



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 141 982
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATEN 17
Forretningsadresse: Stensberggata 17
0170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 045 644	1 048 094
Sum inntekter		1 045 644	1 048 094
Kostnader			
Lønnskostnad		98 487	97 220
Annen driftskostnad		1 099 587	876 954
Sum kostnader		1 198 074	974 174
Driftsresultat		-152 430	73 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 180	24 441
Sum finansinntekter		38 180	24 441
Annen finanskostnad		29 953	23 362
Sum finanskostnader		29 953	23 362
Netto finans		8 227	1 079
Resultat før skattekostnad		-144 203	74 999
Årsresultat		-144 203	74 999
Totalresultat		-144 203	74 999
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-144 203	74 999
Sum overføringer og disponeringer		-144 203	74 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		66 444	68 563
Sum fordringer		66 444	68 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		724 380	884 134
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		724 380	884 134
Sum omløpsmidler		790 823	952 697
SUM EIENDELER		790 825	952 699

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		329 218	473 421
Sum opptjent egenkapital		329 218	473 421
Sum egenkapital		329 218	473 421
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		385 485	437 049
Sum annen langsiktig gjeld		385 485	437 049
Sum langsiktig gjeld		385 485	437 049
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 964	149
Leverandørgjeld		50 132	19 641
Skyldige offentlige avgifter		4 905	4 154
Annen kortsiktig gjeld		14 121	18 285
Sum kortsiktig gjeld		76 122	42 229
Sum gjeld		461 607	479 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		790 825	952 699



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482720

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 141 982
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATEN 17
Forretningsadresse: Stensberggata 17
0170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 982 141 982
SAMEIET STENSBERGGATEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 045 644	1 048 094
Sum inntekter		1 045 644	1 048 094
Kostnader			
Lønnskostnad		98 487	97 220
Annen driftskostnad		1 099 587	876 954
Sum kostnader		1 198 074	974 174
Driftsresultat		-152 430	73 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 180	24 441
Sum finansinntekter		38 180	24 441
Annen finanskostnad		29 953	23 362
Sum finanskostnader		29 953	23 362
Netto finans		8 227	1 079
Resultat før skattekostnad		-144 203	74 999
Årsresultat		-144 203	74 999
Totalresultat		-144 203	74 999
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-144 203	74 999
Sum overføringer og disponeringer		-144 203	74 999



Organisasjonsnr: 982 141 982
SAMEIET STENSBERGGATEN 17

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

2

2

Sum varige driftsmidler

2

2

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

2

2

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

66 444

68 563

Sum fordringer

66 444

68 563

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

724 380

884 134

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

724 380

884 134

Sum omløpsmidler

790 823

952 697

SUM EIENDELER

790 825

952 699

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0

0

Sum innskutt egenkapital

0

0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	329 218	473 421
Sum opptjent egenkapital	329 218	473 421
Sum egenkapital	329 218	473 421
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	385 485	437 049
Sum annen langsiktig gjeld	385 485	437 049
Sum langsiktig gjeld	385 485	437 049
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 964	149
Leverandørgjeld	50 132	19 641
Skyldige offentlige avgifter	4 905	4 154
Annen kortsiktig gjeld	14 121	18 285
Sum kortsiktig gjeld	76 122	42 229
Sum gjeld	461 607	479 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	790 825	952 699



Organisasjonsnr: 982 141 982
SAMEIET STENSBERGGATEN 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4026

Sameiet Stensberggaten 17



Velkommen til årsmøte i Sameiet Stensberggaten 17

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 19:00 og lukker 24. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4026>

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 19:00 , Erika Fyrands leilighet i Stensberggata 17b .

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for perioden 202306/202406
6. REDEGJØRELSE FOR ELTILSYN APRIL 2024
7. REDEGJØRELSE FOR BRANNVERNSRAPPORTEN AV 2023
8. REDEGJØRELSE FOR TILSTANDSKONTROLL TAK
9. GJENNOMGANG AV ØKONOMISK STILLING
10. Ekstraordinær innbetaling på kroner 1 000 000 til dekning av akutt skorsteins- og takvedlikehold.
11. 15% ØKNING AV INNKREVDE MIDLER TIL DEKNING AV FELLESKOSTNADER
12. Gi styret fullmakt til å gjøre låneopptak på inntil 500.000 til dekning av uforutsette vedlikeholdskostnader.
13. Valg av tillitsvalgte
14. Ny bredbåndsløseleverandør



Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Stensberggaten 17



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Hans Petter Sevang er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styreleder spør
Anne Golden og Anders Einset

Forslag til vedtak

Anne Golden og Anders Einset er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd trekkes fra egenkapital.

Styrets innstilling

Styret ber sameierne godkjenne årsberetning og regnskap, men minner om at det er ført og revidert av profesjonell regnskapsfører og revisor.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat trekkes fra egenkapital]

Vedlegg

1. 4026 Signert årsberetning og regnskap 2024.pdf
2. 4026 Sameiet Stensberggaten 17 revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for perioden 202306/202406

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48 000.

Leder: kr 30 000

Styre/varamedlem: kr 6 000

Styrets innstilling

Styret tillater seg å foreslå en økning på 50% fra fjorårets nivå.

Sist honoraret ble økt i var i 2012 for 2011/2012. Det har vært prisvekst på alle områder. KPI opp ca 40%. Styrevervet innebærer juridisk ansvar samt en reell og til tider uforutsigbar arbeidsbelastning.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret settes til kr 48 000.



Sak 6

REDEGJØRELSE FOR ELTILSYN APRIL 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Verifikasjon utført for forbindelse med revisjon av SAMEIET STENSBERGGATEN 17 i Stensberggata 17. Revisjonen har saksnummer 5389992. Verifikasjonen ble gjort som stikkprøvekontroll i en begrenset del av anlegget, og omfattet loft a-b, loft b-c, trapp a, trapp b og trapp c.

Registrerte avvik:

Loft A-B1. Det var i for stor utstrekning lag topp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel§16. Kommentar: Gjelder ledning/kabel til fryser.

Loft B-C2. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel§22. Kommentar: Ledninger i tak var ikke terminert/avsluttet forskriftsmessig.

Internkontrollsystem 1.

Den ansvarlige for virksomheten hadde ikke sørget for at det var innført og utøves internkontroll for helse-, miljø- og sikkerhet i virksomheten. Jf. IK-HMS § 4. Kommentar: Internkontrollsystemets hovedbestanddel for ivaretagelse av sikkerheten er: - Målsetting for HMS-arbeidet. - Organisasjonsplan / organisasjonskart og ansvarsfordeling. - Kartlegging / risikovurdering, planer / tiltak - Avviksbehandling / sjekklister - Internrevisjon / egenkontroll av HMS-systemet

Forslag til vedtak

Sameierne tok redegjørelsen til etterretning

Sak 7

REDEGJØRELSE FOR BRANNVERN SRAPPORTEN AV 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den 11.12.2023 ble det foretatt en brannteknisk tilstandsvurdering av vår bygård utført av Oslo Brannkonsult. Det foreligger en relativt omfattende rapport som bygger på stikkprøver, samt foto og videodokumentasjon fra inspeksjonen. Det ble også sjekket om boenhetene tilfredstilte krav til brannslukkerapparat og brannvarslere/røykvarslere. Dette er fulgt opp. Når det gjelder utbedringer generelt i bygården bør følgende tas tak i:

Rømningsveier:

- Dør i trapperom (tilhørende en av loftsleilighetene) må isoleres med brannfugemasse.
- Vegger og kledninger i trapperom. Innvendig i trapperom er det uklassifiserte vinduer i skillevegg mellom boenhet og trapperom. Utbedring: Bør blende vinduer eller bytte ut til vinduer med benevnelse EI 60.
- Frie rømningsveier i trapperom. Gjenstander som er lagret i rømningsveier bør fjernes.

Kjeller:

-



Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller er ikke tilfredstillende. Vegger mot trapperom oppgraderes til EI 60. Utbedring: Sprekker og hull tettes med gugemasse.

- Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av rabbitzpuss eller tre panel. Det forekommer noen skader på himlingen som må utbedres med gipsplater og brannfugemasse.
- Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften. Utbedring: Rør av ubrennbart materiale bør tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.

Loft:

- Skillevegg på loft. På uisolert side av vegg mot boenhet er det ikke tilstrekkelig brannsikring mot. Utbedring: Platekle underside yttertak med 2 lag 13mm gips fra vegg til boenhet slik at det strekker seg 1,2meter ut under tak.

Gjenstander som er lagret i rømningsveier er fjernet.

For utbedring av resten av punktene har vi tatt kontakt med Takst og vinduspesialisten som vi fikk anbefalt av Oslo Brannkonsult. Avventer svar på forespørselen.

I tillegg bør vi inngå en serviceavtale for slukkeapparater i fellesområdene.

