



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 068 008  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 416 586	1 323 570
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 416 586</b>	<b>1 323 570</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		182 366	182 366
Annen driftskostnad		896 742	784 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 156 178</b>	<b>1 046 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 408</b>	<b>276 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 220	2 755
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 220</b>	<b>2 755</b>
Annen finanskostnad		268 534	306 684
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>268 534</b>	<b>306 684</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-267 314</b>	<b>-303 929</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 906	-27 118
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 874 687	1 874 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 829 687	4 012 054
Sum varige driftsmidler		5 704 374	5 886 741
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 704 374	5 886 741
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 354	145 466
Sum fordringer		38 354	145 466
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		362 286	342 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		362 286	342 147
Sum omløpsmidler		400 639	487 613
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 105 014</b>	<b>6 374 353</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 050	100 050
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 050</b>	<b>100 050</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 878 435	3 871 529
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 878 435</b>	<b>-3 871 529</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 778 385</b>	<b>-3 771 479</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 360 060	9 511 192
Øvrig langsiktig gjeld		484 500	484 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 844 560</b>	<b>9 995 692</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 844 560</b>	<b>9 995 692</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 278	1 850
Leverandørgjeld		22 711	137 377
Annen kortsiktig gjeld		14 850	10 913
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 839</b>	<b>150 140</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 883 399</b>	<b>10 145 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 105 014</b>	<b>6 374 353</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 799842

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 068 008  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.10.2021



Organisasjonsnr: 931 068 008  
AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 416 586	1 323 570
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 416 586</b>	<b>1 323 570</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		182 366	182 366
Annen driftskostnad		896 742	784 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 156 178</b>	<b>1 046 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 408</b>	<b>276 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 220	2 755
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 220</b>	<b>2 755</b>
Annen finanskostnad		268 534	306 684
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>268 534</b>	<b>306 684</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-267 314</b>	<b>-303 929</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 906	-27 118
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>



Organisasjonsnr: 931 068 008  
AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 874 687	1 874 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 829 687	4 012 054
Sum varige driftsmidler		5 704 374	5 886 741
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 704 374	5 886 741
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 354	145 466
Sum fordringer		38 354	145 466
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		362 286	342 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		362 286	342 147
Sum omløpsmidler		400 639	487 613
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 105 014</b>	<b>6 374 353</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 050	100 050
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>100 050</b>	<b>100 050</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 878 435	3 871 529
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 878 435</b>	<b>-3 871 529</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 778 385</b>	<b>-3 771 479</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 360 060	9 511 192
Øvrig langsiktig gjeld	484 500	484 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 844 560</b>	<b>9 995 692</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 844 560</b>	<b>9 995 692</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 278	1 850
Leverandørgjeld	22 711	137 377
Annen kortsiktig gjeld	14 850	10 913
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>38 839</b>	<b>150 140</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 883 399</b>	<b>10 145 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 105 014</b>	<b>6 374 353</b>



Organisasjonsnr: 931 068 008  
AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

**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**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til aksjonærene i AS Kastellhagen Byggelag II**

### **Velkommen til Generalforsamling**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for selskapet ved å delta elektronisk på Generalforsamlingen som i år avholdes over en periode på 8 dager med oppstart onsdag 5 . mai 2021

Hvem kan delta på Generalforsamlingen:

Alle aksjeeiere har rett til å delta på Generalforsamlingen.

Det kan avgis kun en stemme pr. aksjeeier.



## **Generalforsamling i AS Kastellhagen Byggelag II** **Digital gjennomføring av Generalforsamling i 2021**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus/covid19, vil den ordinære Generalforsamlingen i Kastellhagen Byggelag II bli avholdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført Generalforsamlingen denne våren.

### **Saker som behandles:**

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Godkjenning av honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte
- Rehabilitering av avløpsrør

### **Generalforsamlingen starter:**

- **Møtet åpnes 5. mai 2021**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, **siste dato for avstemming er 12.05.2021**

### **Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Trykk på linken og delta i møtet.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles i det vedlagte heftet, og dernest avgi din stemme i det elektroniske møtet
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
  - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
  - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no), så registrerer vi det.
  - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta

**PS! Det kan være avvik mht. enkelte punkter i den digitale møteløsningen.**

#### **Hvem kan stemme på Generalforsamlingen?**

- Alle aksjeeiere har rett til å stemme på generalforsamlingen
- Det er kun én stemme per aksjeeier.

### **Hjelp oss å holde deg informert:**

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til [vibbo.no](http://vibbo.no), og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. For å sikre at viktig informasjon kommer frem under den pågående krisen vil styret kunne sende SMS til alle beboere, uavhengig av varslingsinnstillinger og digitalt samtykke. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.



## Deltagelse på digital Generalforsamling 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vår ordinære Generalforsamling i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

***Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.***

*Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.*



Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

**Stemmeseddel for Generalforsamling 2021 i AS Kastellhagen Byggelag II**

**Bolig** : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

**Navn på aksjeeier (e)**: \_\_\_\_\_ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:

For

Mot

**Saker til behandling:**

Se innkallingen

**Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen**

Stemme: For  Mot

**Konstituering - Valg av aksjeeier som protokollvitne**

Andreas Nyman er foreslått

Stemme: For  Mot

**Årsrapport og regnskap for 2020 - Godkjenning**

Stemme: For  Mot

**Godtgjørelser - Godkjenning styrehonorar for perioden 2020/2021  
(foreslått til kr 70.000,- se budsjett 2021)**

Stemme: For  Mot

**Gjennomføre rehabilitering av avløpsrør høsten 2021**

Stemme: For  Mot

**Valg av Styret**

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder	Andreas Nyman (gj. Valg for 2 år)		
Styremedlem	Barbro Antonsen (gj.valg for 2 år)		
Styremedlem	Modgunn Festøy (ikke på valg)	---	---
Styremedlem	Mari Nygaard Simonsen (ikke på valg)	---	---
Styremedlem	Maria Pettersen (gj.valg for 2 år)		
Valgkomite	Arnar Audum (gj.valg for 1 år)		
Valgkomite	Lise Frogner (gj.valg for 1 år)		

**Generalforsamlingen åpnes 05.05.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.05.2021**



**For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse innen fristen.**



## Innkalling til Generalforsamling

**Ordinær Generalforsamling i AS Kastellhagen Byggelag II  
avholdes i år som et elektronisk møte over en periode  
på 8 dager med oppstart på fredag 5. mai 2021**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Kastellhagen Byggelag II det kommende året.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en møtedeltaker som protokollvitne

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. REHABILITERING AV AVLØPRSRØR

Se mer informasjon vedlagt.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Oslo, 19.04.2021

Styret i AS Kastellhagen Byggelag II

Andreas Nyman

Barbro Antonsen

Modgunn Festøy

Maria Pattersen Mari Nygaard Simonsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Andreas Nyman	Lambertseterveien 5 A
Styremedlem	Barbro Antonsen	Lambertseterveien 5 B
Styremedlem	Modgunn Festøy	Lambertseterveien 3 B
Styremedlem	Maria Pettersen	Lambertseterveien 3 A
Styremedlem	Mari Nygaard Simonsen	Lambertseterveien 5 A

### Valgkomiteen

Arnar Audum	Lambertseterveien 5 B
Lise Frogner	Lambertseterveien 3 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om AS Kastellhagen Byggelag II

Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Kastellhagen Byggelag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931068008, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Lambertsetervn 3 A,b  
Lambertsetervn 5 A,b,c  
Gårds- og bruksnummer :  
157 384

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

AS Kastellhagen Byggelag II har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 416 586,-.  
Andre inntekter består i hovedsak av forsikringsoppgjør.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 156 178,-.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -6 906,- og foreslås overført til udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 361 800,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 514.000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av avløpsrør. Dette arbeidet vil bli lånefinansiert gjennom et lån i obos-banken. Låneutbetalingen her på 514.000 er bakgrunnen for 514 000 under andre inntekter for budsjettet 2021.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og



feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 583,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kastellhagen Byggelag II.

### **Lån**

AS Kastellhagen Byggelag II har lån i Obosbanken..

Felleslån: Annuitet. Flytende rente 2,5 %. Nedbetalt 2056

Garasjelån: Annuitet. Flytende rente 2,5%. Nedbetalt 2056

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

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene på 5% fra 01.07.2021

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Kastellhagen Byggelag Nr 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Kastellhagen Byggelag Nr 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. 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 selskapets 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QDMBY-64UBF-V8CIT-HZ4Y4-STBXC-ETPQ6



**AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR II**  
**ORG.NR. 931 068 008, KUNDENR. 1128**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
			1 323		
Innkrevde felleskostnader	2	1 350 744	570	1 331 000	1 405 152
Andre inntekter	3	65 842	0	0	514 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 416 586</b>	<b>570</b>	<b>1 331 000</b>	<b>1 920 152</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 070	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-182 366	-182 366	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 103	-5 248	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-56 725	-55 285	-57 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-7 987	-8 550	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-182 618	-87 214	-37 500	-673 584
Forsikringer		-104 126	-95 700	-100 000	-109 000
Kommunale avgifter	9	-234 143	-217 200	-234 150	-248 150
Energi/fyring		-31 099	-40 949	-42 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 372	-133 920	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-136 570	-140 457	-133 250	-138 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 156 178</b>	<b>759</b>	<b>-847 270</b>	<b>-1 512 354</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>260 408</b>	<b>276 811</b>	<b>483 730</b>	<b>401 230</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 220	2 755	0	2 200
Finanskostnader	12	-268 534	-306 684	0	-234 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-267 314</b>	<b>-303 929</b>	<b>0</b>	<b>-232 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 906</b>	<b>-27 118</b>	<b>483 730</b>	<b>402 230</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-6 906	-27 118		

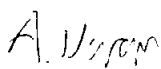


## BALANSE

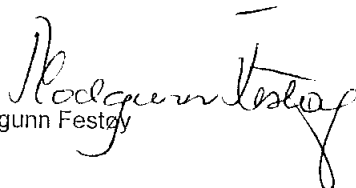
	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 874 687	1 874 687
Andre varige driftsmidler	14	3 829 687	4 012 054
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 704 374</b>	<b>5 886 741</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser (+)/forskudd (-) felleskostnader		123	3 755
Forskuddsførte kostnader		37 704	138 219
Andre kortsiktige fordringer	15	527	3 492
Driftskonto OBOS-banken		75 486	156 277
Sparekonto OBOS-banken		286 800	185 870
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>400 639</b>	<b>487 613</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 105 014</b>	<b>6 374 353</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	100 050	100 050
Udekket tap	17	-3 878 435	-3 871 529
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 778 385</b>	<b>-3 771 479</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 360 060	9 511 192
Annen langsiktig gjeld	19	484 500	484 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 844 560</b>	<b>9 995 692</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 850	10 913
Leverandørgjeld		22 711	137 377
Påløpte renter		1 278	1 850
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>38 839</b>	<b>150 140</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 105 014</b>	<b>6 374 353</b>
Pantstillelse	20	10 900 000	10 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2021

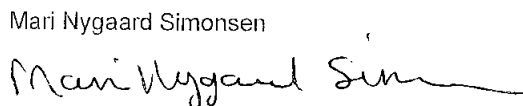
Styret i AS Kastellhagen Byggelag Nr II

  
Andreas Nyman

Barbro Antonsen  


  
Modgunn Festøy

Maria Pettersen  


Mari Nygaard Simonsen  




Maria Pettersen

Mari Nygaard Simonsen

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 152 300
Kapitalkostnader	198 444
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 350 744</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

