen finanskostnad		126 031	131 434
Sum finanskostnader		126 031	131 434
Netto finans		-106 492	-113 353
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 376	-23 846
Årsresultat		177 376	-23 846
Totalresultat		177 376	-23 846
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 376	-23 846
Sum overføringer og disponeringer		177 376	-23 846



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 281	82 939
Sum fordringer		76 281	82 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		502 458	289 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		502 458	289 476
Sum omløpsmidler		578 738	372 415
SUM EIENDELER		578 738	372 415
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 130 581	3 307 956
Sum opptjent egenkapital		-3 130 581	-3 307 956



Sum egenkapital	-3 130 581	-3 307 956
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 622 000	3 622 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 622 000	3 622 000
Sum langsiktig gjeld	3 622 000	3 622 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 087	1 024
Leverandørgjeld	52 411	27 031
Annen kortsiktig gjeld	33 821	30 316
Sum kortsiktig gjeld	87 319	58 371
Sum gjeld	3 709 319	3 680 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	578 738	372 415



Organisasjonsnr: 987 890 649
SAMEIET STENSBERGGATA 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3



Lønn og ytelser

Note

3

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

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

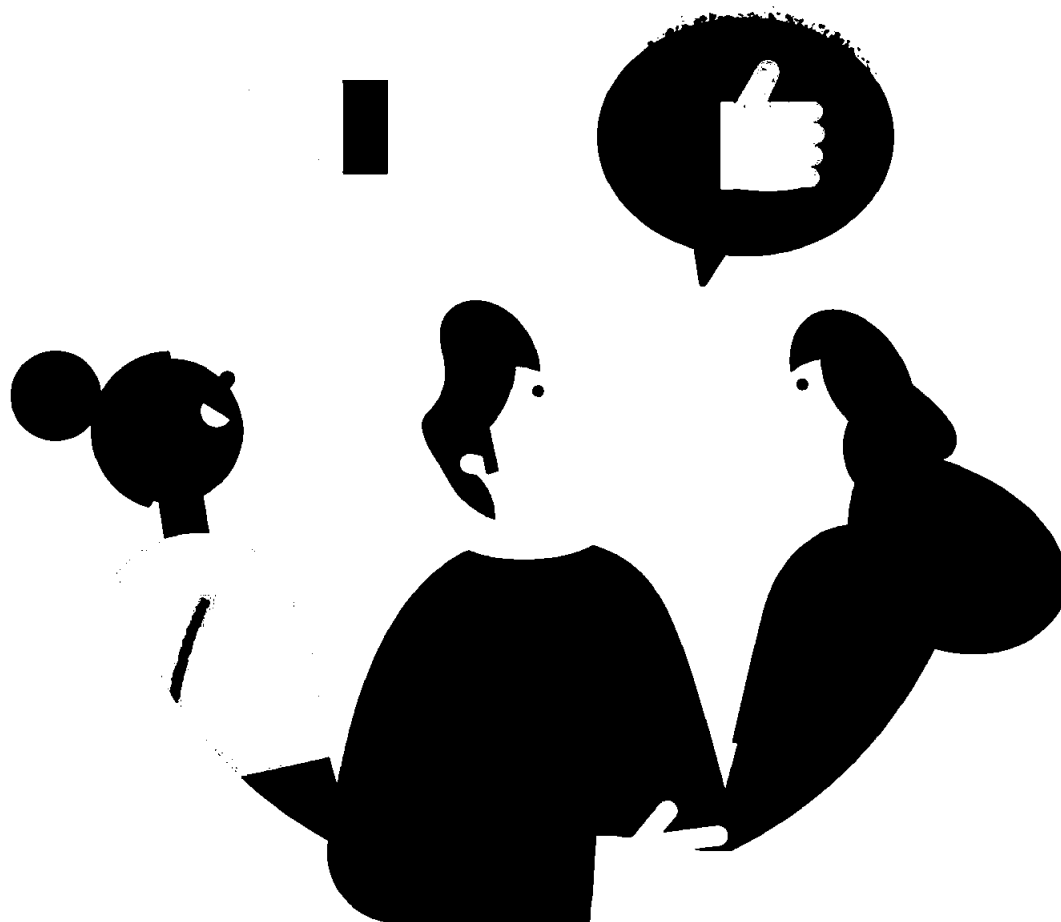
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

4603 Sameiet Stensberggata 21





Til seksjonseierne i Sameiet Stensberggata 21

Velkommen til årsmøte, torsdag 21 april 2022 kl. 17:30 på Hammersborg Torg 1 (OBOS).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Stensberggata 21 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Stensberggata 21
avholdes torsdag 21 april 2022 kl. 17:30 i Hammersborg Torg 1 (OBOS).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Etablering av balkonger i bakgård og ny vedtektsbestemmelse
(krever 2/3 flertall på årsmøtet)

Initiativtaker:

John Magne Swift Hammervoll

Saksinformasjon:

Styrets oppsummering av saksinformasjon:

Initiativtaker har engasjert Balkongteam for å se på mulighetene for å bygge balkonger i sameiet. Balkongteam har vært på befaringer og har utarbeidet et tilbud med forslag til balkonger som kan fremmes i en søknad ovenfor Plan og bygningsetaten.

Balkongteam har skissert (se vedlagte plantegninger) at 12 seksjoner mest sannsynlig har muligheten til å bygge balkonger mot bakgården.

Styret har tatt kontakt med de 12 seksjonseierne og har innhentet uforpliktende innstillinger til balkong fra disse. Det antas at minst 7 av 12 ønsker å bygge balkong.

Balkonger vil øke bokvaliteten og leilighetsverdiene til seksjonene det gjelder. Bygging av balkonger vil ytterligere redusere lysinnslipp til fellesområdet i bakgården og til leilighetene som har vindu mot bakgården. Det bemerkes at det er mange soverom ut mot bakgården (både fra eget og andres sameier). Styret regner med at dersom det etableres balkonger, så vil støyen kunne øke, spesielt på sommerstid.



Styrets forslag til vedtak:

Det gis tillatelse til å søke om å bygge balkonger for seksjonseierne som har mulighet til å bygge balkong i henhold til tilbud fra Balkongteam.

Søknadsprosess må betales av de seksjonseiere som blir med på søknadsprosessen.

Dersom søknad bli innvilget, så gis det tillatelse til å bygge balkong under forutsetning at det ikke er vesentlige avvik fra Balkongteam sitt tilbud.

Balkong skal i sin helhet finansieres av den enkelte seksjonseier, og hver enkelt hefter selvstendig for de økonomiske forpliktelsene. Avtalen vil være mellom den enkelte seksjonseier og Balkongteam.

Seksjonseiere som ikke blir med på en eventuell søknadsprosess denne gangen må fremme forslag om dette på nytt dersom det skulle bli aktuelt senere.

Vedtekt §6 utvides for å klargjøre hvem som har ansvar for vedlikehold:
"Ansvaret for alt vedlikehold innvendig og utvendig av balkong, påhviler den enkelte seksjonseier som har balkong."

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 08.04.2022
Styret i Sameiet Stensberggata 21

Nicolai Berge Hansen Magnus Gundersen Marius Leknes Snekkevåg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicolai Berge Hansen	Stensberggata 21
Styremedlem	Magnus Gundersen	Stensberggata 21
Styremedlem	Marius Leknes Snekkevåg	Stensberggata 21

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

Generelle opplysninger om Sameiet Stensberggata 21

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Stensberggata 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987890649, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensberggata 21A og Stensberggata 21B

Gårds- og bruksnummer:

217 348

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

Sameiet Stensberggata 21 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Heisen har hatt driftsproblemer og styret satt heisen ut av drift på slutten av året. Styret har engasjert flere heisselskaper for å få tilbud på modernisering og/eller utskiftning av heisen.

Sameiet har fått oppgjør i forbindelse med dom i rettsak mot seksjonseier. Det er innbetalt ca. 380 000 til sameiet sin driftskonto. Det er forventet at en mindre del av dette vil overføres til Gjensidige som del av forsikringsoppgjør.

Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 15% fra april 2022 som følge av at sameiet fra april 2022 skal starte å betale avdrag på lånet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 497 003,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes innbetaling ifm. rettsak

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 213 135,-.