Forslag til vedtak

Sameierne tok redegjørelsen til etterretning

Sak 8

REDEGJØRELSE FOR TILSTANDSKONTROLL TAK

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Loftsleilighetene har to typer vinduer. Enten er de åpnbare eller så er de faste som en del av takkonstruksjonen. Sameiet er ansvarlig for de som er en del av takkonstruksjonen. Disse er punktert og må skiftes ut.

Styret har henvendt seg til konsulentselskapet OPAK for en vurdering av takets generelle tilstand og nødvendige tiltak på kort og lang sikt. På denne måten ville man få frem om det var flere forhold å utbedre på taket og bedre samorde arbeidene.

OPAKs hovedpunkter:

1. Det er skader på skorsteinene som må utbedres umiddelbart. Det er fare for liv og helse.
Det er en del småskader inkludert punktert glass i overlys i seksjonene 20 og 21 (Oppgang B). Disse bør utbedres ganske snart innen 1-3 år.
2. Det er ikke avdekket skader i selve taktekkingen. Den er gammel snart 40 år og OPAK gir den 2-5 år til.
3. Forutsetningen er at vi utbedrer småskadene og gjør årlige inspeksjoner.

Grovt kostnadsanslag for dette er:

1. Skorsteiner kr.: 700 000.
2. Småskadene inkl. overlys kr.: 300 000



Full takrehabilitering kr.: 8-9 000 000

3.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet tok redegjørelsen til etterretning

Vedlegg

3. Rapport fra befarng av tak, Stensberggaten 17..pdf

Sak 9

GJENNOMGANG AV ØKONOMISK STILLING

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Om Styrets strategi for å dekke tilfeldige og middelstore vedlikehold: Styret ønsker å holde en rimelig buffer

1. slik at raskt og uten å måtte bry sameierne unødig, kan iverksette akutte vedlikeholdstiltak når slikt kreves.

Om styrets strategi for finansiering av store vedlikeholdsprosjekter.Strategien er at man ikke bygger opp store

2. fond, men heller kaller inn midler når det kreves.

Om behov for innbetalinger fra sameierne: I sak 8 har vi sett at det nå vil komme store vedlikeholdsprosjekter.

I vedlagte oppstilling har vi vist at vi trenger å kalle inn midler fra sameierene for å dekke stort vedlikehold i

2024 og anslagsvis 2027. Videre har vi vist at de månedlige innbetalingene må økes for å holde tritt med de

3. normale driftskostnadene.

Forslag til vedtak

Sameierne tok gjennomgangen til etterretning

Vedlegg

4. Langtidsbudsjett 2024 til 2030 v2.pdf

Sak 10

Ekstraordinær innbetaling på kroner 1 000 000 til dekning av akutt skorsteins- og takvedlikehold.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I Sak 8 og 9 er det vist behov for innbetaling av midler til dekning av akutt skorsteins- og takvedlikehold.



Styrets innstilling

Styret foreslår å kreve inn kroner 1 000 000 snarest mulig.

Forslag til vedtak

Sameiet krever inn kr 1 000 000 til dekning av akutt skorsteins- og takvedlikehold.

Sak 11

15% ØKNING AV INNKREVDE MIDLER TIL DEKNING AV FELLESKOSTNADER

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

15% ØKNING AV INNKREVDE MIDLER TIL DEKNING AV FELLESKOSTNADER

Styrets innstilling

Styret viser til saken om sameiets økonomisk stilling med økende kostnader de senere år. Styret foreslår en økning på 15% fra og med 1/7-24.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtok en økning i innbetaling til felleskostnader på 15% fra og med 1/7-24.

Sak 12

Gi styret fullmakt til å gjøre låneopptak på inntil 500.000 til dekning av uforutsette vedlikeholdskostnader.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sak nummer 9 ble det redegjort for sameiets økonomiske situasjon og forventet vedlikeholdsbelastning.

Styret har erfart at det kan dukke opp omfattende og presserende vedlikeholdsoppgaver. Disse oppgavene kan være mer omfattende enn sameiets likviditet.

Dersom sameiet ikke har tilstrekkelig med midler vil man måtte kalle inn til ekstraordinært sameiermøte bare for å få vedtatt en lånefullmakt.

Styret ønsker fleksibilitet, en bedret reaksjonsevne og oppmerksomhet på selve vedlikeholdsprosjektet fremfor det administrative. Videre tror man at sameierne ikke ønsker å bli belemret med møter for å vedta mindre låneopptak.

Låneopptaket eller uforutsette vedlikeholdsprosjekter vil naturligvis også kreve økninger av innbetalingene til dekning av felleskostnader med inntil 25%. Da likviditetsbehovet er ukjent, er det selvfølgelig vanskelig å begrunne 25%. Styret tror dette er innenfor den usikkerhet sameierne kan leve med.

Det er forutsetning at styret informerer sameierne både om prosjekt, låneopptak og innbetalingsøkningen.



Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtok å gi styret en generell fullmakt til å gjøre låneopptak på 500.000 til dekning av uforutsette vedlikeholdskostnader. Samtidig gis det fullmakt til å heve innbetalingen av felleskostnader med inntil 25%. Fullmakten gjelder frem til neste sameiermøte.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Petter Sevang

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erika Fyrand
- Lars Inge Merok Olsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Yngve Lindsjørn

Valg av 1 leder valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder valgkomiteen:

- Rune Knoff

Valg av 1 medlem valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen:

- Inger Christine Lindstrøm



Sak 14

Ny bredbåndsleverandør

Forslag fremmet av:

Isak Oksvold og Svein Gustav Hovland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere er plaget med usabilt internett fra Telia. Dagens internet leveres via kabelTV/coaxial kabel. Vi tror at det er for liten kapasitet i gården i perioder med høy samtidig bruk, og at dette er årsaken til at flerer opplever ustabilt internett.

En arbeidsgruppe bestående av Svein Hovland og Isak Oksvold har vært i kontakt med Telia for å få dem til å se på en løsning for å utbedre dette. Arbeidsgruppen har på vegne av styret henvendt oss kollektivt, men det har ikke vært interesse fra Telias side til å se på problemene, og de har også sluttet å svare på våre henvendelser.

Arbeidsgruppen har derfor vært i kontakt med OBOS OpenNet som alternativ leverandør. De har ikke mulighet til å levere internet til oss. Vi har fått tilbud fra Global Connect om en pakke med fibernet for 22 seksjoner for 249,-/mnd/boenhet forutsatt 72 mnd avtaleperiode, hvor installasjon av alt utstyr påhviler leverandøren. Tjenesten har kapasitet på 1000 MB pr sekund. Dette utgjør en årskostnad på 65 736 kr pr år, noe som er omlag det samme som vi betaler Telia i dag, men de tilbyr da en tjeneste med vesentlig høyere kapasitet. Fiber fra Global Connect er også kjent for god stabilitet/få driftsproblemer.

Det er trolig hensiktsmessig å forhandle med Global Connect for å oppnå noe bedre vilkår. Det kan være mulig å få tilbudt pris låst i en periode på inntill 5 år, dvs ingen KPI justering i 5 år, noe som vil være en betydelig besparelse over tid.

Forslaget er derfor at Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å sluttforhandle en avtale med Global Connect om å legge inn fibernet. Svein Hovland og Isak Oksvold har sagt seg villige til å representere Styret i saken.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet gav Isak Oksvold og Svein Gustav Hovland fullmakt til å sluttforhandle en avtale med Global Connect om å legge inn fibernet.

Vedlegg

5. Instilling til Årsmøte - Bredbånd.pdf



Styrets årsrapport for 2023

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har som hovedformål å drive boligsameie i Stensberggaten 17, gårdsnummer 217, bruksnummer 346 i Oslo bydel St. Hanshaugen. Org. nummer 982 141 982.

2. Stilling og resultat 2023

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kroner 144 203.
Egenkapitalen er på kroner 329 218.

3. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet har ingen FoU-aktiviteter.

4. Fortsatt drift

Styret anser at det er grunnlag for fortsatt drift, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets underskudd er trukket fra egenkapitalen.

5. Arbeidsmiljø

Sameiet har ansatt vaskehjelp, følger arbeidsmiljøloven og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Selskapet har ikke hatt skader eller ulykker i 2023.

6. Ytre miljø

Selskapets drift forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

7. Tillitsvalgte og likestilling

Det sittende styret ble valgt på sameiermøtet 11. mai 2023. Medlemmene er:

Styreleder: Hans Petter Sevang
Styremedlem: Erika Fyrand
Styremedlem: Yngve Lindsjörn
Varamedlem: Lars Inge Merok Olsen

8. Budsjett 2024

Det er satt opp budsjett med et lite overskudd for 2024. Det planlegges takinspeksjoner og vi hadde rensk av is og snø fra tak i januar.