OBOS Forsikring	65 755
Korrigeringer på reskontro	87
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>65 842</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 070
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 070</b>



Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

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

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 103.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 987
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 987</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-28 268
Drift/vedlikehold VVS	-72 120
Drift/vedlikehold elektro	-10 176
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 531
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 039
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 800
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-5 685
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-182 618</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene

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

Vann- og avløpsavgift	-141 423
Feieavgift	-4 638
Renovasjonsavgift	-88 082
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-234 143</b>

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

Container	-29 015
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 696
Renhold ved firmaer	-36 375



Snørydding	-48 613
Trykksaker	-1 222
Andre kontorkostnader	-701
Porto	-1 128
Bank- og kortgebyr	-2 820
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-136 570</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	55
Renter av sparekonto i OBOS-banken	930
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	235
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 220</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-146 405
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-122 129
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-268 534</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Opprinnelig kostpris	1 374 687
Tilgang 1990	500 000

**BOKFØRT VERDI OPPRINNELIG** 1 874 687

**AKTIVERT VEDLIKEHOLD**

Opprinnelig kostpris	1 336 196
Avskrevet tidligere år	-1 336 196

**SUM AKTIVERT VEDLIKEHOLD** 0

**SUM BYGNINGER** 1 874 687

Gnr.157/bnr.384

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg (avskrives lineært over 25 år)**

Tilgang 2017	4 559 152
Avskrevet tidligere	-547 098
Avskrevet i år	-182 366
	3 829 687

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** 3 829 687

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -182 366

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	527
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>527</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på 100 050 fordelt på 30 akser à kr 3 335.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-9 338 044	
Økning 2017	-400 000	
Økning 2018	-250 000	
Ekstrordinær nedbetaling 2018	4 450 000	
Nedbetalt tidligere	350 606	
Nedbetalt i år	82 425	
		-5 105 013

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2018	-4 450 000	
Nedbetalt tidligere	126 246	
Nedbetalt i år	68 707	
		-4 255 047
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 360 060</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**



Aksjeobligasjon	-484 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-484 500</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 360 060
<b>TOTALT</b>	<b>9 360 060</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 874 687
<b>TOTALT</b>	<b>1 874 687</b>

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**



### Rehabilitering av avløpsrør

Styret fremmer følgende forslag til Generalforsamlingen.

I 2013 ble det gjennomført filming og inspeksjon av avløpsrør til kommunalt avløp. Det ble da funnet ut at det var behov for utbredelse av flere av disse rørene, som begynner å bli gamle. Vi fikk nå TT-teknikk til å gjennomføre en ny vurdering basert på videomateriale fra 2013, og ett oppdatert pristilbud.

Dette vil koste kr 514.763,- som er en lavere pris enn hva som ble tilbudt i 2013.

Vi i styret ser det som kritisk å få gjennomført dette så raskt som mulig, og ønsker å gjennomføre dette høsten 2021. Dette er per nå en høy risiko for oss, og vil medføre betydelig høyre kostander, hvis rørene må byttes helt, i stedet for å rehabiliteres.

Rørfornyng går ut på at det støpes nye rør på innsiden av eksisterende rør ved hjelp av fleksible strømpeforinger som tilsettes herdningsmateriale, og er en meget kostnadseffektiv måte å fornye gamle rør, der det ikke er nødvendig med graving.

For å gjennomføre dette vil sameiet ta opp ett lån i Obos-banken, med 15 år nedbetalingstid. Dette lånet vil da dekkes gjennom 5% økning av felleskostnader fra 01.07.2021.

Budsjettet tar høyde for dette lånet og økningen i felleskostnader.

Vedlagt ligger tilbud fra TT-teknikk og tilbud på lån fra Obos-banken. Vedlegget fra Obos-banken har oppstart i april. Lånet vil tas opp ved gjennomføring i løpet av høsten, men er et utgangspunkt for hvordan lån og nedbetalingsplan vil se ut.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Andreas Nyman                      Lambertseterveien 5 A

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Barbro Antonsen                      Lambertseterveien 5 B

Maria Pettersen                      Lambertseterveien 3 A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Modgunn Festøy                      Lambertseterveien 3 B

Mari Nygaard Simonsen              Lambertseterveien 5 A

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Arnar Audum                      Lambertseterveien 5 B

Lise Frogner                      Lambertseterveien 3 B

I valgkomiteen for AS Kastellhagen Byggelag II

Arnar Audum  
Lise Frogner

### **Orientering om aksjeselskapets drift - 2020**

#### **Styrets arbeid**

Styret har gjennomført 5 ordinære styremøter i 2020, hvorav 1 med det tidligere styret før generalforsamling 2020 og 4 med det nye styret etter generalforsamlingen.

Styrets arbeid har i all hovedsak vært preget av generelt vedlikehold og innhente kunnskap om tilstanden til eiendommen vår, for å vite hva som prioriteres og vedlikeholdes de nærmeste årene. Styret har også brukt en del tid på å sette seg inn i økonomien, og lage ett budsjett som stemmer bedre mot de faktiske kostnadene, slik at budsjettet kan brukes bedre som ett styringsverktøy gjennom året.

Vi har også utarbeidet en oversikt over alle retningslinjer som gjelder når det kommer til maling fargevalg osv. Oversikten ligger på Vibbo, og er utlevert på papir til de som ikke er registrert som bruker av Vibbo.

Vi fikk høsten 2020 også gjort et kraftig løft på våre grøntarealer. Mye takket være meget god innsats på dugnad, i tillegg hadde vi Gårdreform Snø og Grønt inne for å ta alt av hekker og beskjære trær.

Vi har nå et meget godt utgangspunkt for å klare å holde dette vedlike på dugnader fremover, uten alt for stor innsats.

I forbindelse med kartlegging av større vedlikeholdsoppgaver i årene fremover ble det gjennomført to viktige utredninger på verandaer og avløpsrør.

I 2013 ble det gjennomført filming og inspeksjon av avløpsrør til kommunalt avløp. Det ble da funnet ut at det var behov for utbredelse av flere av disse rørene, som begynner å bli gamle. Vi fikk nå TT-teknikk til å gjennomføre en ny vurdering basert på videomateriale fra 2013, og ett oppdatert pristilbud. Dette er noe som bør prioriteres og vi ønsker å gjennomføre dette arbeidet høsten 2021, så lenge generalforsamlingen godkjenner vedtaket.

I desember 2020 hadde vi en befaring fra Kiwa teknologisk institutt, for å se på tilstanden til noen av de balkongene som ser verst ut. Dette var i første omgang for å se om det er noe umiddelbar fare for sikkerheten ved dagens balkonger. Vi fikk beskjed om at det ikke var noe umiddelbar fare her. Vi har også hatt en ny befaring fra Balkongbygg AS som har satt opp dagens balkonger i 3 etg. Vi vil videre i 2021 innhente flere tilbud på dette. Da det trolig bør gjøres noe med dagens balkonger i løpet av de nærmeste årene. En beslutning på hva som skal gjøres med balkongene vil selvfølgelig være opp til en fremtidig generalforsamling.

Maling av fellesvinduer og vindskier ble utsatt i fjor, men vil nå gjennomføres i løpet av våren. Maling av fellesvinduer er noe vi kommer til å ha som hovedoppgave på vårdugnaden. Maling av vindskier vil vi få inn ett firma til å gjøre. Når vi først gjennomfører en jobb som krever lift tar vi også med maling av påbygg på tak, og takskjegg på framsider. Da vil det aller meste av treverk være godt vedlikeholdt. Dette vil skje i løpet av juli 2021

Endelig frist for å male egne vinduer settes til 30.06.2021. Hvis noen ønsker å benytte seg av innleid malerfirma til å også male egne vinduer ta kontakt med styret.

*Andre mindre utbedringer i 2020:*

- Ny vaskemaskin 5C
- Utbedret utelys 3A
- Ny lampe i fellesområde 3A
- Bytte av to defekte brannvarslere i fellesområder
- Utbedret defekt vifteovn i tørkerom 5A
- Montert speil utkjøring 3A og B

Vi planlegger en økning i felleskostnadene på 5% fra 01.07.2021. Dette er for å dekke lån som må tas opp for å gjennomføre utbedring av rør, og ha noe mer penger til å gjennomføre nødvendig vedlikeholdsoppgaver fremover.

Styret oppfordrer alle til å ha et særskilt øye på vedlikehold av rensing og vedlikehold av leilighetenes sluk og avløp samt varmtvannsbeholdere. Dette er utsatte punkter som kan føre til store skader med manglende tilsyn og ansvaret følger av Vedtektenes § 4-1. Således anbefaler styret eierne til å gjennomføre vedlikeholds service av varmtvannstanker gjennom leverandør.

**Annen informasjon om aksjeselskapet****Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

**Vaktmester**

Boligselskapet har ingen faste vaktmestertjenester. Selskapet har avtale med Vaktmesterkompaniet AS. En avtale som nå kun gjelder plenklipping. Vinger Vaktmesterservice AS har fra 01.10. 2015 overtatt snøbrøyting / strøing. Det Norske Renholdsbyrået AS overtok vask av fellesarealer fra 01.07.2015.

I forbindelse med snøbrøyting har vi ikke noen avtale om finmåking. Beboerne må således selv påregne å måtte måke noe foran egne inngangspartier, søppelkasser og egen garasjeport.

**Parkering**

På eiendommen er i dag egne garasjer til alle 30 leiligheter. Garasjene medfølger ved salg. I tillegg har hver leilighet anledning til å parkere en bil rett foran sin egen garasje på en slik måte at den ikke hindrer naboen eller annen trafikk på fellesarealene. Større biler som varebiler etc. må allikevel parkeres utenfor eiendommen. Det er for øvrig utarbeidet

egne vedtekter for de nye garasjene sammen med nye parkeringsbestemmelser – vedtektenes § 12 samt husordensreglene pkt. 15.

Bruk av våre gjesteparkeringsplasser på tvers av parkeringsbestemmelsen vil medføre borttauing for eiers regning og risiko. Eiendommen er ved begge innkjørsler merket tydelig med varsel om borttauing uten ytterligere varsel hvis parkeringsbestemmelsene ikke overholdes. For øvrig kan det bemerkes at to leiligheter i 3B med garasjenummer 19 og 20 har sine gjesteparkeringsplasser foran søppelskuret mellom 3A/3B.

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589799. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. AS Kastellhagen Byggelag II er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



### Energimerking

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Avslutning av prosjekt – 30 nye garasjer	
2016	Oppføring av 30 nye garasjer.	
2010 - 2011	Utskifting av vann- og avløpsrør.	Rehabilitering av bad.
2006	utbedring av balkonger	



# Indikativt tilbud om lån

AS Kastellhagen Byggelag II  
v/styreleder  
19.03.2021



## Hvorfor velge OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr banktjenester til borettslag, sameier og andre boligselskaper. Vi bistår med økonomisk rådgivning og hjelper styret med å finne de beste finansieringsløsningene. Det gir større trygghet når det skal fattes beslutninger om økonomi og vedlikehold.