Resultat

Årets resultat på kr 177 376,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 491 419,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 167 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med ca. kr 7800,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensberggata 21.



Lån

Sameiet Stensberggata 21 har lån i OBOS-banken .

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.04.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Stensberggata 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Stensberggata 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 54FYF-F1YDU-TYC4T-6LQ00-65EHP-JM5WW



SAMEIET STENSBERGGATA 21
ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnska p		Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 119 168	1 065 888	1 119 000	1 245 000
Andre inntekter	3	377 835	1	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 497 003	1 065 889	1 119 000	1 245 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 040	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 123	-9 538	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-77 035	-74 900	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-33 063	-20 113	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-300 839	-192 263	-197 000	-167 000
Forsikringer		-164 185	-149 466	-157 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-217 242	-214 579	-218 250	-221 250
Energi/fyring		-173 219	-85 762	-105 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 016	-86 016	-90 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-106 774	-99 705	-120 500	-110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 213 135	-976 382	-1 043 890	-1 049 390
DRIFTSRESULTAT		283 868	89 507	75 110	195 610
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 539	18 081	0	0
Finanskostnader	12	-126 031	-131 434	-126 000	-131 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-106 492	-113 353	-126 000	-131 000
ÅRSRESULTAT		177 376	-23 846	-50 890	64 610
Overføringer:					
Udekket tap		0	-23 846		
Reduksjon udekket tap		177 376	0		

SAMEIET STENSBERGGATA 21
ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		74 777	78 664
Forskuddsbetalte kostnader		1 504	4 275
Driftskonto OBOS-banken		502 458	289 476
SUM OMLØPSMIDLER		578 738	372 415
SUM EIENDELER		578 738	372 415
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 130 581	-3 307 956
SUM EGENKAPITAL		-3 130 581	-3 307 956
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 622 000	3 622 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 622 000	3 622 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 031	30 526
Leverandørgjeld		52 411	27 031
Påløpte renter		1 087	1 024
Annen kortsiktig gjeld	15	-210	-210
SUM KORTSIKTIG GJELD		87 319	58 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		578 738	372 415
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, __. __. 2022

Styret i Sameiet Stensberggata 21

Nicolai Berge Hansen

Magnus
GundersenMarius L.
Snekkevåg

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 119 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 119 168

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetalt i forbindelse med oppgjør rettsak (erstatning og saksomkostninger)	377 835
SUM ANDRE INNTEKTER	377 835

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 123.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 286
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 777
SUM KONSULENTHONORAR	-33 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 600
Drift/vedlikehold elektro	-168 632
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 908
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 450
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 275
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 679
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 294
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-300 839

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-103 997
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-113 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-217 242

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 075
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 250
Vaktmestertjenester	-35 496
Vakthold	-6 644
Renhold ved firmaer	-48 447
Andre fremmede tjenester	-4 635
Trykksaker	-495
Andre kostnader tillitsvalgte	-438
Porto	-421
Bank- og kortgebyr	-2 873



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-106 774**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	91
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 448
SUM FINANSINNTEKTER	19 539

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 031
SUM FINANSKOSTNADER	-126 031

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020	-3 622 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-3 622 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 622 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

skyldige gebyrer	210
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	210



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78459927. 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.

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

Brannsikringsutstyr

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

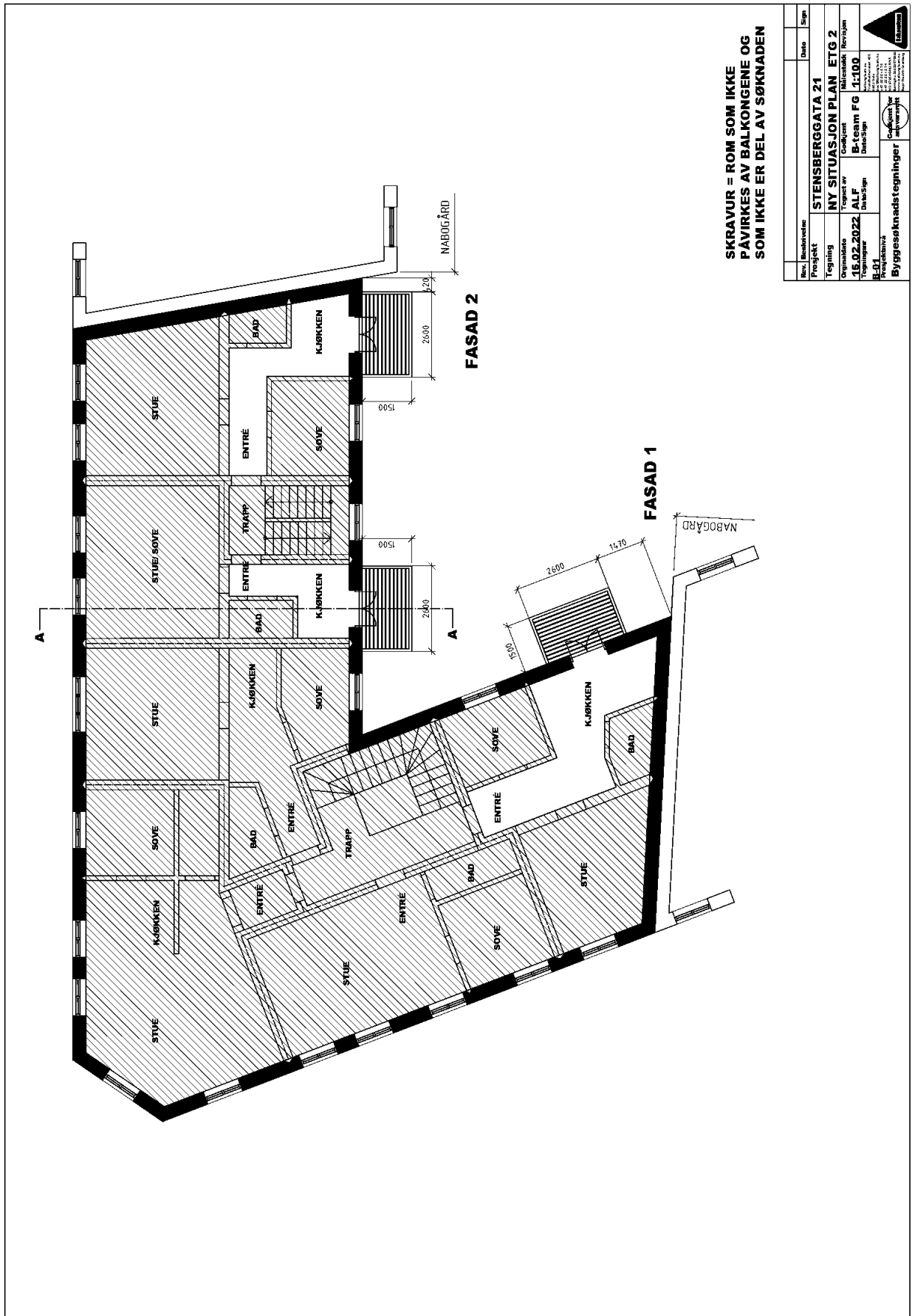
HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