9. Forretningsførsel og revisjon

OBOS stod for forretningsførsel, husleieinnkreving og regnskapsførsel.
Revisjon av regnskapet for 2023 er utført av firmaet BDO AS.

10. Bygninger og forsikringer

Sameiet Stensberggaten 17, gårdsnummer 217, bruksnummer 346 i Oslo er i Brønnøysundregistrene registrert som et eierseksjonssameie. Sameiets eiendom var i 2023 forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Premieberegningsgrunnlaget for 2024 er beregnet til kroner 114 073 341.
Sameiet holder styreansvarsforsikring i samme selskap.

11. Eiendeler og gjeld

Sameiet har pr 31.12.23 en rentebærende gjeld på kroner 385 485.
Sameiet har pr 31.12.23 bankinnskudd på kroner 721 560 og leverandørgjeld på 50 132.

Styret vurderer løpende om likviditetssituasjonen er hensiktsmessig.

BESKYTTET

VPS Y.C.
EF
Vedlegg 1



12. Honorarer

Følgende honorarer er utbetalt i 2023 Revisor kroner 13 062. Forretningsfører kroner 40 824. Styret kroner 32 000. Derav 20.000 til leder og 4 000 til styre- og varamedlemmene.

13. Styrets arbeid

I 2023 er det avholdt 4 formelle styremøter og 1 sameiermøte.

I 2023 var det endel aktivitet på vedlikeholdssiden.

Det var noe ras fra balkongene oppgang b Stensberggatesiden. Thorendal ble engasjert for å gjøre utbedringer. Dette omfattet preventivt vedlikehold av balkongene, f.eks. nytt innvendig belegg og utbedring av feil fall mot sluk.

Det ble dessuten oppdaget skader på gesims og behov for blikkenslager arbeid. Dette har også utløst vedtak om å gjennomføre en større tilstandskontroll av taket. Kontrollen er anslått å koste ca. 90 000 kroner.

De utførte Arbeidene kom på 330 000 kroner.

Det er oppdaget noen avskallinger og riss i arbeidene til Thorendal og styret har meldt inn reklamasjon. Dessuten vil styret la OPAK vurdere kvaliteten i arbeidene.

Diverse:

I forbindelse med oppussing av bad i seksjon 12 Gabriel, ble det oppdaget at sluket ikke var forskriftsmessig. Styret konsulterte Svein Gustav Hovland for å få avgjort sameiets ansvar for sluk. Det viste seg at sameiet har ansvar og man ble enig med Gabriel om å ta en del av kostnaden for oppussingen. Gabriel satte opp et forslag til kostnadsfordeling. Sameiet dekker omlag 20 000 kroner av et oppussingsprosjekt på 130 000.

Videre har styret i tråd med praksis bekostet gren/soilrør mellom 4etg og 3etg og 3etg og 2etg på bad i oppgang Dette kom på 40 000 kroner.

Styret har også administrert diverse vedlikeholdsoppgaver som Stopptagging, Intern kontroll av el. anlegg på fellesarealene og kontroll av brannvarslings- og vanntåkeanlegg.

Styret har gjennomført vedtak om å la en profesjonell aktør gjennomføre brannsikringsinspeksjon. Styret fikk rapporten på slutten av 2023 og planlegger gjennomføre anbefalte tiltak i 2024.

Niels Peter Underland drifter på vegne av styret betalingssystemet for fellesvaskeriet.

Stensberggaten 17, Oslo den 16. april 2024

Hans Petter Sevang (leder)

Erikka Fyrand (medlem)

Yngve Lindsjörn (medlem)

BESKYTTET



Vedlegg 2

SAMEIET STENSBERGGATEN 17
ORG.NR. 982 141 982, KUNDENR. 4026

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 042 644	1 042 644	0	0
Andre inntekter	3	3 000	5 450	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 045 644	1 048 094	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 487	-65 220	0	0
Styrehonorar	5	-32 000	-32 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 062	-10 254	0	0
Regnskapsførerhonorar		-40 824	-39 254	0	0
Konsulenthonorar	7	-6 200	-6 000	0	0
Drift og vedlikehold	8	-478 105	-331 417	0	0
Forsikringer		-202 495	-172 841	0	0
Kommunale avgifter	9	-253 518	-212 584	0	0
Energi/fyring		-29 407	-28 740	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-63 753	-59 115	0	0
Andre driftskostnader	10	-12 223	-16 750	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 198 074	-974 174	0	0
DRIFTSRESULTAT		-152 430	73 920	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 180	24 441	0	0
Finanskostnader	12	-29 953	-23 362	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 227	1 079	0	0
ÅRSRESULTAT		-144 203	74 999	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	74 999		
Fra opptjent egenkapital		-144 203	0		

4026 Signert årsberetning og regnskap 2024.pdf

14 av 50

Vedlegg 1

KPS M.C
EF

BESKYTTET



**SAMEIET STENSBERGGATEN 17
ORG.NR. 982 141 982, KUNDENR. 4026**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	246
Forskuddsbetalte kostnader		66 444	63 753
Andre kortsiktige fordringer		0	4 564
Driftskonto OBOS-banken		69 734	247 237
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 820	2 229
Sparekonto OBOS-banken		651 826	634 668
SUM OMLØPSMIDLER		790 823	952 697
SUM EIENDELER		790 825	952 699
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		329 218	473 421
SUM EGENKAPITAL		329 218	473 421
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	385 485	437 049
SUM LANGSIKTIG GJELD		385 485	437 049

WPS EF

BESKYTTET



5

Sameiet Stensberggaten 17

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		8 086	13 360
Leverandørgjeld		50 132	19 641
Skyldige offentlige avgifter	15	4 905	4 154
Påløpte renter		2 681	149
Påløpte avdrag		4 283	0
Annen kortsiktig gjeld	16	6 035	4 925
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 122	42 229

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

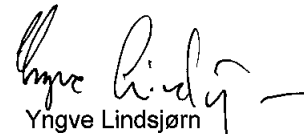
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		790 825	952 699
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.4.2024

Styret i Sameiet Stensberggaten 17


Hans Petter Sevang


Erika Fyrand


Yngve Lindsjørn

4026 Signert årsberetning og regnskap 2024.pdf

16 av 50

WPS Y.L
EP

Vedlegg 1

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 042 644
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 042 644

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri-inntekter	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 281
Påløpte feriepenger	-6 035
Arbeidsgiveravgift	-12 171
SUM PERSONALKOSTNADER	-66 487

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

IPS
EF

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 32 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 062.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 200
SUM KONSULENTHONORAR	-6 200

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Thorendahl AS	-336 140
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-336 140
Drift/vedlikehold bygninger	-39 395
Drift/vedlikehold VVS	-19 185
Drift/vedlikehold elektro	-12 751
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 121
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 531
Kostnader dugnader	-1 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-478 105

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-185 244
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-65 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-253 518

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-3 995
Andre fremmede tjenester	-497
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 741
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 223

4026 Sameiet Stensberggaten 17

VPS H.L.
EJ

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: øef@obos.no

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

4026 Signert årsberetning og regnskap 2024.pdf

19 av 50

KPS
EF

Vedlegg 1

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STENSBERGGATEN 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STENSBERGGATEN 17.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av



misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B44FG-CHHC-HT115-W0PJ-UJTOHE-D7HUS



PENNEO

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

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

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 21:21:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B44FG-CHHC-HT15-W0PJ-U10HE-D7HU5

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

22 av 5026 Sameiet Stensberggaten 17 revisjonsberetning 2024.pdf



OPAK[®]