### **Tre grunner til å velge OBOS-banken**

1. Trygt – som styremedlem kan du støtte deg til rådgivere med økonomisk og juridisk spisskompetanse
2. Enkelt – høy grad av fleksibilitet ved behov for endringer på løpene lån
3. Lønnsomt for boligselskapet – gode betingelser over tid

### **Rehabilitering**

Vi har spisskompetanse på rehabiliteringsprosjekter og økonomisk planlegging. Våre rådgivere bistår styret med å sette opp en likviditetsanalyse som forteller hvor mye egenkapital som bør benyttes, hvor mye lån som bør tas opp, og hvordan felleskostnadene påvirkes. Vi tilbyr også byggherregaranti og andre tjenester som kan være nødvendig i forbindelse med rehabilitering.

### **Lån**

Vi bistår styret med å finne riktig finansieringsløsning for kortsiktig og langsiktig lånebehov. Vi har solid kompetanse på økonomi for boligselskaper. Vi har lave termin- og etableringsgebyrer, og tar ingen gebyrer ved endring av lån.

### **Kassekreditt**

Kassekreditt er en kortsiktig kreditt som kan brukes til å finansiere boligselskapets midlertidige likviditetsbehov. Kreditten etableres som en trekkrettighet på selskapets driftskonto. Det vil si at selskapet kan overtrekke kontoen, og kun betale renter på benyttet kreditt.

### **Andre tjenester**

- Sparekonto
- Øremerket sparing i vedlikeholdsfond
- Betalingsløsning for innbetalinger fra beboere
- Betalingskort for styremedlemmer
- Betalingsterminal



## Indikativt tilbud om lån

Vi har gleden av å tilby følgende betingelser:

Låneformål	Forny avløpsrør
Lånebeløp	Kr 514.000,-
Lånetype og nedbetaling	Annuitet og 15 år
Nominell rente	2,50% pr år
Terminforfall	Månedlig
Gebyrer	Etableringsgebyr kr 2.000,- og termingebyr kr 50,-. Ved tinglysning av pantedokumenter påløper omkostninger til det offentlige etter lov om rettsgebyr.

Vi gjør oppmerksom på at tilbudet er indikativt, og at et bindende tilbud forutsetter kredittvurdering og godkjenning i bankens besluttede organer.

Dersom tilbudet er av interesse ber vi om at dere tar kontakt innen fire uker og bekrefter dette. Ved en slik bekreftelse gis også samtykke til at OBOS-banken kan innhente opplysninger som er nødvendig for å kunne foreta en kredittvurdering, herunder selskapsopplysninger, konto- og regnskapsopplysninger samt betalingshistorikk på felleskostnader.

Når kredittbehandlingen er gjennomført sender vi et forpliktende lånetilbud til signering.

Vi håper at tilbudet er i overensstemmelse med forventningene, og ser frem til et positivt samarbeid. Ta gjerne kontakt ved behov for mer informasjon.

### **Vennlig hilsen**

*Haldis Hansen*

Rådgiver bedriftsmarked

OBOS-banken

### **Vedlegg:**

Lånekostnader

Nedbetalingsplan



## NEDBETALINGSPLAN



LÅNEBELØP	514 000 kr	STARTDATO	01.04.2021
NOMINELL RENTE	2,50 %	FØRSTE FORFALL	30.04.2021
EFFEKTIV RENTE	2,80 %	TERMINLENGDE	1 mnd
NEDBETALINGSTID	15 år	TERMINBELØP	3 478 kr
TERMINOMKOSTNINGER	50 kr	AVDRAGSFRIHET	0 terminer
ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.	2 000 kr	INNFRIELSESDATO	30.03.2036
RENTEBEREGNING	Etterskuddsvis	LÅNETYPE	Annuitet

--

Totalsum	Terminbeløp kr 625 856	Avdrag kr 514 000	Renter kr 102 856	Gebyr kr 11 000	Saldo kr 514 000
Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
<b>2021</b>	<b>31 232</b>	<b>21 350</b>	<b>9 432</b>	<b>450</b>	<b>492 650</b>
30.04.2021	3 408	2 337	1 021	50	511 663
30.05.2021	3 478	2 377	1 051	50	509 286
30.06.2021	3 478	2 347	1 081	50	506 939
30.07.2021	3 478	2 386	1 042	50	504 553
30.08.2021	3 478	2 357	1 071	50	502 196
30.09.2021	3 478	2 362	1 066	50	499 834
30.10.2021	3 478	2 401	1 027	50	497 433
30.11.2021	3 478	2 372	1 056	50	495 061
30.12.2021	3 478	2 411	1 017	50	492 650
<b>2022</b>	<b>41 736</b>	<b>29 154</b>	<b>11 982</b>	<b>600</b>	<b>463 496</b>
30.01.2022	3 478	2 382	1 046	50	490 268
28.02.2022	3 478	2 454	974	50	487 814
30.03.2022	3 478	2 426	1 002	50	485 388
30.04.2022	3 478	2 397	1 031	50	482 991
30.05.2022	3 478	2 436	992	50	480 555
30.06.2022	3 478	2 408	1 020	50	478 147
30.07.2022	3 478	2 446	982	50	475 701
30.08.2022	3 478	2 418	1 010	50	473 283
30.09.2022	3 478	2 423	1 005	50	470 860
30.10.2022	3 478	2 460	968	50	468 400
30.11.2022	3 478	2 433	995	50	465 967
30.12.2022	3 478	2 471	957	50	463 496
<b>2023</b>	<b>41 736</b>	<b>29 892</b>	<b>11 244</b>	<b>600</b>	<b>433 604</b>
30.01.2023	3 478	2 444	984	50	461 052
28.02.2023	3 478	2 512	916	50	458 540
30.03.2023	3 478	2 486	942	50	456 054
30.04.2023	3 478	2 460	968	50	453 594



Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
30.05.2023	3 478	2 496	932	50	451 098
30.06.2023	3 478	2 470	958	50	448 628
30.07.2023	3 478	2 506	922	50	446 122
30.08.2023	3 478	2 481	947	50	443 641
30.09.2023	3 478	2 486	942	50	441 155
30.10.2023	3 478	2 522	906	50	438 633
30.11.2023	3 478	2 497	931	50	436 136
30.12.2023	3 478	2 532	896	50	433 604
<b>2024</b>	<b>41 736</b>	<b>30 647</b>	<b>10 489</b>	<b>600</b>	<b>402 957</b>
30.01.2024	3 478	2 510	918	50	431 094
29.02.2024	3 478	2 545	883	50	428 549
30.03.2024	3 478	2 550	878	50	425 999
30.04.2024	3 478	2 526	902	50	423 473
30.05.2024	3 478	2 560	868	50	420 913
30.06.2024	3 478	2 537	891	50	418 376
30.07.2024	3 478	2 571	857	50	415 805
30.08.2024	3 478	2 548	880	50	413 257
30.09.2024	3 478	2 553	875	50	410 704
30.10.2024	3 478	2 586	842	50	408 118
30.11.2024	3 478	2 564	864	50	405 554
30.12.2024	3 478	2 597	831	50	402 957
<b>2025</b>	<b>41 736</b>	<b>31 421</b>	<b>9 715</b>	<b>600</b>	<b>371 536</b>
<b>2026</b>	<b>41 736</b>	<b>32 215</b>	<b>8 921</b>	<b>600</b>	<b>339 321</b>
<b>2027</b>	<b>41 736</b>	<b>33 031</b>	<b>8 105</b>	<b>600</b>	<b>306 290</b>
<b>2028</b>	<b>41 736</b>	<b>33 864</b>	<b>7 272</b>	<b>600</b>	<b>272 426</b>
<b>2029</b>	<b>41 736</b>	<b>34 725</b>	<b>6 411</b>	<b>600</b>	<b>237 701</b>
<b>2030</b>	<b>41 736</b>	<b>35 601</b>	<b>5 535</b>	<b>600</b>	<b>202 100</b>
<b>2031</b>	<b>41 736</b>	<b>36 501</b>	<b>4 635</b>	<b>600</b>	<b>165 599</b>
<b>2032</b>	<b>41 736</b>	<b>37 422</b>	<b>3 714</b>	<b>600</b>	<b>128 177</b>
<b>2033</b>	<b>41 736</b>	<b>38 373</b>	<b>2 763</b>	<b>600</b>	<b>89 804</b>
<b>2034</b>	<b>41 736</b>	<b>39 341</b>	<b>1 795</b>	<b>600</b>	<b>50 463</b>
<b>2035</b>	<b>41 736</b>	<b>40 335</b>	<b>801</b>	<b>600</b>	<b>10 128</b>
<b>2036</b>	<b>10 320</b>	<b>10 128</b>	<b>42</b>	<b>150</b>	



AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
N-0129 OSLO  
Attn: Andreas Nyman

Kjeller, 15.01.2021

### **Pristilbud på rørfornyning av bunn/uttrekksledninger samt fellesledning for spillvann i AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2**

TT-Teknikk leverer spesialtjenester innen miljø, vann og avløp. Som en del av disse tjenestene har vi opparbeidet lang erfaring med rørfornyning som metode for rehabilitering av vann- og avløpsrør. Vi utfører rørfornyning av innvendige avløpsrør og bunnledninger i boliger i tillegg til det offentlige ledningsnettet over hele landet. I løpet av de siste årene har vi rehabilitert over 5 500 leiligheter og ca 45 000 meter med avløpsrør med vår velprøvde og anerkjente metode.

Vi viser til forespørsel og kan tilby arbeidene utført som nedenfor angitt:

Rørføringsarbeider, eks.mva. kr 411 763.

Mva kr 102 941.

Rørføringsarbeider Inkl. mva kr 514 704.

Prisen inkluderer følgende arbeider:

- ✓ All transport og rigg for arbeidene.
- ✓ Høytrykksrengjøring/rens og rørinspeksjon/innmåling før installasjoner.
- ✓ Installere utforing i alle bunn/uttrekksledninger se vedlagte kartverk.
- ✓ Gjenåpning av grenrør.
- ✓ Dokumentasjon på utførte arbeider.

Etter ferdig installasjon utføres en etterkontroll for å dokumentere utførte arbeider.

#### **Spesielle opplysninger for dette prosjektet**

*Dette tilbudet er basert på tidligere utførte inspeksjoner samt tegninger utstedt av Oslo VAV*

Vi gjør oppmerksom på at **vår oppgitte pris inkluderer rens** i forkant av installasjon av strømpeutforing, mens enkelte aktører tillegger denne posten som timesbasert tjeneste. Omfanget av kostnaden for rens kan beløpe seg til så mye som 15- 25 % av tilbudssum.

Ved installasjon av strømpeutforing uten tilgang til endepunkt vil foringen installeres så langt frem mot ønsket punkt som ledningens tilstand og/eller geometri tillater.

TT-Teknikk AS  
Fetvelen 33, 2007 Kjeller, Norge  
firmapost@tt-teknikk.no  
02490 Faks 63891601  
www.tt-teknikk.no

Side 1 av 2



## Forutsetninger

- ✓ Avløp kan ikke benyttes under våre arbeider.
- ✓ Vi må ha tilgang til strøm på stedet.
- ✓ Vi må ha tilgang til alle utvendige og innvendige kummer.
- ✓ Vi tar forbehold om at røret tåler normal høytrykksrengjøring og at mengder utfelling/belegg lar seg fjerne uten bruk av tilleggsutstyr eller unormalt høy tidsbruk.
- ✓ Vi må ha plass til biler og utstyr på stedet.