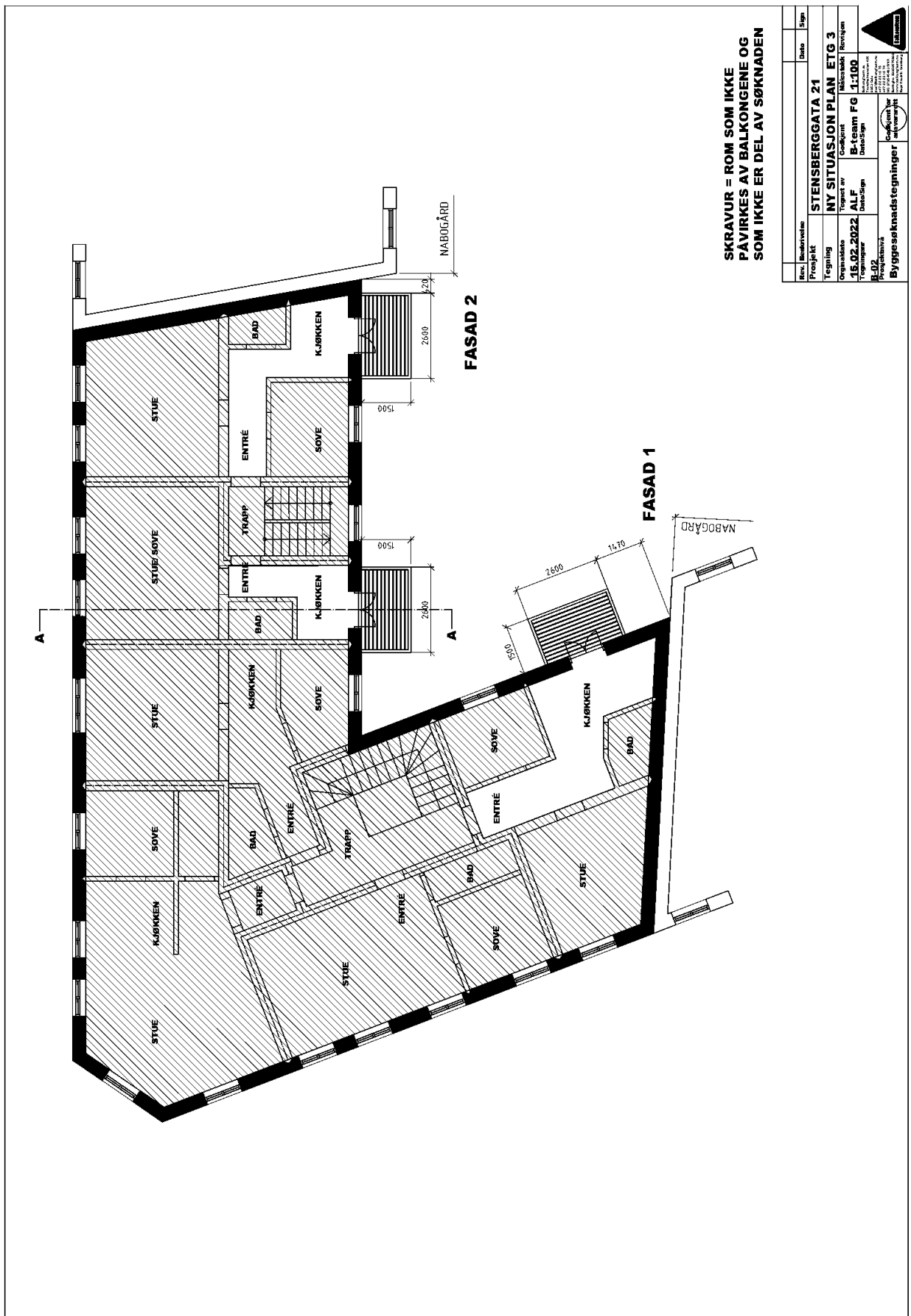
Energimerking

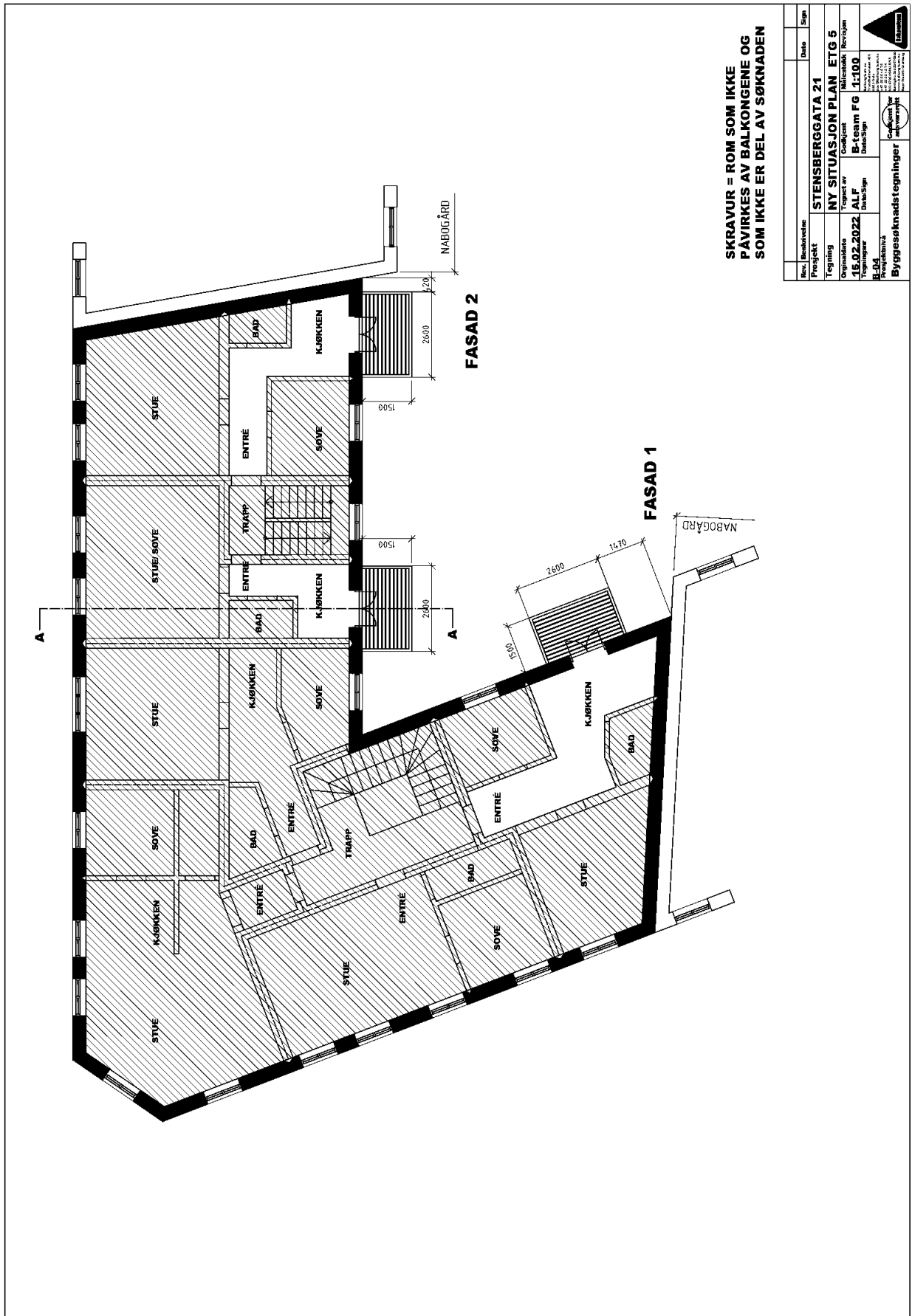
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