140987 Stensberggata 17

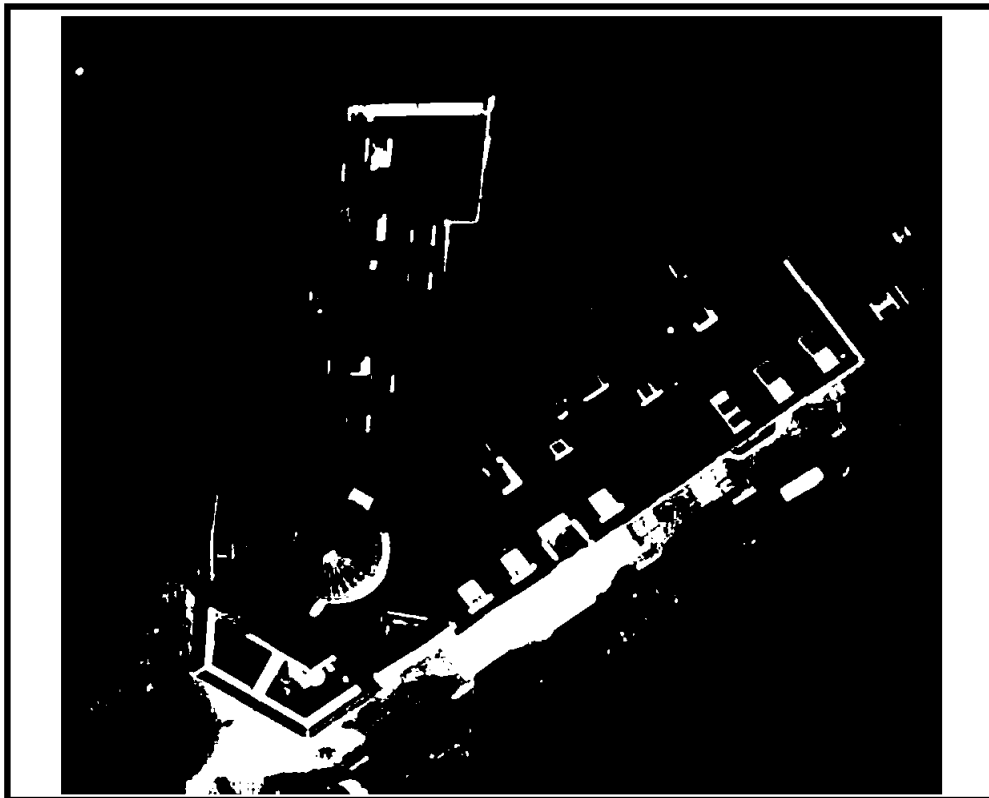
RAPPORT

Oppdragsgiver: Sameiet Stensberggata. 17

07.05.2024

RAPPORT

Befaring av tak/tilstandsvurdering



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engelsteg 3
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 12B av 5B
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



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



firmapost@opak.no
www.opak.no



140987 Stensberggata 17

Innhold

Oppdragsopplysninger	3
Sammendrag	3
Oppdrag	4
Hensikt	4
Eiendom	4
Opplysninger	4
Funn fra befaringen	5
Vurdering/årsak	16
Tiltak	18
Kostnader	18
Forutsetninger	19
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning	20



140987 Stensberggata 17

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Stensberggata 17, 0170 OSLO
Møtested: Stensberggata 17
Oppdragsgiver: Sameiet Stensberggata. 17
Oppdragsleder: Jan Skau
Befaringsnummer: 1
Befaringsdato: 10.04.2024
Oppdragsbeskrivelse: Tilstandsvurdering av tak

Egenkontroll Sidemannskontroll Overordnet kontroll
07.05.2024 jsk Dato Initialer 07.05.2024 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Oppdragsgiver: Sameiet Stensberggata. 17	OPG LIMO	Styremedlem Lars Inge Merok Olsen	limerok@hotmail.com	X	X
Sameiets rådgiver: OPAK AS	JSK	Jan Skau	Jan.Skau@opak.no	X	

Sammendrag

OPAK AS v/ Jan Skau har gått befaring og har vurdert tilstanden på taktekking i Stensberggata 17. Takene er befart fra takterrasser og ut av takvinduer.

Takene er tekkt med Decra taksteinsplater, fra ca. 1986. Takvinduer og overlys er fra samme år (1986). Noen glass i overlys ble skiftet i 2006 (iht. stempel i vindu). Deler av taket, i kilrenne imot bakgården, ble utbedret lokalt i 2012 i et prosjekt utført av Drogseth AS.

Takenes tilstand er noenlunde tilfredsstillende, tatt i betraktning av at tekkingen er ca. 38 år. Etter OPAKs vurdering er tilstanden ikke bra. Det er slitt og det er noen lokale skader, vist på bilder i oversendt kontrollrapport fra sameiets styre. Storo Blikkenslagerverksted befarte takene fra stillas i 2023, og påpekte noen forhold der de anbefalte utbedringer.

På OPAKs befaring registreres det at glassene i de eldste overlysvinduene er punktert. Vi registrerer også flere nedtråkkede taksteinsplater, men sistnevnte gir sjeldent lekkasjer.

Etter OPAKs vurdering er en av de største utfordringene at gårdens skorsteiner forvitrer, at de sprekker opp relativt omfattende. OPAKs Bjørn Brodin har vurdert det dithen at flere av skorsteinene utgjør et sikkerhetsproblem, med fare for nedfall fra byggverk. Skorsteinene må snarest mures om eller snarest mulig sikres i påvente av ommuring i relativt nær fremtid. Taktekkingen alene kan etter OPAKs vurdering stå i 3-5 år, forutsatt normalt vedlikehold og lokal skadeutbedring. Skorsteiner og takene sett under ett, bør utbedres innen 1-3 år. Lokal sikring av skorsteiner vil etter OPAKs vurdering medføre fyringsforbud i de skorsteinene det gjelder.

Etter OPAKs vurdering kan omtekking av takene avventes i noe tid, 1-3 år, i ytterste fall 5 år, forutsatt årlig ettersyn og vedlikehold, noen umiddelbare lokale reparasjoner, også ved overlysene. Dette innebærer skifte av punkterte glass i overlysene. Når det planlegges mot omtekking og nye tak, må takvinduene også byttes. OPAK anbefaler da fullstendig utskifting også av overlysene til de to loftsleilighetene.

Takterrassene er ikke vurdert på OPAKs befaring.



140987 Stensberggata 17

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Sameiet Stensberggata 17, jmfør bestilling av 31.10.2023

Hensikt

Hensikten med oppdraget er å vurdere tilstanden på takene i Stensberggata 17

Eiendom

På eiendommen er i 1916 bygget en murgård over 4 etasjer. + kjeller og loft. Loftet ble bygget om til leiligheter i 1986. Takene har en tradisjonell trekonstruksjon, med åstak og rupanel. Takene er tekket med Decra taksteinsplater, sannsynligvis fra 1986. Takvindueene av type Velux, er fra 1986. Det runde overlyset i oppgangen er fra byggeår, med stålprofiler og trådglass.

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

Thorendahl AS gjennomførte rehabiliteringsarbeider på balkonger i 2023. I denne forbindelse gjennomførte Storo Blikkenslagerverksted AS en befaring på fra stillas per 02.06.23. Det ble da registrert lekkasjer i skottrenner ved overgangsbeslag – overlys, der det er gamle reparasjoner utført med elastisk fugemasse.

Det er også konstatert at glasstak/overlys i begge loftsleilighetene i oppgang B er punktert/lekker på vinterstid. Lekkasje i en av leilighetene ble tettet med silikon av Drogseth AS i 2018. Det er konstatert nye lekkasjer i etterkant av dette.

OPAK opplyser følgende:

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

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




Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

Notat fra sameiet;

«Tilstand, tak, Stensberggata 17. oppsummering av aktiviteter og foreløpige tilrådninger og konklusjoner»

140987 Stensberggata 17


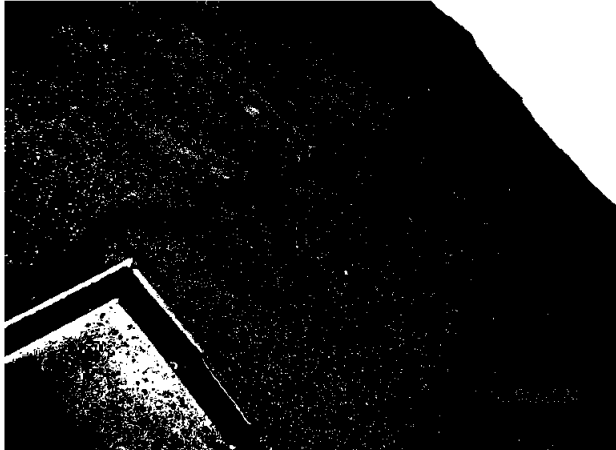
Funn fra befaringen

Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
1.		<p>Bildet viser et av de eldste overlysvinduene, mot Stensberggata, der glasset er punktert. Et stempel i vinduet viser at dette ble produsert i februar 1986.</p> <p>Det er opplyst at det lekker i noen av vinduene, men det kan etter OPAKs vurdering like godt være kondens.</p>
2.		<p>Noen av glassene er skiftet, det er stemplet 30.05.2006. Vi kunne ikke se spor etter kondens eller lekkasje her.</p>
3.		<p>Bildet viser samme glass som på bilde nr. 1. Det er tydelig å se at glassene er punkterte.</p> <p>Det er flere skjolder på sinkbeslagene i kil- og skottrenner ved overlyset, men på denne siden ikke synlige skader eller hull.</p> <p>Bildet viser at flere takplater er nedtråkket.</p>