## Øvrige vilkår

- ✓ Betalingsbetingelser: Netto pr. 14 dager
- ✓ Utførelse: Etter nærmere avtale med oppdragsgiver.
- ✓ Alt arbeid er regnet utført i vanlig arbeidstid.
- ✓ Tilbudets varighet: 1 mnd. fra tilbudsdato.

Eventuelle bompenger og parkeringsavgifter vil tilkomme etter gjeldene satser.

Vi utfører også tjenester innen graving, grøntanlegg og utearealer inkludert asfaltering. Les mer om våre standard betingelser og øvrige tjenester på [www.tt-teknikk.no](http://www.tt-teknikk.no)


Vi håper tilbudet er av interesse og står gjerne til tjeneste med gjennomføring av oppdraget. Ved spørsmål til tilbudet, avtale om befaring eller bestilling er du velkommen til å ta kontakt med undertegnede.

## Med vennlig hilsen

for TT-Teknikk

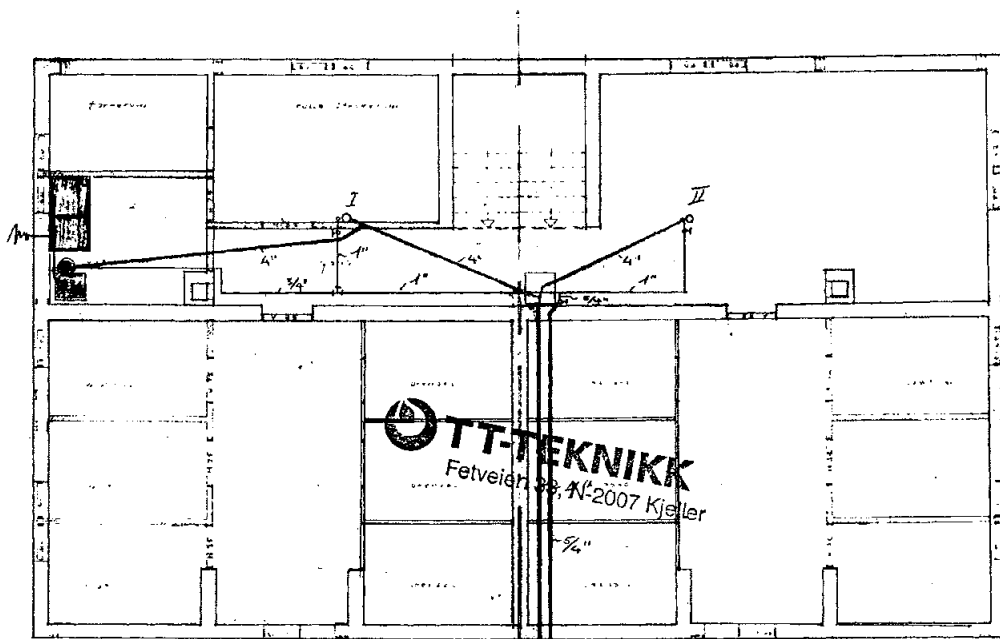
Bjørn Eriksen

Salgskonsulent

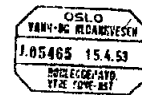
  
Epost: [bet@tt-teknikk.no](mailto:bet@tt-teknikk.no)  
Fetveien 33, N-2007 Kjeller

TT-Teknikk AS  
Fetveien 33, 2007 Kjeller, Norge  
firmapost@tt-teknikk.no  
02490 Faks 63891601  
[www.tt-teknikk.no](http://www.tt-teknikk.no)

Side 2 av 2



GNR.157B/NR.341  
KASTELLHAGEN BYGGELAG II  
BLOKK L - Kjellerplan.



Lambertsen vei 3A

3.3

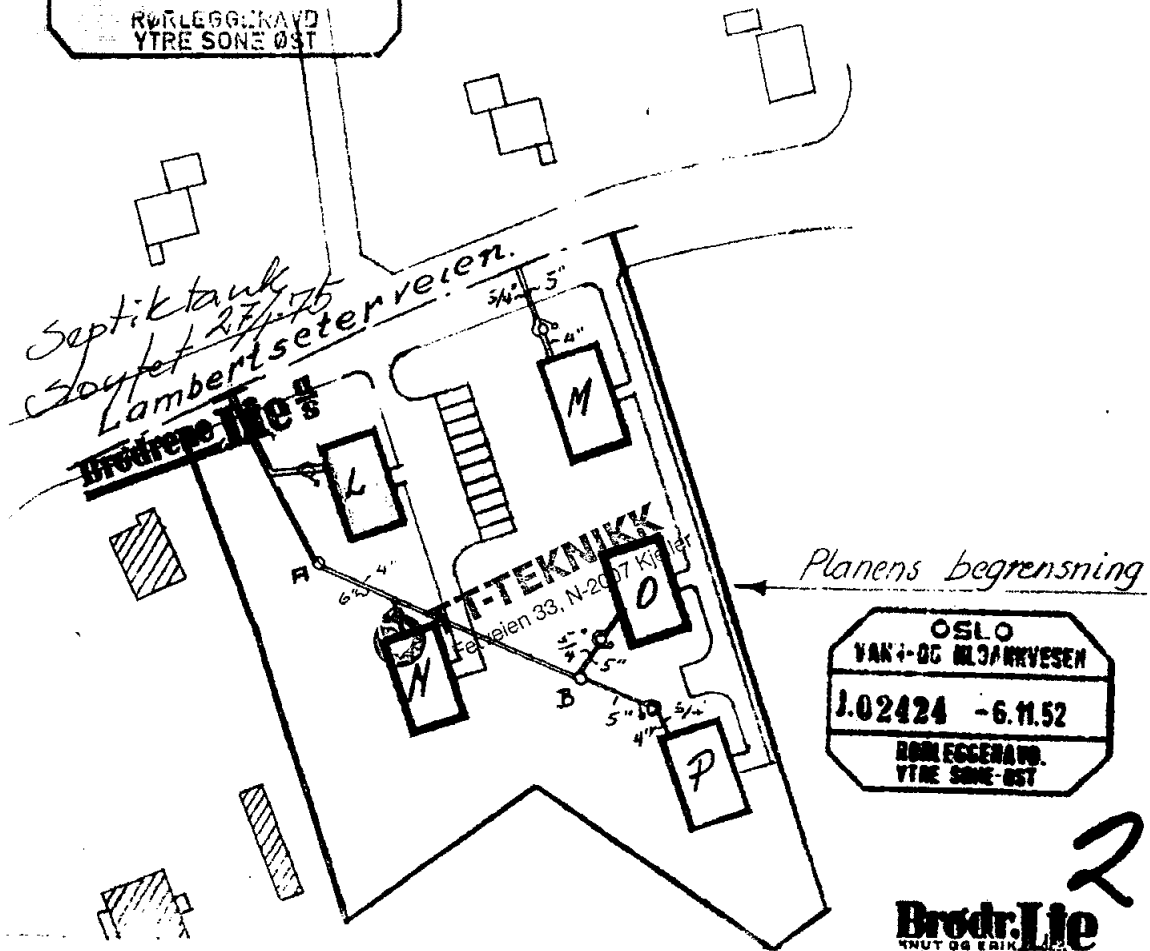


G.N.R. 157, B.N.R. 3A1

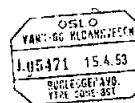
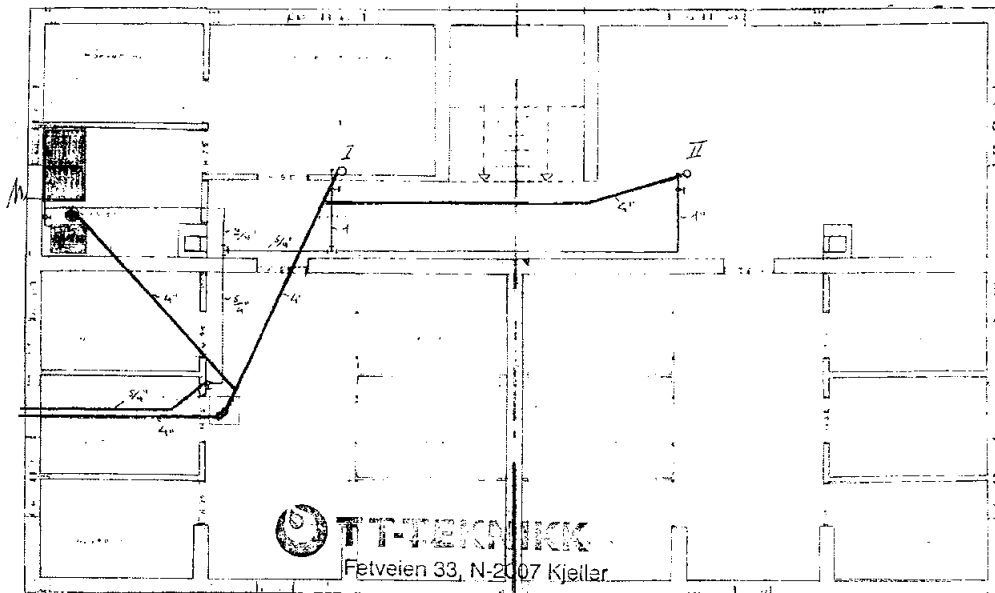
Kastellhagen Byggelag II

M = 1/1000

OSLO  
VAN- OG ML3/ARVESEN  
J. 000246 31. JAN. 75  
RØRLEGGKAVD  
YTRE SONE ØST



Lambertseterveien 3A.