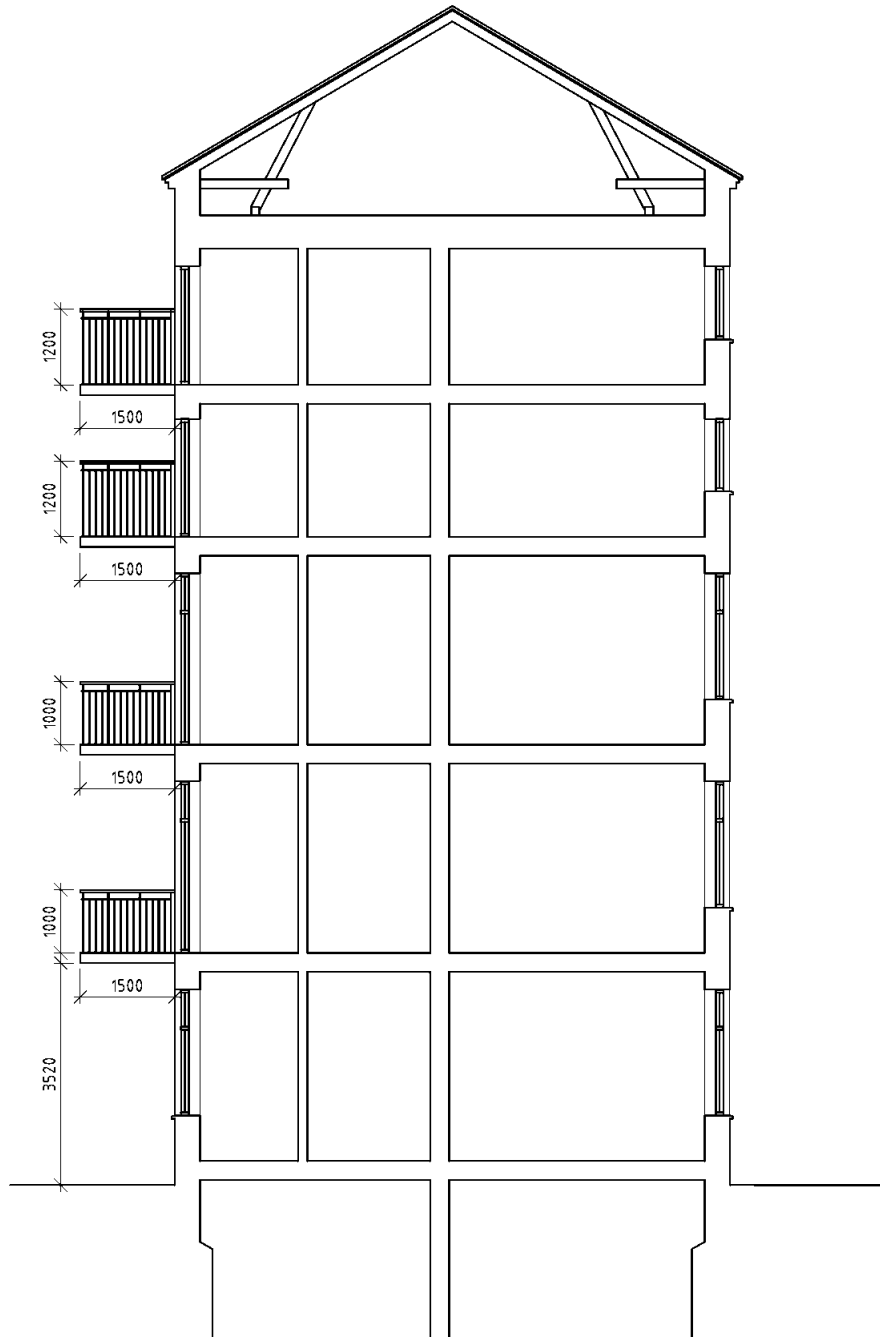


SKRAVVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

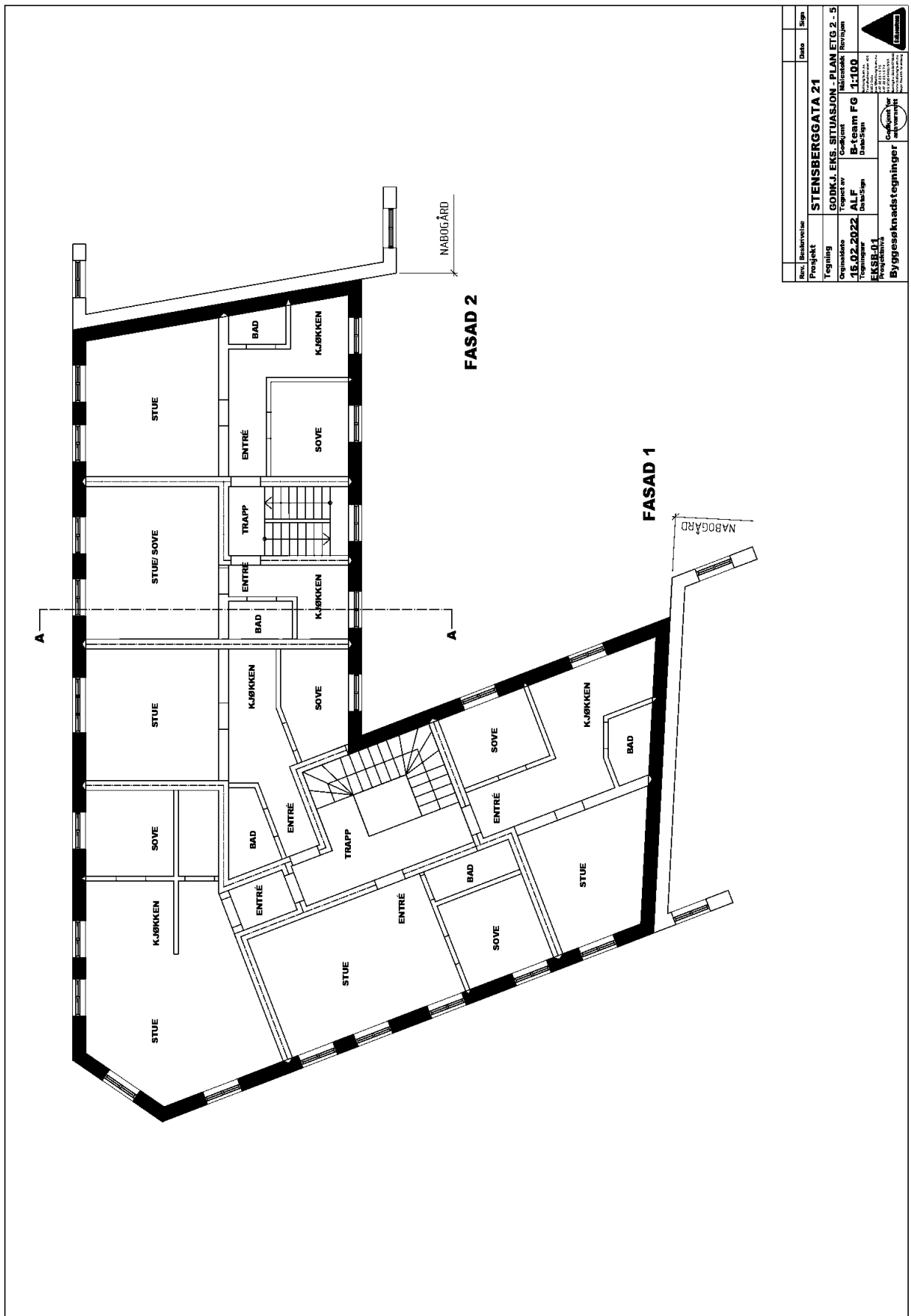
Rev./	Revisjonsdato:		Dato	Sign
Prosjekt	STENBERGGATA 21			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2			
Opprettet av	ALL	Godkjent	Revisjonsdato	
18.02.2022	ALL	13.02.2022		
Byggesaksnummer	BL01	Byggesaksnummer		
Byggesaksnavn	Byggesøknadstegninger	Byggesaksnavn		