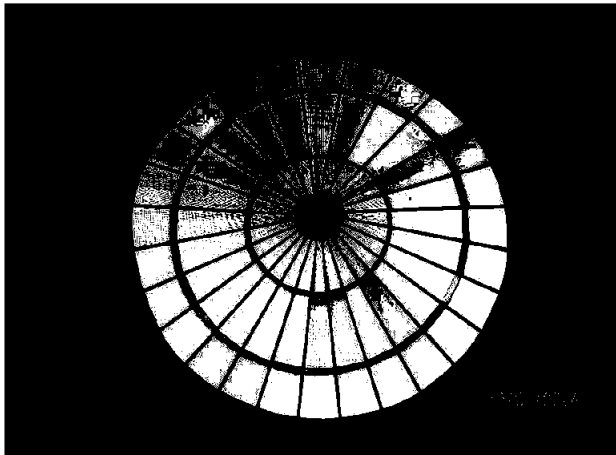

140987 Stensberggata 17

Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
4.		<p>Bildet er hentet fra oversendt dokumentasjon fra sameiet. Dette bildet ble sannsynligvis tatt av Storo Blikk på deres befarings i 2023.</p> <p>Bildet viser at det er lokale skader i skottrenna på siden av arken.</p>
5.		<p>Ett av de andre bildene fra Storo blikk viser at det er skader i skottrenna. Etter OPAKs vurdering er dette skader etter isfjerning, da dette er typiske skader påført av øks.</p> <p>Dersom takene skal ha noe utsatt tid før omteking, må slike lokale skader utbedres.</p>


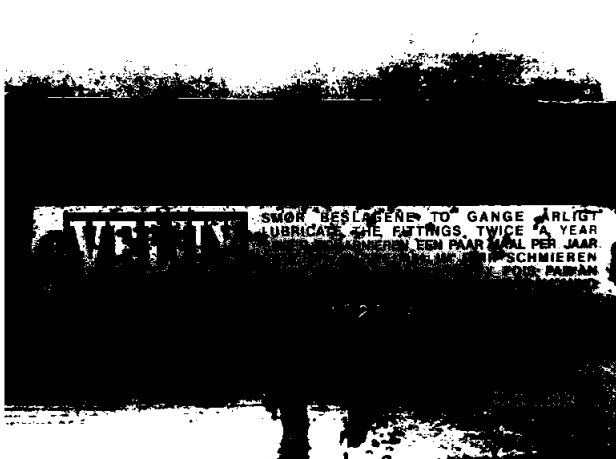

140987 Stensberggata 17

Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
6.		<p>I bildene fra Storo blick er det også vist til flere hull i Decra-platene. Normalt sett har dette liten betydning, i og med at det er et undertakbelegg som fanger opp inndriv og små lekkasjer</p>
7.		<p>Bildet er tatt oppe ved siden av det runde overlyset i oppgangen. Også her er det omfattende med nedtråkkede takplater. Forholdet er uheldig, men slik det er her har det liten betydning, og det forårsaker normalt sett ikke lekkasjer.</p>

140987 Stensberggata 17


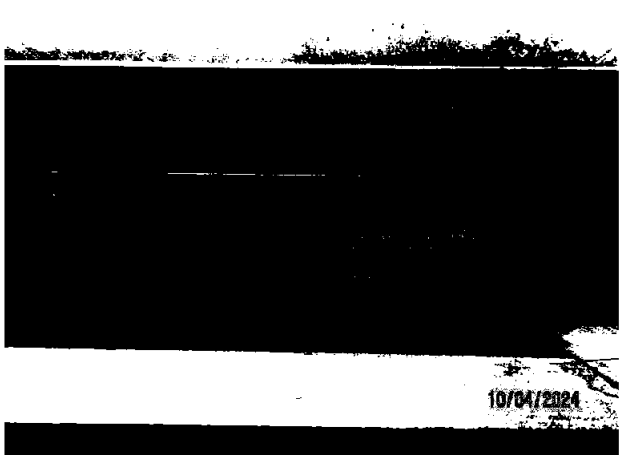

Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
8.		<p>Overlyset over oppgangen er mest sannsynlig med stålrammer av T-stål, fra byggeår. Der er synlig at det er utført vedlikehold. Beslagene rett nedenfor glassene er av nyere dato, det er også fuget i overgangen på trådglassene. På vår befaring ble det registrert minst en sprekk i et glass.</p>
9.		<p>Det er sannsynlig at det dannes kondens under overlyset i den kalde årstiden.</p>
10.		<p>Tilhørende loftsetasjen er det flere Velux takvinduer. I en leilighet er det også et mindre fasadevindu i en innfelt løsning på taket.</p>

140987 Stensberggata 17


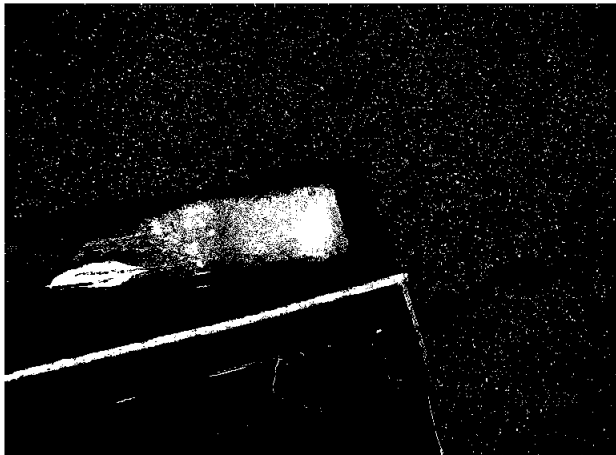

Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
11.		<p>På utsiden av vinduet er det et flatere parti. Tekkingen i bunnen av vinduene ser ut til å være fornyet, kanskje i forbindelse med arbeidene til Thorendahl og Storo blikk i 2023. Etter OPAKs vurdering er hellingen på takflaten tilfredsstillende, løsningen ved vinduet er god, men vinduene er gamle.</p>
12.		<p>Vinduene i taket ble produsert i oktober 1985. Opplysninger fra Velux tilsier at glassene er produsert med klorparafiner, og at de er spesialavfall ved sanering.</p>
13.		<p>I takene er det flere enkeltstående takvinduer, antatt ca. 25 vinduer, i noe varierende størrelse. Mot Stensberggata er det noen tvilling-vinduer, der to vinduet er montert tett over hverandre.</p>



140987 Stensberggata 17


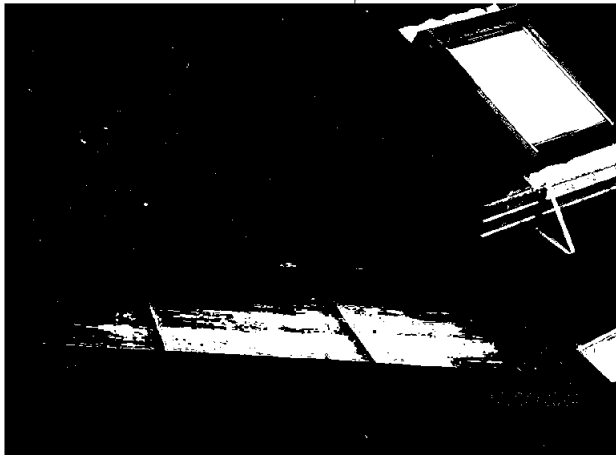

Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
14.		Dette vinduet er opp på hemsen i en leilighet. Det ble produsert i oktober 1985.
15.		Andre vinduer er produsert i januar 1986.
16.		Flere av vinduene er preget av lokale skjolder og påbegynnende fukt, og råteskader.

140987 Stensberggata 17



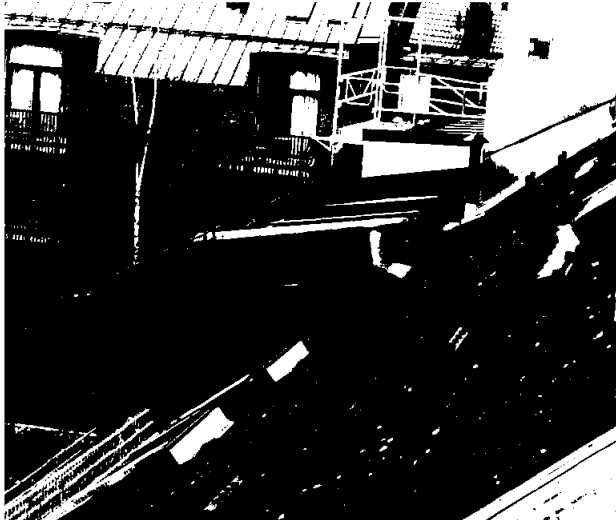
Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
17.		<p>På innvendig side er det små skjolder, men relativt lite synlige skader som følge av kondens og små lekkasjer. Det vil dog være variasjoner ut fra de vinduene OPAKs fikk befart.</p>
18.		<p>De utvendige beslagene bak takvinduene er hele, men de begynner å bli slitt.</p>
19.		<p>Her, i bakgården, registrerer vi at det står vann på beslagene bak ett vindu, noe som er uheldig. Stående vann vil tære ekstra på beslagene. Det er nedtråkkede takplater ved vinduet.</p> <p>Overgangsbeslagene foran vinduene er av bly. Også disse begynner å tæres.</p>