GNR. 157-BNR  
KASTELLHAGEN BYGGELAG  
BLOKK H - KJELLERPLAN

Brødr. 11e 3.3

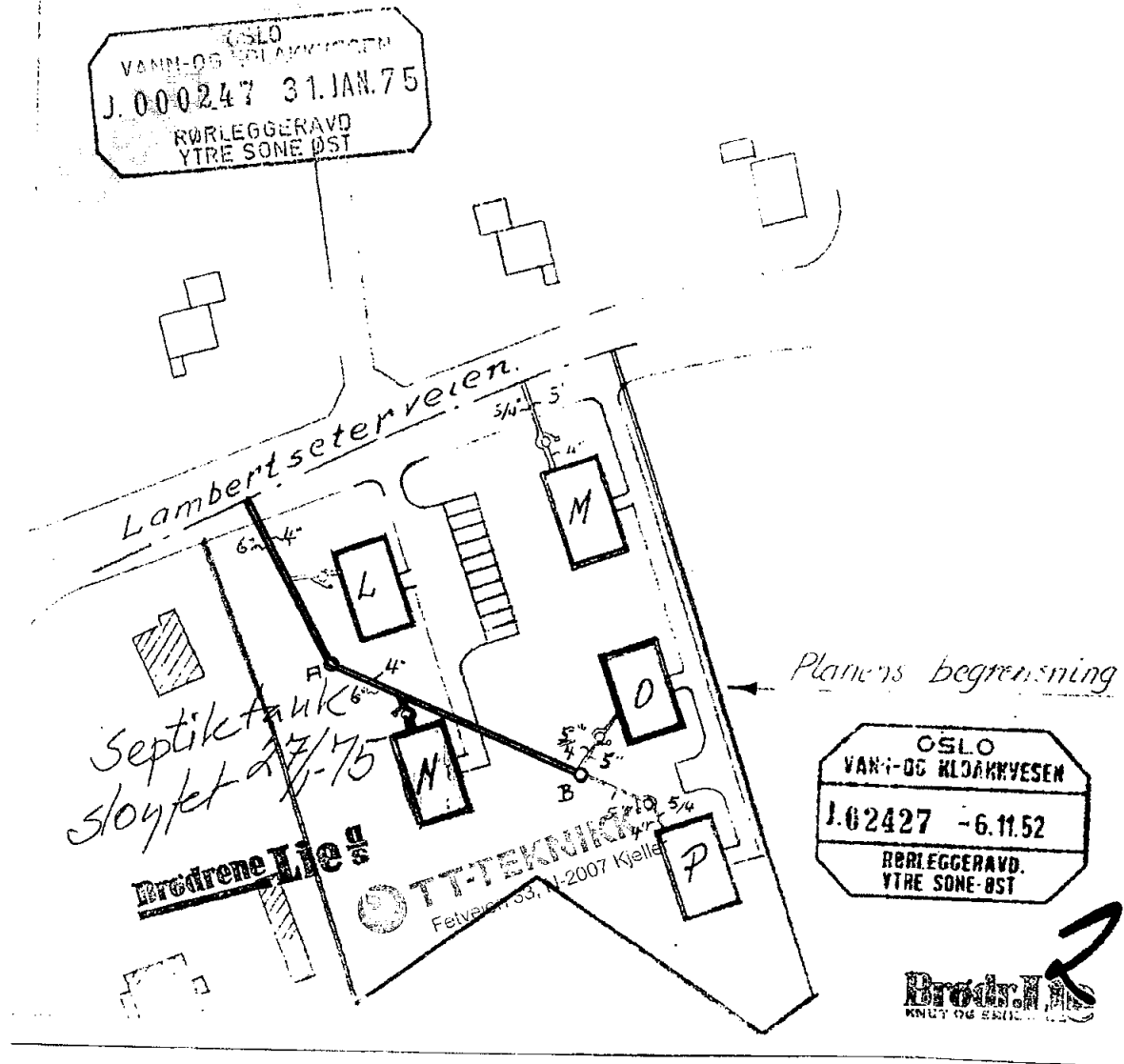
ds 3B



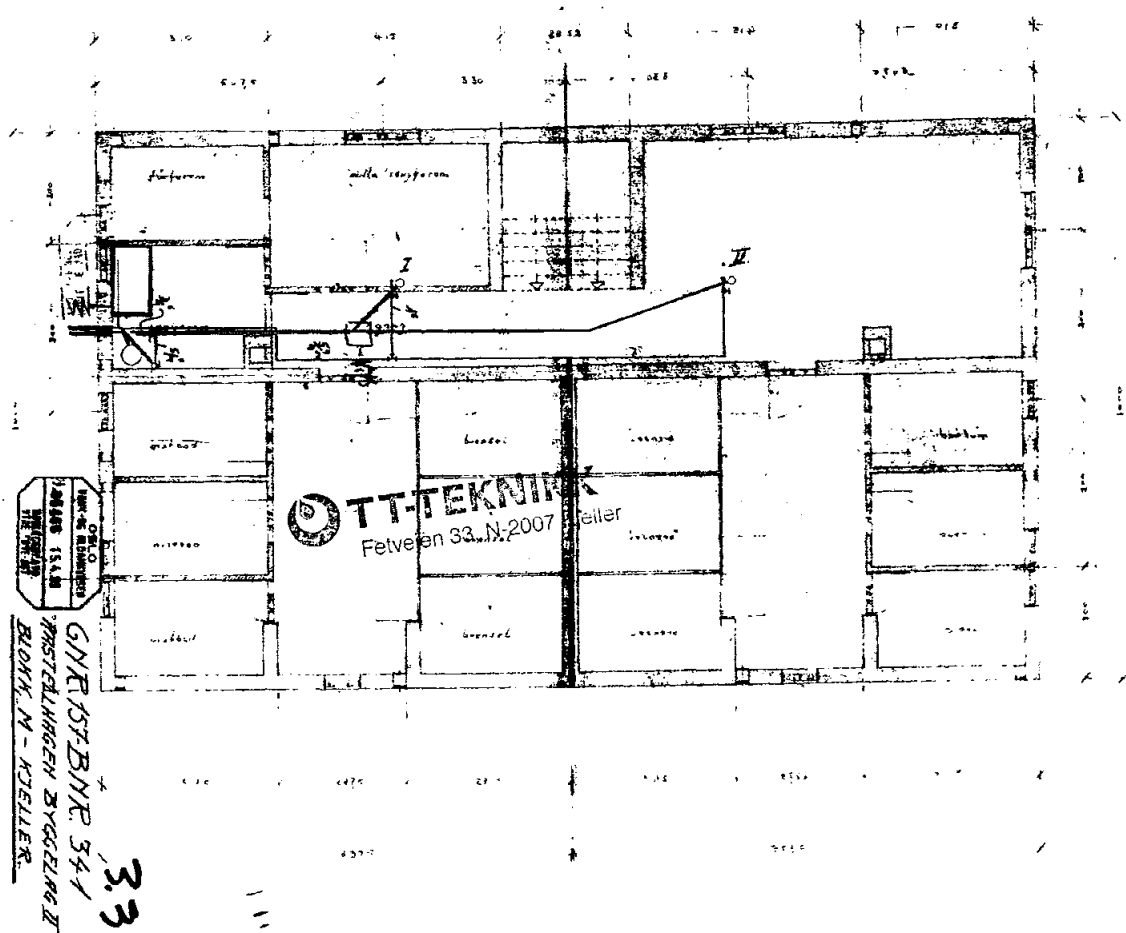
G.N.R. 157, B.N.E. 1. FEB. 1.

Kastellhagen Bygges II

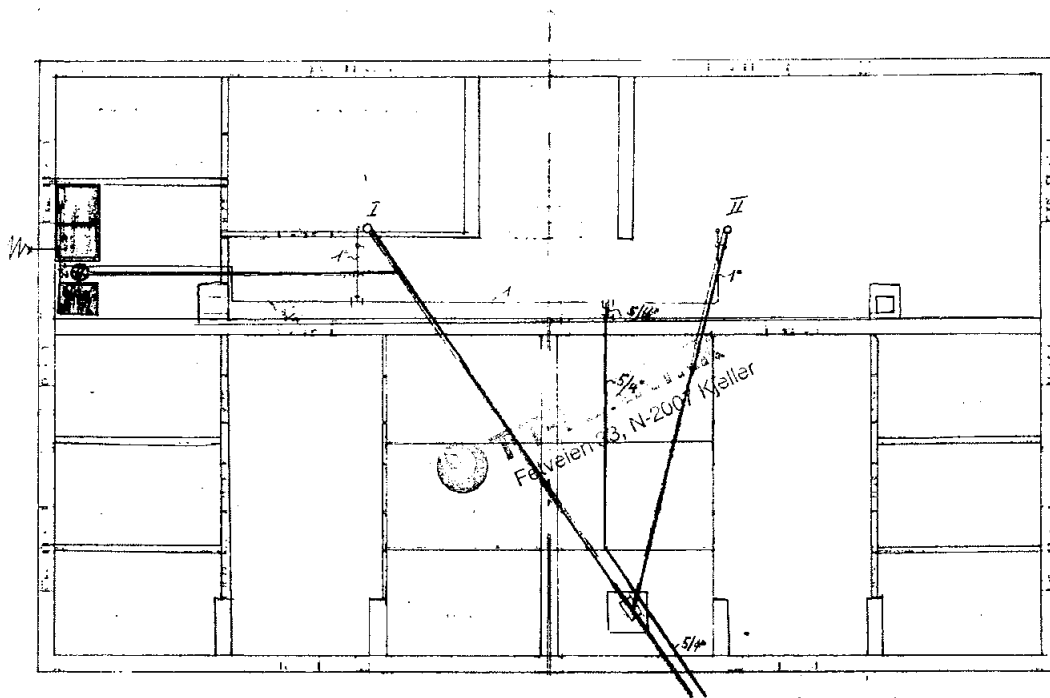
M = 1/1000



LS 3B







OSLO  
VAN- OG KLINGESTAD  
1.05469 15.4.58  
REG. EGGEPÅV.  
178 504-051

GNR. 157 BNR. 341.  
KASTELLHAGEN BYGGELAG  
BLONNØS - KJELLERPLAN

Brønnøysund 33

LS SB.