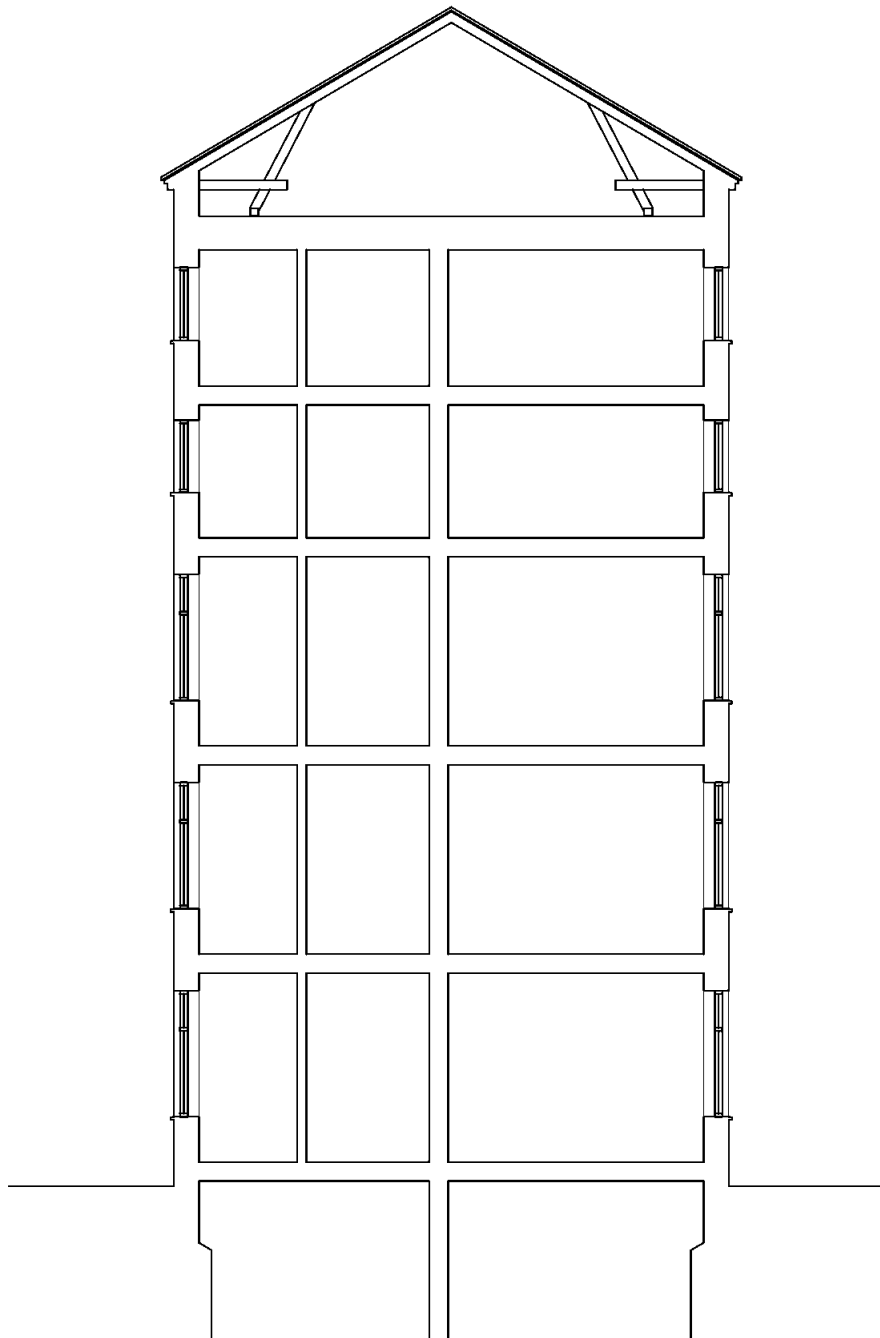




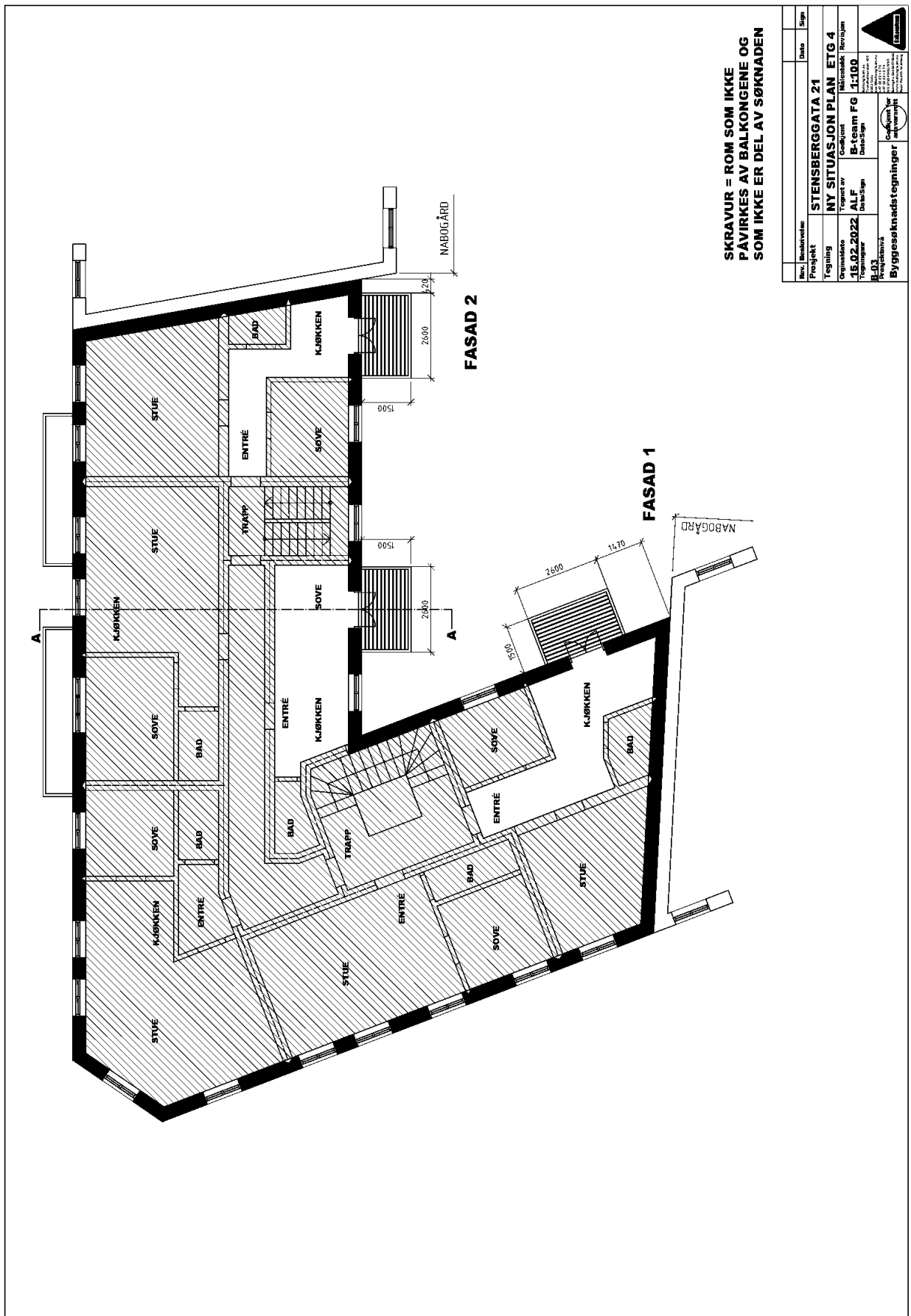
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	
Prosjekt		STENSBERGGATA 21		
Tegning		NY SITUASJON - SNITT A-A		
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
15.02.2022	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B-07				
Prosjektnivå		Godkjent for ansvarsrett		
Byggesøknadstegninger				