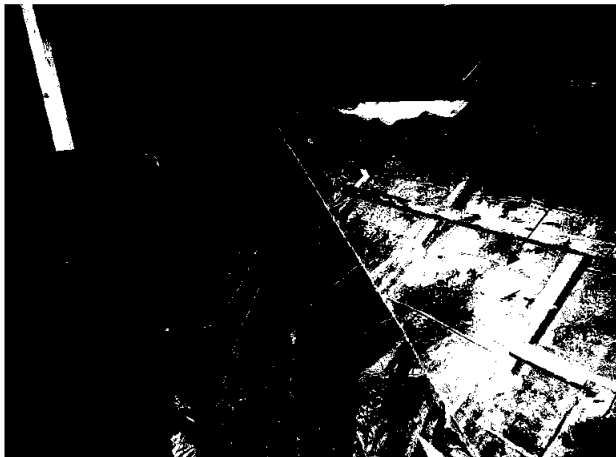

140987 Stensberggata 17

Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
20.		<p>Her er det flere sprekker i skorsteinen. Det er også flere sprekker på pipene lengere bort, se bilde 22.</p> <p>Bildet viser et område av taket i bakgården, der Drogseth AS utførte lokale reparasjoner i 2018. Tekkingen ble utført med PVC-takfolie.</p>
21.		<p>Her er en av takplatene feil tilpasset.</p>
22.		<p>På flere skorsteiner mot Hallings gate er det omfattende med sprekker. OPAKs Bjørn Brodin uttaler at bindemiddel og heft mellom murstein og mørtel borte, helt ned til taktro, og mulig enda lenger ned også.</p>

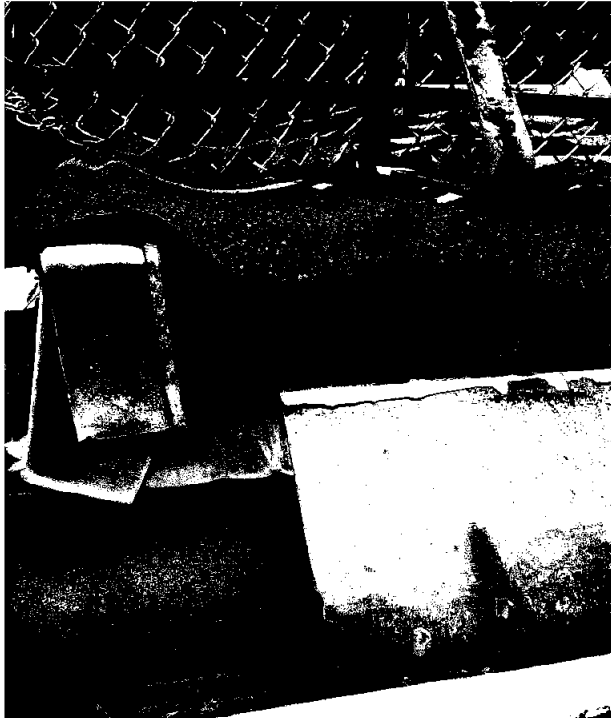
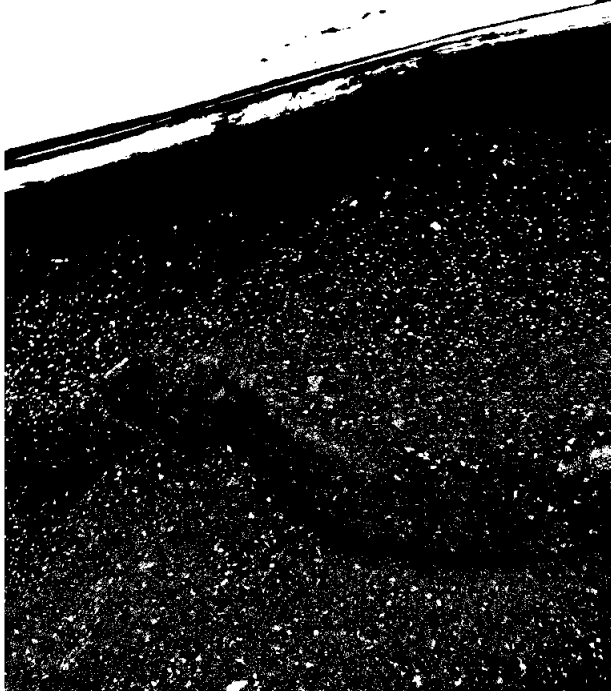
140987 Stensberggata 17

Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
23.		<p>Bildet viser her samme skorstein som på bilde nr. 20. Skorsteinen er oppsprukket på øvre halvdel. Tilstanden på skorsteiner som her, kan falle ned fra taket, og utgjør dermed også et sikkerhetsproblem. OPAK vil anbefale å straks innføre fyringsforbud i bygningen.</p>
24.		<p>Bildet viser at skorsteinene på mønet mot Stensberggata også er sprukket i toppen.</p>
25.		<p>Imot bakgården, tilhørende delen mot Stensberggata, er det to takoppløft, Vi har ikke fått befart disse på nært hold, grunnet manglende tilgang. Vi registrerer at sidene på oppløftene har trekledning, og at både kledning og vindskier er mangelfullt vedlikeholdt.</p>

140987 Stensberggata 17

Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
26.		<p>Bildet ble tatt i 2012, da OPAK var på befaring 12.12. 2012, mens Drogseth AS utbedret i kilrenna i bakgården.</p> <p>Bildene viser at det er 48x48 mm sløyfer og 30 mm lekker.</p> <p>Her ser vi at undertaksbelegget er montert direkte på isolasjonen.</p>
27.		<p>Bildet viser at det er Icopal Brettex undertaksbelegg.</p> <p>Undertaksbelegget er dampåpent, men det er relativt lite motstandsdyktig ovenfor fuktbelastning ved en liten lekkasje.</p>
28.		<p>I 2012 var det fuktskader etter lekkasjer. Taket ble åpnet og utbedret. Det ble teknet med PVC-takfolie i området ved kilrenna (se også bildene 20, 21 og 23).</p> <p>Det er ikke kjent hvordan Drogseth bygget lufting under den nye tekkingen.</p>

140987 Stensberggata 17

Nr.	Observasjon/foto	Beskrivelse
29.		<p>Bildet er oversendt fra Storo Blikk, på forespørsel fra OPAK, ettersom de befarte taket fra stillas i 2023.</p> <p>Bildet viser takfoten, der det er åpent inn under Decra-platene.</p> <p>Her ser vi enden på undertaksbelegget/Brettex. Undertaksbelegget går i oppløsning, der det over tid har blitt utsatt for regn og UV-stråling. Det er mye sannsynlig lokale lekkasjer i takfoten, lekkasjer som ikke vil være synlige inne.</p>
30.		<p>Bildet er tatt helt oppe ved vegg til overlyset over oppgangen. Deckra-platene er festet med spiker (som var vanlig fra byggeår på taktekkingen)</p> <p>Spikrene løsner med årene, og de kryper ut. Dersom omfanget av dette blir for stort, vil platene løsne.</p>

140987 Stensberggata 17

Vurdering/årsak

Taktekking

Takene er tekket med Decra taksteinsplater, fra ca. 1986. OPAKs arkivbilder viser at det er et Icopal Brettex undertaksbelegg, på 48x48 mm sløyfer, og at det er 30 mm lekter. Undertaksbelegget er diffusjonsåpent, og egnet til å montere rett på takets isolasjon. Bilde 26 og 28, som OPAK tok i 2018 viser at det er bygget slik.

Takenes tilstand er relativt bra, tatt i betraktning av at tekkingen er ca. 38 år. Det er dog noen lokale skader, eks. med nedtråkket takplater, og noen steder delvis løse spiker. At platene er bulket og nedtråkket gir i seg selv ikke noen stor risiko for lekkasjer, skaden er her av visuell karakter. Hvis platene blir så nedtråkket at de gliper fra hverandre, er faren for lekkasjer til stede, men vi har ikke registrert dette på befaringen. Løse spiker er uheldig, og hvis omfanget er stort kan platene begynne å løsne. Omfanget er ikke kjent.

Bildene 4-6 er oversendt fra oppdragsgiver, og de ble tatt av Storo Blikkenslagerverksted på en befaring i 2023. Bildene viser skader der lekkasje kan være en konsekvens. Bilde 5 viser etter OPAKs vurdering skader som følge av isfjerning, da dette er typiske skader påført av øks. Det vites ikke om dette ble utbedret midlertidig da Storo var på taket. De små hullene vist på bilde 6, er mest sannsynlig etter innfestespiker (som var mest brukt ved byggeår). Noen spiker kan ha løsnet med årene. Så lenge takplatene ikke er løse, har disse hullene liten betydning i forhold til lekkasjer.