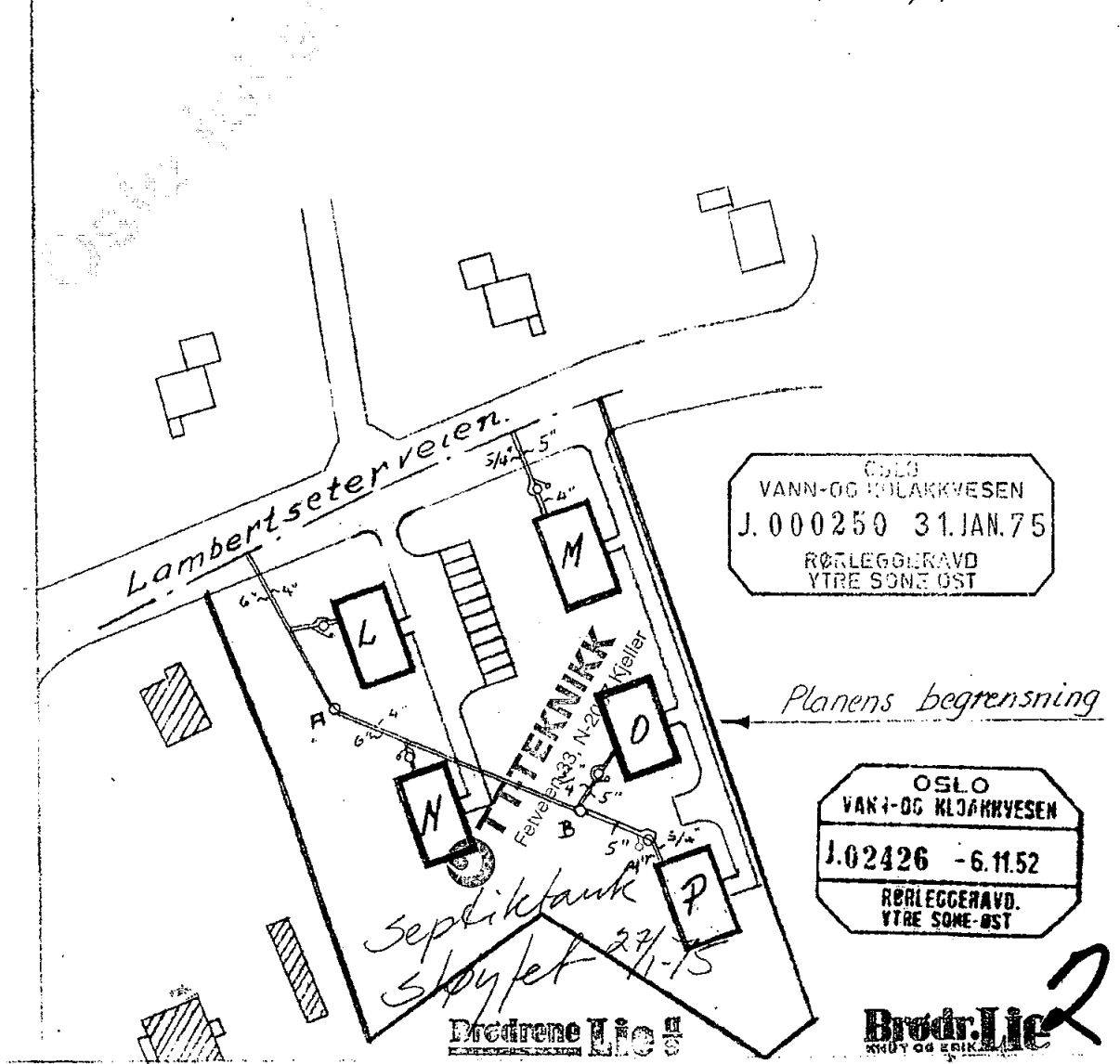




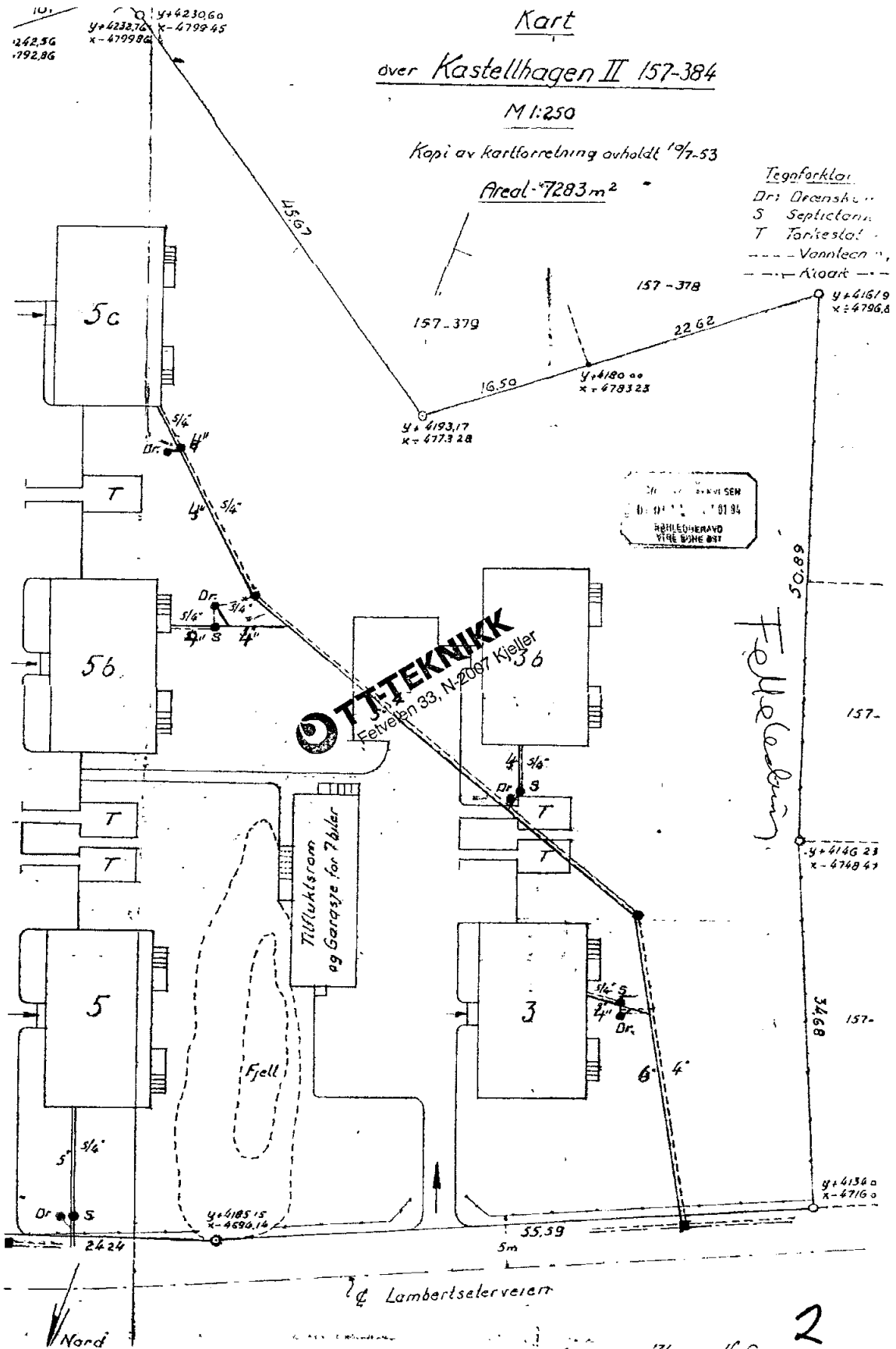
G.N.R. 157, B.N.R. 1

Kastellhagen Byggelag II

M = 1/1000



LS5c





## Referanseliste for prosjekter utført av TT-Teknikk AS.

Meklenborg Borettslag. Oslo. 413 Leiligheter samt bunnledninger. Kontaktperson daglig leder v/ Marit Pharo. Telefon 906 03 009.

Fjellhagen Borettslag. Drammen. 550 leiligheter samt bunnledninger. Kontaktperson Tore E. Hansen. Telefon 957 58 653

Ole Bullsgate Borettslag. Lillestrøm. 128 leiligheter. Kontaktperson Thor Sund. Telefon 916 56 820.

Sameiet Sandakerveien 10B. Oslo. 48 leiligheter samt bunnledninger. Kontaktperson Marius Friedrich. Telefon 934 47 996.

Vilberg 1 Borettslag. Eidsvoll. Bunnledninger. Kontaktperson Mona Våreid. Telefon 942 12 142.

Boligsameiet Ensjøveien 24-26. Oslo. 24 leiligheter samt bunnledninger. Kontaktperson Jørgen H. Steigen. Telefon 994 04 458.

Sletteløkka Boligsameie. Oslo. Bunnledninger 20 blokker. Kontaktperson Dusan Dislioski. Telefon 924 88 292.

Smalvollskogen Borettslag v/ Selvagg prosjekt. Bunnledninger. Kontaktperson er Mats C. Johansen. Telefon 482 30 224

Østre Børstad Borettslag. Hamar. 48 leiligheter samt bunnledninger. Kontaktperson Anders Høiland. Telefon 412 03 055



## METODEBESKRIVELSE; TT RØRFORNYING Strømpeutforing

TT RØRFORNYING er et system utviklet for utforing av eksisterende selvfallsledninger i innvendige avløpsanlegg og overvannsanlegg. Systemet benyttes for å forlenge funksjonstiden til slitte og skadede ledninger, som et alternativ til tradisjonell utskifting. Systemet benyttes i horisontale og vertikale ledninger i og under bygninger.

Utførelsen består av følgende hovedelementer:

- Rensing av eksisterende rør
- Inspeksjon, tilstandsvurdering
- Installasjon av utforing
- Etterkontroll, dokumentasjon

### BRUKSOMRÅDER:

Selvfallsledninger av betong, støpejern og plastmaterialer.  
Dimensjoner fra 50 mm til 600 mm

### MATERIALER:

TT RØRFORNYING er et system bestående av følgende materialkomponenter:

- Filtstrømpe (Utforing)
- Halteforsterkninger (spesialtilpasset til prosjektet/anlegget)
- Epoksy
- Punktforsterkninger (silikat og glassfiber)

### UTFØRELSE:

Forberedelser:

- Gjennomføring av rørinspeksjon for vurdering av ledningenes tilstand og kartlegging av geometri. Avgjøre om anlegget er egnet for benyttelse av metoden.
- Røret renses grundig med en mekanisk roterende rensesmaskin/høytrykksrens. Renseverktøy tilpasses ledningsmateriale og tilstand. Etter rensing foretas gjennomspyling med vann for å fjerne rester fra rensingen.
- Etter en kort tørkeperiode gjennomføres ny tilstandskontroll. Ved behov monteres punktforsterkning som forskaling for utforing. Dette kan være aktuelt dersom rørs skall mangler eller vertsrøret har store skader.

Installasjon av utforing i stamme/bunnledning/uttrekk:

- Utforingen velges etter eksisterende dimensjon i vertsrøret og riktig lengde måles opp.
- Utforingen mettes med epoksy og føres gjennom en valse slik at epoksymassen blir jevnt fordelt.
- I enden på utforingen monteres en ventil som skal slippe ut luft og vanddamp under herding.
  - Dersom herding med damp er uhensiktsmessig herdes utforingen med luft.
- Utforingen rulles inn på en installasjonstrømmel.
- Utforingen vrenses inn igjennom vertsrøret fra bunn til topp eller fra topp til bunn ved hjelp av trykkluft.
- Det settes deretter på vanddamp som skal herde utforingen i henhold til leverandørens anvisninger. Temperatur og trykk kontrolleres med manometer og termometer.
- Utforingen kjøles kontrollert ned til ca. 30 grader Celsius etter ferdig herding.



## TT-TEKNIKK

- Utforingen kappes ved topp og bunn/begge ender.

### Gjenåpning av grenrør:

- En robotfres føres inn i røret og gjenåpner grenrørene. Ved tilgang fra grenrør benyttes manuelt freseverktøy eller hullsag.
- Fresestøv skylles ut med vann.

### Utforing i grenrør med hatteprofiler:

- Installasjonen kontrolleres ved hjelp av rørinspeksjonskamera i grenrør.
- Hatteforsterkningen mettes med epoxy og monteres på en hattemodul.
- Hattemodulen føres inn i stammen og etableres i riktig posisjon ved hjelp av kameraet i grenrøret.
- Hattemodulen aktiveres med trykkluft slik at hatteforsterkningen vrenses inn i grenrøret.
- Det settes deretter på vanddamp som skal herde utforingen i henhold til leverandørens anvisninger. Temperatur og trykk kontrolleres med manometer og termometer.
- Utforingen kjøles kontrollert ned til ca. 30grader celsius etter ferdig herding.

Dersom installasjon av hatteprofiler er uegnet på grunn av geometri eller anses overflødig for å oppnå tett anlegg, installeres utforing fra wc, sluk eller tilsvarende og mot stamme/bunnledning (se fremgangsmåte for «Installasjon av utforing i stamme/bunnledning/uttrekk»). Utforing med epoksy sikrer uansett en tett løsning ved grenpunkt på grunn av minimal krymp i epoksy og meget god heft til vertsrør. Dette gir ingen mulighet for vanninntrenging mellom vertsrør og utforing etter herding.

### Sluttkontroll:

- Det utføres en rørinspeksjon for å kontrollere at anlegget er klart til bruk og uten feil. Utført arbeid dokumenteres med opptak fra rørinspeksjonen.
- Anlegget merkes med produktnavn, installasjons dato/år og referanse/godkjenningsnummer.

### TOLERANSER:

Utforingen og hatteforsterkningene består av en prefabrikkert filtstrømpe impregneret med epoksy. Angitt materialtykkelse fra produsent er 3 mm. I herdet tilstand kan tykkelsen variere noe avhengig av installasjonstrykk og andre variable (slitasje på ledning m.v.).