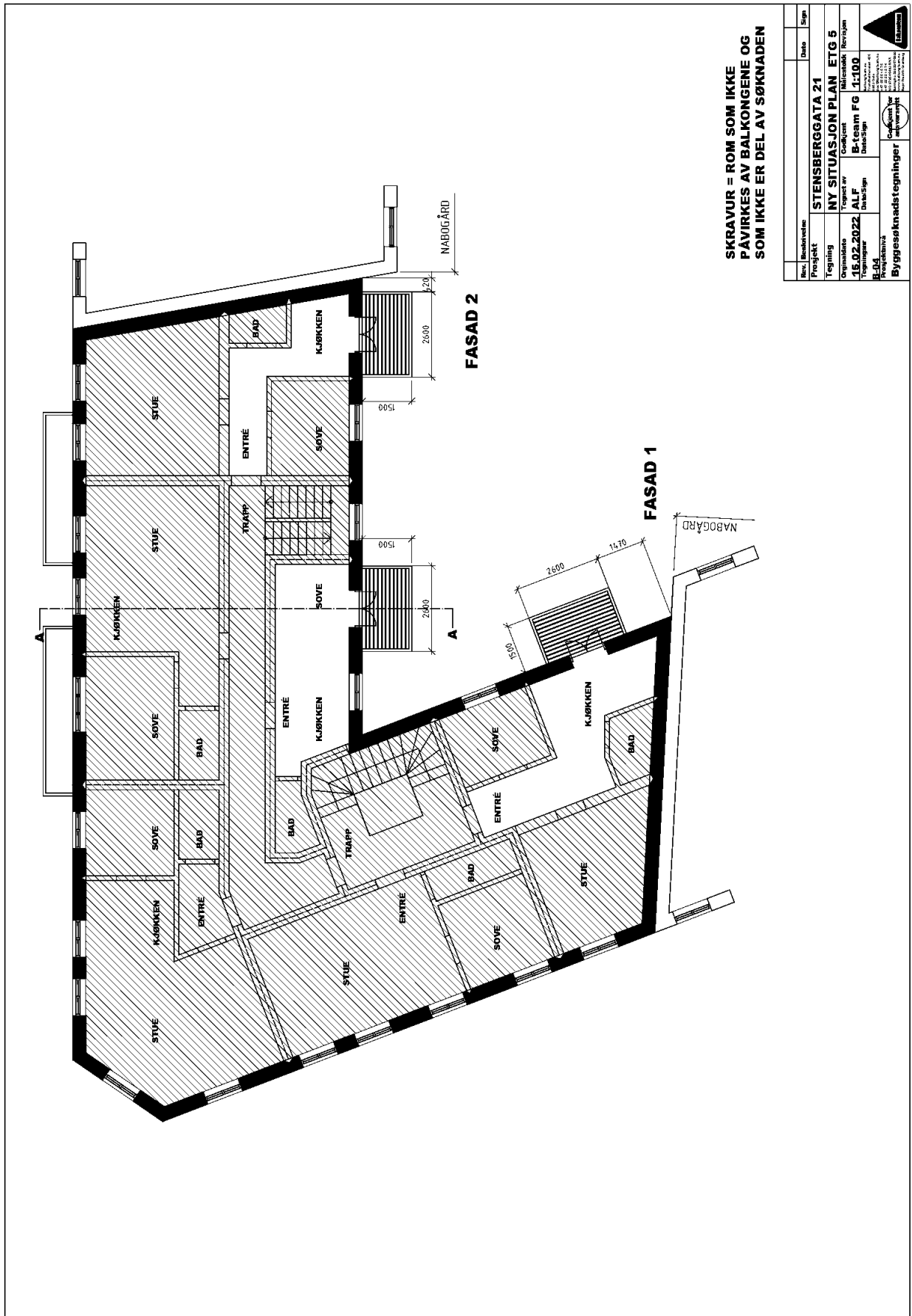


Rev./ Beskrivelse		Dato	Sign
Prosjekt	STENSBERGGATA 21		
Tegning	GODKJ. EKS. SITUASJON - PLAN ETG 2 - 5		
Oppmåling	18.02.2022		
Byggesaksnummer	ALL-14-2022		
Byggesaksnavn	Stensberggata 21		
Byggesaksnummer	EKS-01		
Byggesaksnavn	Byggesakstegninger		



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt			
Tegning			
GODKJ. EKS. SITUASJON - SNITT A-A			
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk
15.02.2022	ALF	B-team FG	1:100
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign	Revisjon
EKSB-04			
Prosjektnivå		Godkjent for	
Byggesøknadstegninger		årsvarsrytt	

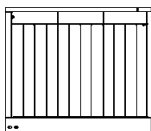
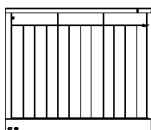
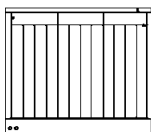








Innhold



- 1.0 **Tilbud**
 - 1.1 Om Balkongteam
 - 1.2 Priser
- 2.0 **Produktbeskrivelse**
 - 2.1 Balkongens oppheng
 - 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 Oppmåling og registrering
 - 3.5 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 Rør og elektroarbeid
 - 4.8 Rydding og avfall
 - 4.9 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 Vanlige spørsmål fra våre kunder
- 6.0 **Diverse**
 - 6.1 Referanseprosjekt / Omtaler
 - 6.2 Bli litt bedre kjent med oss



1.0 Tilbud



1.1 Om Balkongteam

Heil 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 6 500 balkonger over 22 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området. Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring. Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart. Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong. Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Miljøprofil

Balkongteam har vært sertifisert som en miljøfyrtårnsbedrift siden 2008. Vi har under disse 14 årene lært oss veldig mye om miljøet og hvordan vi kan arbeide på en riktig måte. Vi har utarbeidet vår egen miljøhåndbok som forteller om hvordan vi skal behandle de forskjellige fraksjonene. Du skal være trygg på at ditt avfall havner på det riktige sted.

Miljøsertifiseringen har gitt 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 for oss å inspirere andre. Vår nye kunnskap gjør at vi legger forholdene til rette rundt oss og oppfordre leverandører og samarbeidspartnere til å levere mere miljøvennlige produkter og tjenester.

Ønsker du mer informasjon om vår miljøprofil besøk vår hjemmeside 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 så besvarer han gjerne dine spørsmål.



Miljøfyrtårn®

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Thor Hammer
+47 40 10 60 96



1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 09.02.2022

Prosjekt:	Stensberggata 21
Kontaktperson:	John Hammervoll
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet.
Antall balkonger:	12 stk.
Størrelser:	12 stk. balkonger med mål 1,5 x 2,6 m.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Ståltrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	12 stk. 2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Monterings tid:	Vi beregner 10 uker for monteringen eksklusive montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	1 260 127
Byggesøknad :	35 000
Mannskapsrigg:	7 500
Totalt :	1 302 627
Mva (25%)	325 657
Totalt inklusive mva : NOK	1 628 284
Pris pr. stk. balkonger 2 og 3 etasje	129 440
Pris pr. stk. balkonger 4 og 5 etasje	141 940

Gebyrer fra kommunen.

Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer

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

Slagretning dører.

Tilbudet er beregnet med utadslående balkongdører til informasjon.

Hvis du ønsker en dør som slår innover så tilkommer en kostnad på 1 875 kroner inklusive mva. pr. dør. Tenk bare på at alle i sameiet må ha den samme slagretningen.



2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi lager åpninger i vegg ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

Balkongene i 4 og 5 etasje monteres med synlig søyle på innsiden siden dette er et tilbygg uten teglsteinsvegger.

2.2 Ramme og bærelag

Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 300 kilo!

2.3 Gulv

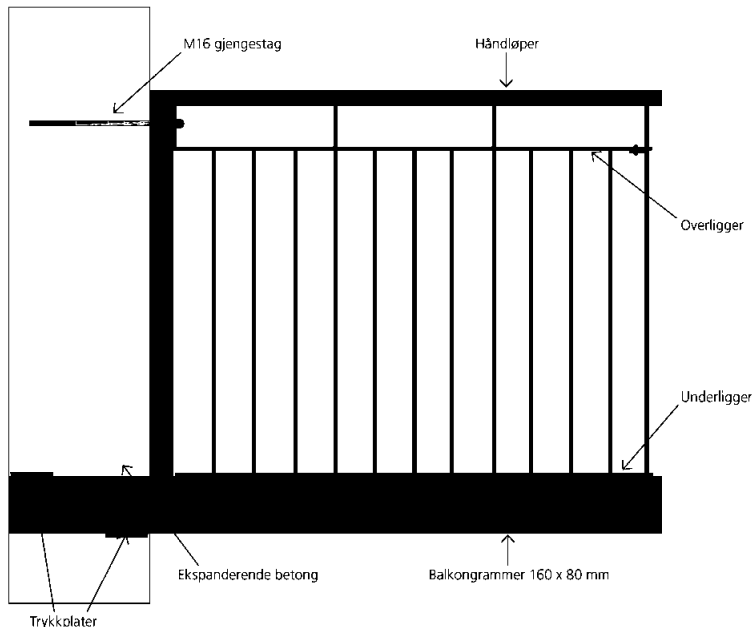
Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted. Er du uheldig i ettertid så kan du enkelt kjøpe et bord hos din bygghandlere å bytte sjøl.

Ønsker du hjelp med å bytte så ringer du bare til oss så hjelper vi deg.

2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.

Prinsipptegning
Balkong 1900:



Balkongene i 4 og 5 etasje monteres med synlig søyle på innsiden i hele veggens høyde.



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene. Ønsker du en annen type rekkverk så kan vi selvfølgelig ordne det. Vi har laget en masse forskjellige typer som du kan se på våre referanser, men det mest vanlige er dette rekkverk og vi vet at også myndighetene liker det.