Etter OPAKs befaring har vi vært i kontakt med Storo Blikk, og Alexander Johansen (AJ), og vi har forspurt om hans befaring på stillas i 2023. AJ har delt noen bilder med OPAK, vist i bildeserien nr. 29 og 30. Bilde 29 viser at det er en «åpen» løsning i takfoten, og at undertaksbelegget går i oppløsning nederst på taket. Det er mye sannsynlig lokale lekkasjer i takfoten, lekkasjer som ikke vil være synlige inne. Forholdet er meget uheldig. Bilde 30 viser at det er en del løse spiker på platene, men som nevnt er omfanget ukjent. Forholdet er meget uheldig dersom en eller flere takplater skulle løsne.

Overlys

Det er to overlys (med aluminiumskonstruksjon) montert bakom byggets to parapeter. Overlysene er fra byggeår på loftet (1986), men noen glass ble skiftet i 2006 (iht. stempel i vindu). Der det er nyere glass, ser det ut til at overlyset fortsatt er fungerende. De eldste glassene er punktert, ref. bilde 4, og glassene mister sin isolasjonsevne. Det er opplyst at det lekker i noen av vinduene, men det kan etter OPAKs vurdering like godt være kondens. Bilde 3 viser ikke at det er synlige skader, men erfaringsmessig kan slike overlys begynne å lekket bakom eller under glasslister. Bilde 3 viser også at det begynner å bli noe omfattende tæring på sinkbeslagene, men det ble ikke registrert hull. Beslagene på parapeten er etter det vi kan se, relativt hele. Overlyset imot Hallings gate er ikke befart grunnet manglende tilgang.

Over oppgangen er det et originalt overlys, fra 1916, mest sannsynlig med stålrammer av T-stål, der trådglass ble montert med kitt, som den tidens normale løsning. Det er synlig at det er utført vedlikehold. Beslagene rett nedenfor glassene er av nyere dato, det er også fuget i overgangen på trådglassene. På vår befaring ble det registrert minst en sprekk i et trådglass. Det er ikke sikker t at dette gir særlig lekkasje. Det er sannsynlig og ganske normalt at det dannes kondens under overlyset i den kalde årstiden. Ofte ble denne type overlys bygget inn med kondensrenner.



140987 Stensberggata 17

Takvinduer

Takvinduene er av typen Velux, og de ble produsert sent på året i 1985 og tidlig på året i 1986. Takvinduene som ble montert 1986 har stått i konstruksjonen i 38 år. Normal forventet levetid på slike vinduer er 25-30 år. De vinduene vi fikk befart, er på tross av alder i brukbar stand. Det er skjolder etter fukt, og begynnende skader, sannsynligvis som følge av små inndriv av nedbør, og noe kondens. Over tid tørker pakningene ut og de blir stive. Godt vedlikehold, at hengsler og andre bevegelige deler smøres og at det monteres nye pakninger, forlenger levetiden til vinduene.

Kilrenne i bakgård

Deler av taket, i kilrenne imot bakgården, ble utbedret lokalt i 2012 i et prosjekt utført av Drogseth AS. Denne delen av taket ble altså befart av OPAKs Jan Skau i midtre fase med Drogseth, etter at de hadde åpnet opp, ref. bildene nr. 26-28. OPAK var ikke på kontrollbefaring etter

Bilde 21 viser at en takplate er kappet til så den er for kort. Det kan være inndriv der, noe som fanges opp av undertaksbelegg, slik at det ikke lekker inn. Varig inndriv på Brettex er meget uheldig.

Skorsteiner

På befaringen registrerer vi at mange skorsteiner har omfattende med sprekker. Forholdet er drøftet internt med OPAKs Bjørn Brodin (BB). Han vurderer skadene som svært alvorlige, og uttaler at bindemiddel og heft mellom murstein og mørtel borte, helt ned til taktro, og mulig enda lenger ned også. Det er forbundet med risiko for at det i kraftig vindvær/storm og turbulens kan falle ned deler av den lengste skorsteinen, vist på bilde 23. Det er fare for nedfall fra skorsteiner dersom disse utsettes for enda mere nedbør kombinert med frost. OPAK vil anbefale å straks innføre fyringsforbud i bygningen.

BB opplyser om to alternativer.

- Umiddelbart ta de ned til taktro, og mure de opp med ny stein og mørtel.
- Innføre fyringsforbud, ta de ned så langt ned som sprekkene er, sikre resten med hønsenetting. Så snart som rå er planlegge for prosjekt om-muring av de skorsteiner med skader.

Takoppløft

Bilde 25 viser at det er to takoppløft mot bakgården, tilhørende delen mot Stensberggata. Vi registrerer at sidene på oppløftene har trekledning, og at både kledning og vindskier er mangelfullt vedlikeholdt, og det er synlige skader. Vi opplyser at dette ikke er befart på nært hold.

Etter OPAKs vurdering har denne kledningen også utstått forventet levetid, som følge av at vedlikehold her er misligholdt (mulig uten vedlikehold fra 1986). Det bør her prosjekteres og bygges med løsninger som gir langt vedlikeholdsintervall, eks. med fasadetekking i metall/beslag.

Oppsummering

Etter OPAKs vurdering er en av de største utfordringene at gårdens skorsteiner forvitrer, at de sprekker opp relativt omfattende. OPAKs Bjørn Brodin har vurdert det dithen at flere av skorsteinene utgjør et sikkerhetsproblem, med fare for nedfall fra byggverk. Skorsteinene må snarest mures om eller snarest mulig sikres i påvente av full skadeutbedring. Dette betyr nye skorsteiner over tak, da sammen med ny takteking. Slik tilstanden er, og om det utføres lokal sikring av skorsteiner, vil etter OPAKs vurdering medføre fyringsforbud i de skorsteinene det gjelder.



140987 Stensberggata 17

Etter OPAKs vurdering kan omteking av takene forventes i noe tid, 1-3 år, i ytterste fall 5 år, forutsatt årlig ettersyn og vedlikehold, noen umiddelbare lokale reparasjoner, også ved overlysene. Dette innebærer skifte av punkterte glass i overlysene.

Når det planlegges mot omteking og nye tak, må alle takvinduene også byttes, de har utstått forventet levetid. OPAK anbefaler da fullstendig utskifting også av overlysene til de to loftsleilighetene.

Problemet er som nevnt skader på skorsteiner, som fremskynder også en omteking av tak. Ved omteking av takene bør sameiet få en uttalelse fra byantikvaren i Oslo, slik at takene kan tekkes med tidsriktig tekkemateriale, eks. tegl-takstein. Dersom vekt og bæring på takene er avgjørende, kan takene tekkes med bånd- eller skivetekking.

I og med at det eksisterende undertaket er av typen Brettex, er det OPAKs anbefaling at undertaket rives og fornyes i sin helhet, eks. med et rullprodukt, kombinert undertak og vindspærre. Dette vil meget sannsynlig vindtette taket bedre enn dagens løsning, og det er enklere å tette fagmessig ved gjennomføringer. Dersom det planlegges med nytt tak av eks båndteking, eller helst med skivetekking, er det OPAKs vurdering at dette kan utføres med «splittkledning av skurlast» bygget som er nytt ventilert sjikt oppå det nye undertaket. Vi kan anbefale eks. Prefalz aluminium, farget som patinert sink, da materialkostnadene er vesentlig lavere enn sink. Løsninger må prosjekteres.

Takterrassene er ikke vurdert på OPAKs befaring.

Tiltak

- Skorsteiner må utbedres snarlig, alternativt må se sikres mot nedfall, for så å fullstendig utbedre de med å mute opp nye skorsteiner sammen med ny takteking.
- Takene tekkes om komplett i løpet av 1-3 år, men beroende på annet vedlikehold, og eventuelle lekkasjer, kan de i ytterste fall forventes i opp om 5 år.
- Takvinduene skiftes sammen med ny takteking.
- Ved omteking av takene, fullstendig utskifting også av overlysene til de to loftsleilighetene.
- Ved omteking av takene, vurder mulighetene av nytt isolert overlys over oppgangen.

Kostnader

Takene er grovt målt opp til ca. 760m². OPAK kan estimere kostander for nytt tak til ca. kr 4,2 til 4,7 mill., inkl. kostander for rigg og stillas Det må tas med kostander for nye takvinduer, ca. 33 stk. Estimert kostand ca. kr 27-30 000,- per vindu. Det er ca. 13 skorsteiner av varierende størrelse, som alle må mures nye. Vi kan som et snitt estimere ca. kr 45 000,- per skorstein. Kostandene for nye overlys til de to loftsleilighetene, estimeres til ca. kr 200 000 per leilighet. Summert kostnadsestimat er ca. kr 6,5 mill. NOK, eks. mva.