Toleranser for ferdig utforing:

Årstype utforing	Minibunnledningstykkel (mm)	Minibunnledningstykkel (mm)
Enkel utforing	2,0	5,0
Dobbel utforing (overlapp)	4,0	10,0

Vår metode for strømpeutforinger er i sin helhet basert på anbefalte metoder fra anerkjente leverandører. Våre leverandører innehar DiBt-godkjenning for sine produkter og installasjonsmetoder.



SINTEF Certification



## Teknisk Godkjenning

Nr. 20380

Utstedt 17.03.2016  
Revidert.  
Gyldig til 01.04.2021  
Side: 1 av 3

SINTEF Byggforsk bekrefter at

### TT-Teknikk Rørfornyning

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produkt dokumentasjon i henhold til Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet

#### 1. Innehaver av godkjenningen

TT-Teknikk AS  
Petveien 33  
2007 Kjeller  
Tlf. + 47 02490  
[www.tt-teknikk.no](http://www.tt-teknikk.no)

#### 2. Produktbeskrivelse

TT-Teknikk Rørfornyning er et system for renovering av slitte/skadede avlopsrør i bygninger for å forlenge brukstiden til rørene. Prosessen ved renovering er rensing og inspeksjon/vurdering av eksisterende rør, utførelse av rørfornyningen, kvalitetskontroll og driftsgjenopptagelse. Rørfornyningen (rørføringen) består av en strøpeformet fiberduk mettet med epoksy som føres inn i og formes til eksisterende rør, se fig 1. Systemet har prefabrickerte fiberstrøpedeler for bruk ved gren. Ved dimensjonsoverganger benyttes fleksible føringer. Produktene som inngår i systemet, er angitt i Tabell 1.

Tabell 1 Produktspesifikasjon

Produkt	Betegnelse
Epoksy	Epros EPROPOX HC120+
	Epros EPROPOX FC 30
Fiberstrømpe	Epros DrainPlusLiner 2.0
	Epros DrainPlusLiner PUR
	Epros LCR-B Hat profile

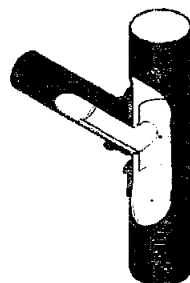
#### 3. Bruksområder

TT-Teknikk Rørfornyning kan brukes i avlopsrør av støpejern og plastmaterialer med diameter fra 50 til 150 mm. Godkjenningen gjelder for avlopsrør inne i bygninger. Renovering av golvsluk inkludert tilknytning til våtrommets tettesjikt inngår ikke i systemet.

#### 4. Egenskaper

##### Material egenskaper

Produktegenskaper og tilhørende kravspesifikasjoner er angitt i Tabell 2.



Opprinnelig avlopsrør  
Mansjett for avgrensning  
Rørføring

Fig. 1  
Oppbygning av TT-Teknikk Rørfornyning

##### Egenskap ved brannpåvirkning

Produktet har brannteknisk klasse F, i henhold til NS-EN 13501-1, ytelse ikke bestemt.

##### Lydisolering

Produktets lydisolierende egenskaper er ikke undersøkt.

##### Varmeisolering

Produktets varmeisolierende egenskaper er ikke undersøkt.

##### Bestandighet

Basert på praktisk erfaring er materialets forventede levetid mer enn 30 år.

#### 5. Miljømessige forhold

##### Helse- og miljøfarlige kjemikalier

Produktet inneholder ingen prioriterte miljøgifter eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlig. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR-, PBT- og vPvB-stoffer.

##### Arbeidsmiljø

Bearbeiding av uherdede epoksyprodukter kan forårsake hudallergi og astma. Ved arbeid med epoksy skal det vises forsiktighet.

SINTEF Byggforsk er norsk medlem i European Organisation for Technical Assessment, EOTA, og European Union of Agrément, UEAtc

Kontaktperson, SINTEF Byggforsk, Pål Harstad

Utarbeidet av: Pål Harstad

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

Telefon 73 59 30 00

E-post [certification@sintef.no](mailto:certification@sintef.no)

© Copyright SINTEF Byggforsk

Tabell 2 Produktegenskaper til TT-Teknikk Rørfornyning bestemt ved typeprøving, og tilhørende kravspesifikasjoner

Egenskap	Metode	Resultat
<b>Beleggets motstand mot temperaturvekslinger</b> Produktet skal etter prøving ikke ha deformasjon eller gjennomgående sprekker. Det må ikke være tegn til lekkasjer gjennom belegget.	NS-EN 877 Pkt. 5.7.2.7 Prøvemetsode i NS-EN ISO 4628-2, 4628-3	Ingen defekt Ingen lekkasje
<b>Brukskvaliteter etter renoivering</b> Avløpsrørets kapasitet etter utført rørfornyning skal ikke komme under minimum dimensjonerende kapasitet i noen del av anlegget. Innvendig overflate skal ikke gi økt fare for tilstopping.	NS-EN 877 Pkt. 5.8.3 og 5.1	Ingen bemærkning
<b>Beleggets motstand mot kjemikalier</b> Produktet skal beholde sin fasthet og elastisitet etter prøving. Det skal ikke oppstå korrosjon mellom produktet og opprinnelig rør.	NS-EN 877 Pkt. 5.7.2.3.	Ingen bemærkning
<b>Kapasitet for renoivert sluk</b> 0,8 l/s ved 20 mm vannstand over slukrist (kravet gjelder kun sluket)	NS-EN 1253-1	Ikke vurdert for dette produktet
<b>Tykkelse på innvendig belegg</b> Produsenten oppgir på forhånd minimum og maksimum tykkelse på belegget. Dette kontrolleres etter at rørsammenstillingen er demontert.	NS-EN 877 Pkt. 5.7.2.4	2-5 mm
<b>Ringstivhet</b> Produktet skal ha ringstivhet som er tilstrekkelig til at det kan fungere som et frittstående avløpsrør dersom det originale, omkringliggende avløpsrøret fjernes.	NS-EN 1228	17 kN/m <sup>2</sup>

#### Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Uherdede produkter er definert som farlig avfall (jf. avfallsforskriften). Produktene skal sorteres som farlig avfall på byggeplass. Produktene skal leveres på mottak som er godkjent for farlig avfall.

Sluttproduktet skal sorteres som restavfall på byggeplass og ved avhending. Produktet leveres på godkjent avfallsmottak der det kan deponeres.

#### Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for produktet.

## 6. Betingelser for bruk

#### Prosjektering

Påføringsmetoden skal være prosjektert for hvert enkelt prosjekt, slik at mengde, rekkefølge, tørketider og eventuelt type redskap for påføring benyttes i henhold til produsentens anvisninger.

Før arbeidet iverksettes, må det vurderes om anlegget har en utforming som er egnet for metoden, se pkt. 4. Det må kontrolleres at røret vil ha tilstrekkelig kapasitet etter eventuell rørfornyning.

#### Forberedelser

Det skal utføres en grundig rengjøring og inspeksjon av eksisterende rør. Etter rens/rengjøring må avløpsrøret tørke innvendig. Det eksisterende avløpsrøret skal fungere som form, og må forsterkes ved behov.

#### Utførelse generell

Rørføringen skal framstå som heltrukken. Der det er behov for skjøting, skal skjøting utføres med overlappning. Det skal brukes tilpasset utstyr/verktøy når det er behov for

hulltaking/kapping/justering av rørføringen. Det skal ikke være åpne partier mellom deler av rørføringen. Ender eller overganger skal sikres slik at disse beskyttes mot direkte belastning av avløpsvann. Nødvendig tilkomst for staking og rensing skal være tilgjengelig etter at rørføringen er påført.

Epros DrainPlusLiner 2.0 eller Epros DrainPlusLiner PUR fiberstrømpe, impregnert med Epros EPROPOX HC120+, brukes ved rette strekk på avløpsrørene. Strømpen trekkes inn i det opprinnelige røret og formes ut mot røveggen ved at den tilføres trykkluft innvendig.

Monteringstemperatur skal være mellom 5 og 30 °C. Herdetiden er avhengig av temperatur, og bestemmes i henhold til produsentens anvisninger.

Når føringen er ferdig herdet, skal den ha en samlet tykkelse som gir minst 2 mm og maks 5 mm ferdig herdet belegg (maks 10 mm i forgreninger/bend).

#### Reparasjon/utbedring

Leverandoren av rørføringen skal merke avløpsanlegget tydelig med produktnavn og dato for utførelsen. Leverandoren skal gi eier av avløpsanlegget dokumentasjon som beskriver hvordan senere arbeid på anlegget skal utføres. Eieren av anlegget skal påse at dette følges.

## 7. Produkt- og produksjonskontroll

Produktet produseres av Trelleborg Pipe Seals Duisburg GmbH, Tyskland.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for produksjonskontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av produktet er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

Produksjonsbedriften har et kvalitetssystem som er sertifisert i henhold til ISO 9001 og et miljøstyringssystem som er sertifisert i henhold til ISO 14001.

#### 8. Grunnlag for godkjenningen

Godkjenningen er basert på systemvurdering og egenskaper bestemt ved typeprøving som er dokumentert i følgende rapport:

- SINTEF Byggforsk. Rapport SBF2016F0058 av 01.12.2015

#### 9. Merking

Produktemballasjen på delkomponentene som benyttes på byggeplass (se Tabell 1) skal være tydelig merket med produktbeskrivelse og produksjonstidspunkt. Emballasjen kan også merkes med godkjenningsmerket for Teknisk Godkjenning: TG 20380:



Godkjenningsmerke

#### 10. Ansvar

Innehaver/produzent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Bruksbetinget krav kan ikke fremmes overfor SINTEF Byggforsk utover det som er nevnt i NS 8402.

for SINTEF Byggforsk

Hans Boye Skogstad  
Godkjenningsleder



AS Kastellhagen Byggelag II

Lambertseterveien 3 A/B og 5 A/B/C

## Husordensregler

1.  
**Ro og orden:**  
Hver leietager plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at leilighetens husstand, fremleiere samt besøkende ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Klager vedrørende dette meldes til styret.
2.  
**Musikk:**  
Høylytt musikk skal ikke forekomme etter kl. 23.00, ellers vis hensyn.
3.  
**Støy og bråk. Oppussing:**  
Unødig støy og bråk må unngås. Banking, boring, snekring, bruk av opp-pussingsmaskiner og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl. 21.00 og kl. 07.00 på hverdager.  
På lørdager er det kun tillatt mellom kl. 10.00 og kl. 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytids-dager er det ikke tillatt i det hele tatt. Ved omfattende opp-pussing skal det gis nabovarsel med beskrivelse av omfang og varighet.
4.  
**Hovedinngang og trappoppgang:**  
Vogner, sykler og annet løsøre må ikke plasseres i inngangspartiet. Heller ingen andre gjenstander skal oppbevares i trappoppgangen.
5.  
**Fellesområde:**  
Personlige gjenstander skal ikke oppbevares i fellesareal som kjeller og loft, men i egne boder, evt. garasje. Dog kan sykler og barnevogner oppbevares i kjellerens fellesområde. Kjellergang og loftgang skal være fri for løsøre.
6.  
**Bruk av grill:**  
Det er kun tillatt grilling med gass eller strøm på verandaer/terrasser.
7.  
**Teppebanking-klesvask:**  
Banking av tepper og risting av tøy må ikke skje i nærheten av klesvask hengt ute til tørk. Dette skal heller ikke skje fra veranda i annen etasje, da beboere i etasjen under påvirkes av dette. Klesvask må ikke henges ute på søndager og helligdager.
8.  
**Brannfare:**  
Alle beboere må påse at de har røykvarsler og brannslukningsapparat som til enhver tid fungerer. Bruk av bar ild i bygningene er forbudt. Brannvarslere må kontrolleres 1 gang pr år.