2.6 Avløp/nedløp

Balkongen har eget avløp. Det mest vanlige i den senere tid er at vannet transporteres ut i fremkant på balkongen via en såkalt utspylter. I tilfelle din balkong kan sammenkobles med et eksisterende nedløp på fasaden så kan en slik løsning velges. Det er på grunn av estetiske hensyn som Byantikvaren ikke ønsker flere nedløp på fasaden enn nødvendig. Løsningen blir da å velge en avrenning i fremkant som beskrevet. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes så tilkommer kostnader for elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I så tilfelle må en blikkenslager inn å gjøre jobben.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforsinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinking er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering uten på varmforsinking øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføres med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggeforskningsinstitutt og tilfredsstillende alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Døren leveres med en ganghøyde på minimum to meter og dine overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. Dette gjelder spesielt overvinduer som er såkalt T-post. På denne typen kan overvinduet bli litt lavere. Dører med type krysspost (to åpningsbare overvinduer) med en losholt høyde overstigende to meter tilpasses slik at losholten på ny dør harmonerer med dine eksisterende vinduer på siden av og funksjonen med åpningsbare overvinduer kan beholdes.

Er din losholt lavere enn to meter vill døren leveres i hel høyde med gjennomgående sprosse uten åpningsbare overvinduer. Det ene dørbladet leveres med håndtak og dørbrems (brems kun på utadslående dører) hvor du kan låse døren i valgfri stilling. Dørblad nummer to åpnes med haker som er montert i døren og låses i karmens bunn og topp.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Under innvendig terskel støper vi for å unngå unødvendig knirking. Utføringene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til 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

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3.

Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern en spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

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 vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. 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)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt.

Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringsselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette.

På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne.

For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I beoerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

3.5 Brukervelledning

Når din balkong er ferdig montert så får du en brukervelledning levert på e-post.

Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner 😊



4.0 Montering



4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

4.3 Spiserom og toalett

På galen utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.

4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider så trenger vi 16 ampere 1 fas. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

4.5 Stillas

Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

4.6 Montering

All montering av din dør og balkong er inkludert i prisen. Les mere på punkt 3.5 om hvordan du informeres.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger

På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.

Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

4.8 Rydding og avfall

Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene må være massivt tegl av tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 38 cm. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.



5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering

Transport av all materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

Kontrakten oppretter vi slik at du kun hefter for din del av prosjektet og nedenfor ser du betalingsplanen.

Faktura 1: Din del av byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.

Faktura 2: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er levert byggeplass.

Faktura 3: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er montert.

Faktura 4: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er levert byggeplass.

Faktura 5: Slutt faktura, de siste 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er montert.

Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktssummen.

Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere.

Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

5.3 Indeksregulering

Hvis det skulle være behov for prisregulering så bruker vi Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned. Dette er ikke så vanlig på mindre prosjekt og avtales i en eventuell seinere kontrakt.

5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?

Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?

Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?

Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?

Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.

Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.

6.0 Diverse



6.1 Referanseprosjekt



Vika borettslag Oslo. Litt annerledes rekkverk med innlagte ornamenter.



Vallegata 9 Oslo. Glassrekkverk med horisontale rør i stål. Her ønsket kunden en hvit balkongramme.



Thorvald Meyers gate 85. Vårt standard rekkeverk type 1900.



Dælenenggata 9. Vårt standard rekkverk med våre tilpassede blomsterkasser.



Dæleengen Byggeselskap. Rekkverk i glass som Vallegata 9 men i sort farge.



Jørgen Løvlands gate 25 Oslo. Nye brannbalkonger. Rekkverk utført som originalutførelse da dette var et krav.

12 Balkongteam Tilbud – Stensberggata 21



Løvenskioldgate 22 Oslo. Rekkverk med plater på innsiden.



Tøyen Bygg II Oslo. Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.

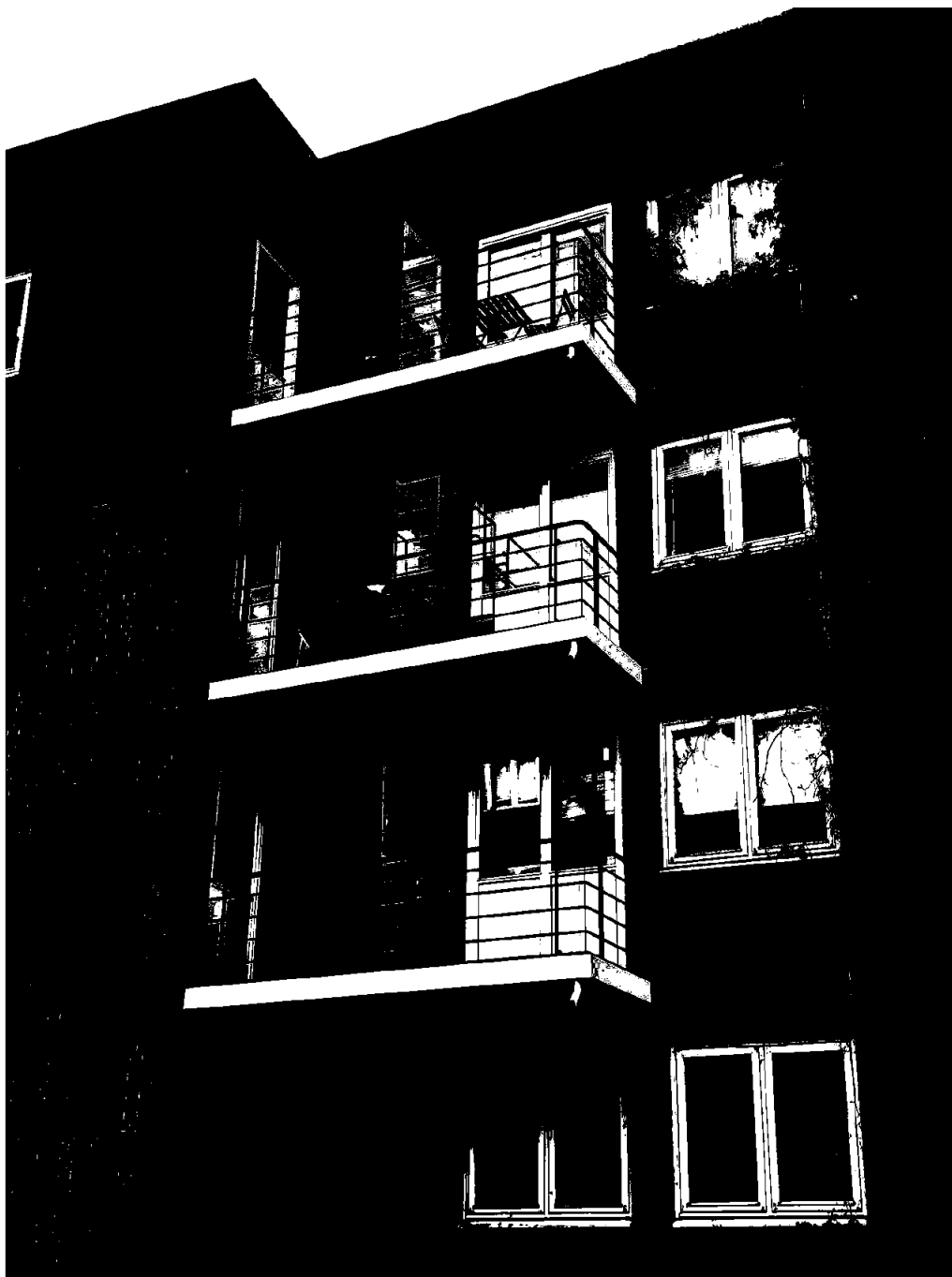


Uranienborgveien 17 Oslo. Spesialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.