Kostnaden for overlys i oppgangen er ikke vurdert



140987 Stensberggata 17

Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

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

For OPAK AS

Jan Skau

Jan Skau

Byggfaglig seniorrådgiver blikkenslagermester



140987 Stensberggata 17

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvising for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

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

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
<ul style="list-style-type: none">«Tilstand, tak, Stensberggata 17. oppsummering av aktiviteter og foreløpige tilrådninger og konklusjoner»Sintef Byggedetaljer: 525.107 Skrå tretak med oppholdsrom på deler av loftetSintef Byggedetaljer: 525.101 Skrå, luftede tretak med isolerte takflater

Måleinstrumenter som er benyttet ved befarings
<ul style="list-style-type: none">Protimeter MMS3

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



Vedlegg 2

Langtidsbudsjett 2019- 2030 Stensberggata 17 Resultatfremskrivning:	15 % Budsjett Langtidsplan----->>>														
	Virkelig														
	2019v	2020v	2021v	2022v	2023v	2024b	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e			
Fra sameierne	965	1042	1044	1043	1043	1121	1199	1199	1199	1199	1199	1199	0	0	0
Innbetaling f.eks. Stort Vedlikehold	0	0	0	0	0	1200	0	0	9000	0	0	0	0	0	0
Vaskeri + Annet	7	3	4	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Sum driftsinntekter	973	1045	1047	1048	1046	2324	1202	1202	10202	1202	1202	1202	1202	1202	1202
Sum driftskostnader	-1 717	-660	-718	-974	-1 198	-2 218	-984	-1 262	-10 041	-1 321	-1 102	-1 133	-1 133	-1 133	-1 133
Driftsresultat	-745	384	329	74	-152	106	218	-60	161	-119	101	69	69	69	69
Netto finans	11	-6	-2	1	8	-13	-4	7	8	14	14	14	14	14	18
Årsresultat	-734	379	327	75	-144	93	214	-53	169	-105	114	88	88	88	88
Sum Kasse/Bank EGENKAPITAL	525	587	882	884	724	758	911	797	905	739	794	825	825	825	850
-291	71	398	473	422	637	584	752	648	762	762	762	850	850	850	850
Stort vedlikehold															
Revidert plan 2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	0	0	0	0
Sum	1 130	-	-	250	336	1 270	-	250	9 000	250	250	0	0	0	0
Fasade/Balk	690	-	-	250	336	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tak/Skorstein	-	-	-	-	-	1 000	-	-	9 000	-	-	-	-	-	-
Soil S_12 Gabriel '18 og S_06 Fyl	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takterr	390	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Is rensk	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Usikkerhet	-	-	-	-	-	200	-	250	-	250	-	-	-	-	-

Instilling til Årsmøte

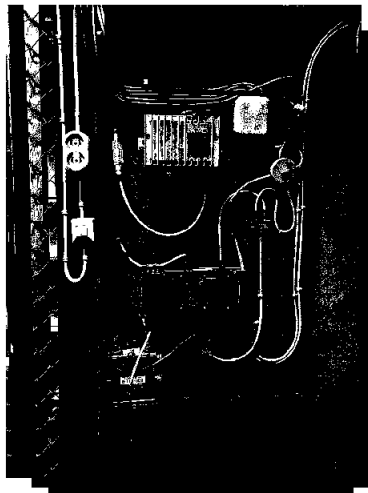
Tema: Bredbånd, fiber

Hensikt: Unngå stor ustabilitet i bredbåndsnett og forbedret internett. Samt å gå fra en løsning med lineær-tv med internett til kun internett med valgfritt lineær-tv-løsning

Flere beboere er plaget med ustabil internett fra Telia (tidligere Get). Dagens internett leveres via kabelTV/coaxial kabel. Vi tror at det er for liten kapasitet i gården i perioder med høy samtidig bruk, og at dette er årsaken til at flere opplever ustabil internett.

En arbeidsgruppe bestående av Svein Gustav Hovland og Isak Oksvold har vært i kontakt med Telia for å få dem til å se på en løsning for å utbedre dette. Arbeidsgruppen har på vegne av styret henvendt oss kollektivt, men det har ikke vært interesse fra Telias side til å se på problemene, og de har også sluttet å svare på våre henvendelser.

Foto av dagens Telia løsning/coax:



Arberidsgruppen har derfor vært i kontakt med OBOS OpenNet som alternativ leverandør all den tid vi har OBOS som forretningsfører. De har ikke mulighet til å levere internett til oss.

Vi har fått tilbud fra Global Connect om en pakke med fibernett for 22 seksjoner for 249,-/mnd/boenhet forutsatt 72 mnd avtaleperiode, hvor installasjon av alt utstyr påhviler leverandøren, det vil si at eierskapet går til sameiet etter utløpet av avtaleperioden.

Tjenesten har kapasitet på 1000 MB pr sekund. Dette utgjør en årskostnad på 65 736 kr pr år, noe som er omlag det samme som vi betaler Telia i dag. GlobalConnect tilbyr da en tjeneste med vesentlig høyere kapasitet. Fiber fra GlobalConnect er også kjent for god stabilitet/få driftsproblemer. Så lenge oppetiden er høy, 99% så vil behovet for support være lav. Det som er viktig er naturligvis en overgangsperiode, da vet vi at GlobalConnect følger opp den enkelte godt. Det vil også være et krav. For de som ønsker lineær-tv som den sentrale delen vil det påløpe en ekstrakostnad for leie av dekode.



Omvendt fra dagens løsning, hvor de som trenger internett med en viss kapasitet for nettopp streaming m.v betaler selv for dette. GlobalConnect har nettopp lever tilsvarende løsning til Pilestredet Park/Stensberggata 10-14 og Stensberggata 15. Løsningen er den nye trenden hvor lineær-tv nok synes å være gårsdagens løsning.

Vi har nå alts sett en tydelig trend i å gå bort fra lineær-tv til rent bredbånd. De fleste har i dag smart-TV med apper og en rekke abonnement for å få fotball, golf eller hva det måtte være. En TV-dekoder er mer og mer på vei ut, i tillegg er kvaliteten på sendingen bedre på streaming enn lineær-TV. I dag har den enkelte egne abonnement på internett ut over det som leveres som standardløsning, i en slik løsning med GlobalConnect vil man måtte betale ekstra for å ha en dekode med lineær-tv.

Det er trolig hensiktsmessig å forhandle med Global Connect for å oppnå noe bedre vilkår. Det kan være mulig å få tilbudt pris låst i en periode på inntil 5 år, dvs ingen KPI justering i 5 år, noe som vil være en betydelig besparelse over tid.

Forslaget er derfor at Styret ber Årsmøtet om fullmakt til å sluttforhandle en avtale med Global Connect om å legge inn fibernett. Svein Gustav Hovland og Isak Oksvold har sagt seg villige til å representere Styret i saken.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 4026 Selskapsnavn: Sameiet Stensberggaten 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Hans Petter Sevang er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Golden og Anders Einset er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat trekkes fra egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer for perioden 202306/202406</p> <p>Godtgjørelse for styret settes til kr 48 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 REDEGJØRELSE FOR ELTILSYN APRIL 2024

Sameierne tok redegjørelsen til etterretning

- For
 Mot

Sak 7 REDEGJØRELSE FOR BRANNVERNSRAPPORTEN AV 2023

Sameierne tok redegjørelsen til etterretning

- For
 Mot

Sak 8 REDEGJØRELSE FOR TILSTANDSKONTROLL TAK

Sameiermøtet tok redegjørelsen til etterretning

- For
 Mot

Sak 9 GJENNOMGANG AV ØKONOMISK STILLING

Sameierne tok gjennomgangen til etterretning

- For
 Mot

Sak 10 Ekstraordinær innbetaling på kroner 1 000 000 til dekning av akutt skorsteins- og takvedlikehold.

Sameiet krever inn kr 1 000 000 til dekning av akutt skorsteins- og takvedlikehold.

- For
 Mot

Sak 11 15% ØKNING AV INNKREVDE MIDLER TIL DEKNING AV FELLESKOSTNADER

Sameiermøtet vedtok en økning i innbetaling til felleskostnader på 15% fra og med 1/7-24.

- For
 Mot



Sak 12 Gi styret fullmakt til å gjøre låneopptak på inntil 500.000 til dekning av uforutsette vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtok å gi styret en generell fullmakt til å gjøre låneopptak på 500.000 til dekning av uforutsette vedlikeholdskostnader. Samtidig gis det fullmakt til å heve innbetalingen av felleskostnader med inntil 25%. Fullmakten gjelder frem til neste sameiermøte.

For

Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hans Petter Sevang

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Eriikka Fyrand

Lars Inge Merok Olsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Yngve Lindsjørn

Leder valgkomiteen (kun 1 skal velges)

Rune Knoff

Medlem valgkomiteen (kun 1 skal velges)

Inger Christine Lindstrøm

Sak 14 Ny bredbåndsløseleverandør

Sameiermøtet gav Isak Oksvold og Svein Gustav Hovland fullmakt til å sluttforhandle en avtale med Global Connect om å legge inn fibernet.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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