AS Kastellhagen Byggelag II

Lambertseterveien 3 A/B og 5 A/B/C

9.

**Vinduer og luker/ventiler:**

I vinterhalvåret må alle kjellervinduer holdes lukket, ellers i året bør ventiler holdes åpne på grunn av utlufting.

10.

**Låste dører:**

Hovedinngangsdør, dør til kjeller og loft skal til enhver tid være lukket og låst.

11.

**Vaskeri:**

Bruksanvisning for vaskemaskin og tørketrommel følges nøye. Alle filtre i vaskemaskin og tørketrommel skal tømmes for lo hver gang. Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke brukes mellom kl. 22.00 – 07.00. Brukere av vaskekjeller har et felles ansvar for vanlig renhold og forlate det rent og ryddig etter hver gangs bruk.

12.

**Vask av oppgang, kjeller:**

Vasking av fellesarealer utføres av vaskebyrå. Det vaskes 1 gang pr. uke i trappoppgangene, under dørmatter, fra og med loft til og med kjeller. Støvtørring på alle postkasser/lister ol i rimelig høyde for renholder (2 m). Øverste løp på rekkverk vaskes med våt klut. Gåstoler og rullestoler vil bli flyttet under vask, andre gjenstander vil ikke flyttes. Gulv i vaskeriene og toppen av maskinene samt vinduskarm vaskes en gang pr. mnd.

13.

**Uteområdet:**

Det tilfaller alle beboere å holde blomsterbed ute i orden i sommerhalvåret. Om vinteren rydde snø rundt inngangsparti, søppelkasser samt egen garasjeport. Dugnad avholdes to ganger i året, vår og høst.

14.

**Husdyr:**

Er ikke tillatt

15.

**Parkering:**

Parkering skal skje i henhold til vedtektenes bestemmelser – punkt 12. Alle må parkere i egen garasje evt. utenfor. Andre steder på området er kun for hjemmehjelp og yrkes-arbeidere på oppdrag beboerne. Eiendommen er skiltet ved begge innkjørsler om borttauing uten ytterligere varsel når det parkeres i strid med våre parkeringsbestemmelser. Garasje nr 19 og 20 i 3b disponerer 2 parkeringsplasser ved søppelskuret, grunnet for trang plass utenfor disse garasjene.



AS Kastellhagen Byggelag II

Lambertseterveien 3 A/B og 5 A/B/C

**16.**

**Forsikring:**

Alle leiligheter må ha gyldig innboforsikring.

**17.**

**Varmtvannsberedere:**

Det er ikke tillatt å installere varmtvannsbereder og lignende i fellesområdet i kjeller eller på loft.

.Oslo, april 2008 - korrigeret 14.05.2014, korrigeret 02.03.2016 og korrigeret 07.05.2018



## VEDTEKTER

for AS Kastellhagen Byggelag II, org nr 931 068 008 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25. april 1952, sist endret den 07.05.2008, 23.05.2011, 14.05.2014, 02.03.2016 og 07.05.2018

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

AS Kastellhagen byggelag II er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo.

### 2. Aksjekapital og aksjeeiere

#### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 050 fordelt på 30 aksjer á kr 3 335,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.



(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

### 3. Borett og bruksoverlating

#### 3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - aksjeeieren er en juridisk person
  - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent..

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.



#### 4. Vedlikehold

##### 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører, samt ytterdør til leiligheten. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for ytre vedlikehold av vinduer og balkongdører samt utskifting ved behov. Ansvarer gjelder både enkeltvis utskifting pr leilighet og ved felles utskifting bestemt av generalforsamlingen. Periodisk vedlikehold/maling av vinduer og balkongdører skal skje ved behov eller senest med 7 års intervall.

(3) Ønsker aksjeeier å gjennomføre utbedringer / utskifting /vedlikehold av bygningsteknisk art i sin leilighet skal det sendes en skriftlig søknad til styret før arbeidene settes i gang med en beskrivelse av arbeidets omfang og spesifisering av deler som skal benyttes. Arbeidene kan ikke settes i gang før styret har gitt skriftlig tillatelse. Aksjeeier skal når arbeidene er ferdigstilt melde dette til styret for etterkontroll. Reglene skal sikre enhetlig valg av synlige detaljer som f.eks vinduer, dører og markiser samt felles kvalitet på teknisk utstyr.

Dette gjelder spesielt arbeider som inkluderer utendørsarealer som plattinger eller lignende, dører, vinduer, ildsteder og andre faste bygningsdeler som VVS, rør og strøm. Det gjøres oppmerksom på at denne type arbeider ofte faller inn under offentlige lover, regler og reguleringer som Byggelaget og dets aksjeeiere er pålagt og følge.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Aksjeeieren skal sørge for å ha nødvendig godkjent brannalarm i leiligheten, samt vedlikeholde denne og sørge for at den fungerer til enhver tid. Aksjeeier er ansvarlig for at selskapets brannvernustyr er tilgjengelig i leiligheten og at det vedlikeholdes utenom det som tilligger selskapets vedlikeholdsplikt. Selskapet må straks varsle dersom utstyret mangler eller er i ustand.

(9) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



## **4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdør til blokkene, reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold av alle vinduer til kjeller, loft og fellesareal.

(3) Selskapet sørger for brannvarslingsanlegg i oppgangene, kjeller og loft. Selskapet skal sørge for at varslingsanlegget fungerer til enhver tid.

Selskapet sørger for at ett brannteppe og ett brannslukningsapparat er plassert i hver leilighet, samt branntau i leiligheter 3 etg. Selskapet skal utføre nødvendig service og utbygging av dette utstyret. Utstyret tilhører selskapet.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Byggelaget er pålagt å ha rutiner for HMS arbeid herunder system for internkontrollarbeid. I dette arbeidet har styret anledning til å pålegge den enkelte aksjeeier å gjennomføre nødvendige tiltak for at Byggelaget skal etterkomme offentlige påbud og regler. Etterkommer ikke aksjeeieren dette pålegget innen rimelig frist kan styret gjennomføre arbeidene som er pålagt Byggelaget for aksjeeiers regning og risiko.

(6) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **5-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

### **5-3 Fravikelse**

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.



## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkelen kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.
- (2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### 6-3 Vedlikeholdsfond

Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret

- (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Valgkomite på to medlemmer velges av generalforsamlingen. Funksjonstid ett år.

### 7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.



## 8. Generalforsamlingen

### 8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

### 8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

### 8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:



- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjel. § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

### 9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### 9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## 10 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

## 11 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

## 12 Garasjer og parkering

1. Bare aksjeeiere i Kastellhagen Byggelag II kan benytte garasjer.



2. Utleie av garasjene er kun tillatt til andre aksjeeiere i Kastellhagen Byggelag II og kun etter skriftlig søknad til styret slik at styret fører en oversikt over godkjente brukere. Ved godkjent fremleie av leiligheten kan garasjeleie følge med.
3. Garasjene kan ikke benyttes til noen form for bruk som hindrer innkjøring/oppbevaring av biler eller andre kjøretøy. Båtbygging, verkstedsvirksomhet eller kommersiell virksomhet er ikke tillatt.
4. Det er mulighet til ekstra parkering for respektive leilighet utenfor sin garasje. Parkering skal skje innenfor de oppmerkede feltene og det må sørges for slik parkering at innkjøring til nabogarasjene ikke hindres. Er kjøretøyet for stort til å få plass innenfor oppmerkingen må kjøretøyet parkeres utenfor eiendommen.
5. Det er avsatt 5 ekstra p-plasser på eiendommen tiltenkt hjemmehjelp, Posten eller håndtverker i oppdrag. Plassene kan brukes av beboerne kun for kort av/pålessing, max 30 min. Ikke tillatt for gjesteparkering eller for en 3. bil i husstanden.
6. Garasjebrukere må ikke montere innretning som medfører ulempe for øvrige garasjebrukere eller påfører anlegget økte utgifter.
7. Ved oppbevaring av ildsfarlige væsker eller andre artikler som representerer brann eller eksplosjonsfare vises til offentlige bestemmelser som eierne er forpliktet til å følge og gjøre seg kjent med. Gass uansett type og volum er strengt forbudt å oppbevare i garasjeanlegget.
8. Det påhviler garasjebrukere å holde garasjene rene for olje, fett og smuss og for øvrig stå for et jevnlig renhold og vedlikehold av innvendig gulv, overflater og øvrig teknisk utstyr som f.eks garasjeporter/åpner/motor. Brukerne plikter å behandle eiendommen og byggene med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som fastsettes.
9. Vedlikehold av garasjeporter, utskifting av skadd deler/panel, beising/maling samt innvendig vedlikehold og rengjøring besørges av den enkelte garasjebruker. Utvendig beising er periodisk vedlikehold som skal gjennomføres med visse tidsintervall som styret fastsetter. Aksjeeierne har plikt til å gjennomføre pålagt arbeid i en nærmere angitt tidsperiode det året vedlikehold skal skje. Har ikke aksjeeieren sørget for gjennomføring ved egen innsats eller innleid hjelp vil styret få det gjennomført og fakturere angjeldende aksjeeier. Det samme gjelder annet pålagt vedlikeholdsarbeider som aksjeeier i henhold til disse vedtekter er ansvarlig for. Beis/maling kjøpes inn av byggelaget.
10. Vedlikehold av utvendig takbelegg, bærende konstruksjoner og elektrisk anlegg er byggelagets ansvar. Det samme gjelder når/hvis byggelaget bestemmer at alle garasjeporter/ladeanlegg skal oppgraderes/skiftes pga slitasje, teknisk utdatering eller økning av kapasitet. Kostnader dekkes gjennom justering av felleskostnader. Skyldes arbeide aksjeeiers manglende regelmessige vedlikehold viderefaktureres kostnaden til aksjeeier.
11. Garasjeanlegget utstyres for å kunne dekke ladebehov (ikke hurtiglading) for ladbare kjøretøy. Anlegget vil ha strømmåler for hvert garasjerom og all strøm som brukes i hvert garasjerom viderefaktureres til respektive aksjeeier. Standard kapasitet er 10A, men det legges opp infrastruktur helt inn til hvert garasjerom som gjør at anlegget kan utvides og oppgraderes når Hafslund moderniserer nettet rundt Kastellet. Bruk må skje ihht offentlig regler og påbud.



12. Garasjebruker kan søke styret om å utvide ladekapasitet til 16A. Godkjenning for å øke kapasitet krever en ladbar bil registrert på et familiemedlem. Sikringen til garasjerommet oppgraderes da uten kostnad, men tiltaket betinger at det monteres en egen dedikert ladeboks mode 3/type 2 eller bedre. Ladeboksen og montering bekostes av garasjebruker og må utføres av autorisert elektriker.
13. Parkeres det i strid med vedtektene vil borttauing skje uten videre varsel for brukers regning og risiko.
14. Ovenstående garasjeregler er innført i byggelagets vedtekter og erstatter tidligere bestemmelser i vedtektene og husordensregler vedrørende garasjer og parkering.