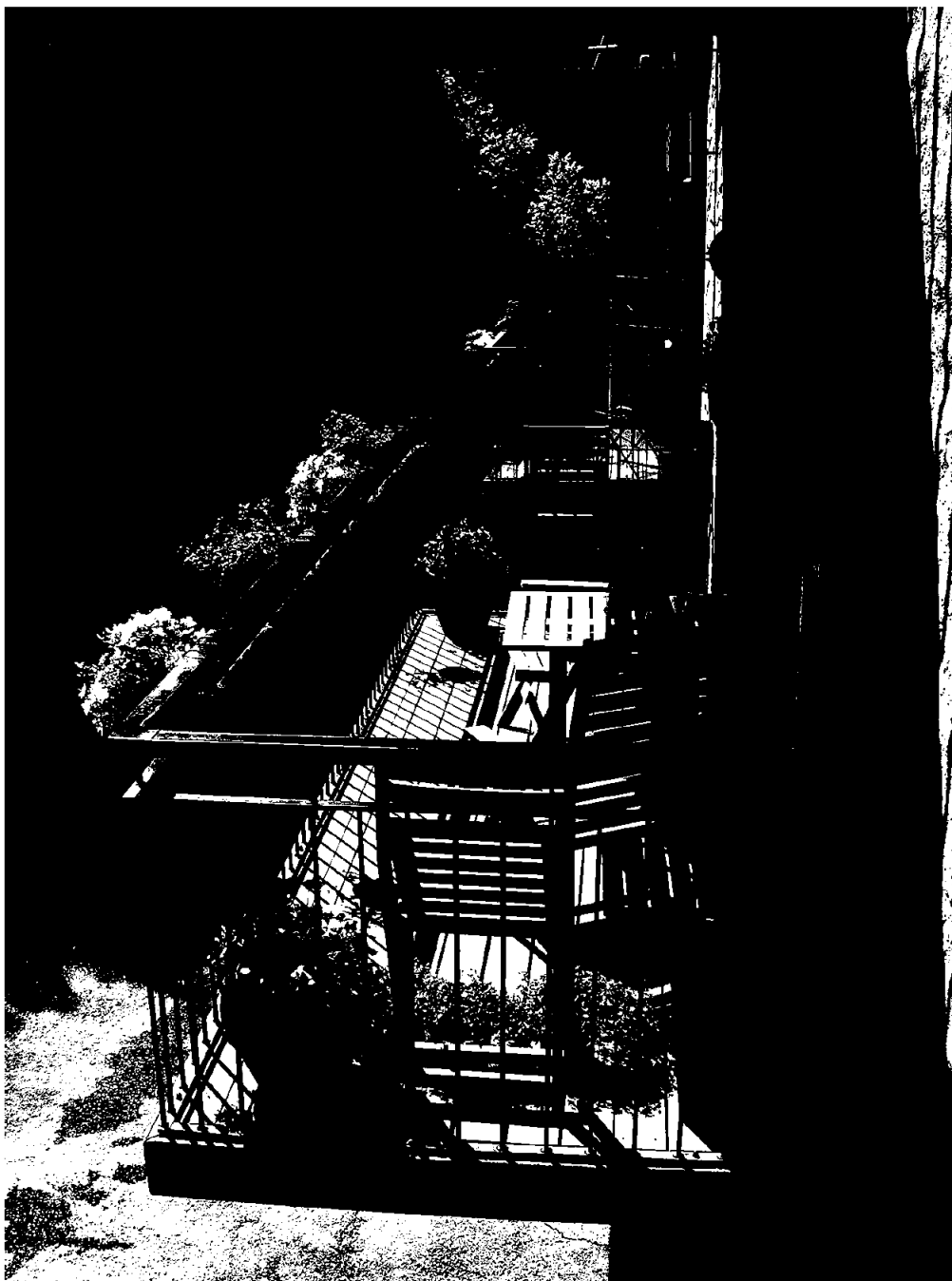


Treschow Terrasse A Oslo. Enkeltbalkonger og doble med åpningsbare glassvegger.

14 Balkongteam Tilbud – Stensberggata 21



Fagerborggata 54 Oslo. Her ønsket kommunen et uttrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Collettes gate 12 Oslo. Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

16 Balkongteam Tilbud – Stensberggata 21

Noen flere eksempler på en hverdagsluksus innen rekkevidde



Inviter venner på middag, like koselig som en picnic men du har alt du trenger på innsiden.



Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødsiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.



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 eller google og søk Balkongteam.

Proffe til fingersplissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte 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 galt med 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 profesjonell 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 :-)

Bral

At Balkongteam tillater seg frekkeheden 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



Bli litt mere kjent med oss ↻



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998

Jeg prøver å sørge for at produktene og firmaet hele tiden utvikles etter dines ønsker og behov. Jeg startet Balkongteam sammen med min kompanjong Fredrik i 1998 men har arbeidet med balkonger helt siden 80 tallet.

Når mange andre tenker standard så prøver vi å se andre muligheter for å kunne tilpasse balkongene best mulig både estetisk, teknisk og økonomisk på akkurat ditt prosjekt.

Alle våre kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, gjøre en god jobb og være ferdig i tide. Dette er noe som vi har arbeidet for i over 20 år. Av de tilbakemeldinger som vi får fra våre kunder så tror jeg at vi har lykkets veldig bra med det. Jeg håper vi kan få tilfelle å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/Innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998

Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998 men har som han arbeidet med balkonger siden 90 tallet.

Jeg sørger for byggesøknader og for at balkonger, dører og annet materiell bestilles til riktig tid slik at vi skal kunne overholde våre vurderinger om utførelse og leveranse. For øvrig er logistikk, økonomi samt administrasjon mine oppgaver firmaet.

Fremdrift i alt vi foretar oss er veldig viktig for meg. Vi skal prøve å se problemene innen de oppstår for å unngå unødvendige kostnader både for oss og våre kunder. Ekstra kostnader i et prosjekt er veldig kjedelig synes jeg. Godt planerte og komplette tilbud liker jeg slik at vi får en forutsigbar prosess.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012

Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden dess arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål for den som ikke er innsatt og jeg svarer mere enn gjerne på dine spørsmål.



Per Johnny Hansen: Prosjektleder Bygård Ansatt siden 2006

Jeg har vært ansatt i Balkongteam siden 2006. Er opprinnelig fra Trøndelag, men fant veien ned til hovedstaden for mange år siden.

Prosjektledelse og gjennomføring det er min hverdag. Jeg kommer til deg på oppstartsmøte for å gå igjennom prosessen og forberede. Jeg sørger for at stillaser og balkonger monteres til riktig tide og at hele gjennomførelsen blir så smidig som mulig for dere.

Kommunikasjon i byggeprosessen er viktig og veldig hyggelig. Har du noen spørsmål underveis så bare kom med dem og jeg skal svare deg.



Robert Solberg: Prosjektleder, reklamasjoner Ansatt siden 2015

Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektleder på de litt større prosjektene.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Fredrik og de andre gutta på montasje så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013

2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til Per Johnny og Robert. Er vel litt av en altnuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med Robert å gutta. Det å fikse en reklamasjon så fort som mulig er viktig synes jeg. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001

Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.

Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010

Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre. Jimmy jobber oftest på lag med Christer.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015

Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



Børje Rehn: Montør ansatt siden 2002

Fiske, scooter, fjellliv. Børje trives i høyden både på jobb og privat. Han kan sine saker og har gjort dette lenge. Han jobber oftest i tospann med Erkki.



Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001

En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 🍷 Erkki jobber oftest sammen med Børje.



Jens Andersson: Montør Ansatt siden 2010

Jens ble med på laget i 2010 og har nå stålkontroll på montering av balkonger. Han er på team med Oscar og sammen jobber de for å bygge det mange drømmer om: Balkongen det private uterommet.



Oscar Andersson: Montør Ansatt siden 2019

Oscar har bred erfaring fra mange ulike områder, deriblant har han jobbet med forsikringskader i byggebransjen. Han jobber nå på team med Jens. De løfter vekter og det kommer godt med i hverdagen hos Balkongteam.



Kim Kava: Montør Ansatt siden 2016

En snekker fra Hawaii fant veien til Balkongteam. Kim er i farta og liker det sånn, enten han kommer seilende på skateboard eller snowboard – eller om han klatrer i stillasene på jobb. Et ungdommelig og smilende bidrag til arbeidsmiljøet.



Ómar Sunal og Buster: Montører Ansatt siden 2018

Islendingen Ómar ble endelig en del av Balkongteam etter et langt og positivt samarbeid. Han er en meget dyktig og rolig type som liker å trene.

Med på laget hver dag er også Sjef Buster som holder orden på ting.



Vi står alle klare for å gi den den beste service! ☺ Bare ring hvis du lurer på noe.



4603 Sameiet Stensberggata 21

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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