



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 832 170
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS STENSGATEN 22 B
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 930832170

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	924 654	1 051 551
Annen driftsinntekt	4	758 556	41 534
Sum inntekter		1 683 210	1 093 085
Kostnader			
Lønnskostnad	5	-17 280	22 280
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	4 192 408	1 024 123
Sum kostnader		4 175 128	1 046 403
Driftsresultat		-2 491 918	46 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	21 039	282
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	115 155	23 764
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-94 116	-23 482
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 494 275	23 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-2 586 033	23 200
Totalresultat		-2 586 033	23 200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 494 275	23 200
Sum overføringer og disponeringer		-2 494 275	23 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		276 200	276 200
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	19	276 200	276 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	276 766	129 871
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	271 927	299 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 927	299 686
Sum omløpsmidler		548 692	429 557
SUM EIENDELER		824 892	705 757

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		137 700	137 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	16	-2 542 084	-47 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 208 794	518 821
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	3 208 794	518 821
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 187	70 650
Annen kortsiktig gjeld	18	139 996	164 095
Sum kortsiktig gjeld		158 183	234 745
Sum gjeld		3 366 977	753 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		824 892	705 757



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 355508

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 832 170
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS STENSGATEN 22 B
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 18.04.2023



Organisasjonsnr: 930 832 170
AS STENSGATEN 22 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	924 654	1 051 551
Annen driftsinntekt	4	758 556	41 534
Sum inntekter		1 683 210	1 093 085
Kostnader			
Lønnskostnad	5	-17 280	22 280
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	4 192 408	1 024 123
Sum kostnader		4 175 128	1 046 403
Driftsresultat		-2 491 918	46 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	21 039	282
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	115 155	23 764
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-94 116	-23 482
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 494 275	23 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-2 586 033	23 200
Totalresultat		-2 586 033	23 200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 494 275	23 200
Sum overføringer og disponeringer		-2 494 275	23 200



Organisasjonsnr: 930 832 170
AS STENSGATEN 22 B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		276 200	276 200
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler	19	276 200	276 200
-------------------	----	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer	14	276 766	129 871
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	271 927	299 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 927	299 686

Sum omløpsmidler		548 692	429 557
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		824 892	705 757
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		137 700	137 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Sum egenkapital	16	-2 542 084	-47 809
-----------------	----	------------	---------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		3 208 794	518 821
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	3 208 794	518 821
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 187	70 650
Annen kortsiktig gjeld	18	139 996	164 095
Sum kortsiktig gjeld		158 183	234 745
Sum gjeld		3 366 977	753 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		824 892	705 757



Organisasjonsnr: 930 832 170
AS STENSGATEN 22 B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Påkostninger og vedlikehold er kostnadsført løpende. Driftsinntekter Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av aksjonærene i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Foretaket er ikke revisjonspliktig

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2820.00	



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000.00	

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22820.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

2

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv



Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Stensgate 22 AS

Tid: Tirsdag 28.03.2023, kl. 18:00

Sted: Loftet i Stensgaten 22



Det innkalles til ordinær generalforsamling i Stensgaten 22 AS

Tid: Tirsdag 28 mars kl. 18:00

Sted: Loftet i Stensgaten 22.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner

2. Styrets årsberetning for 2022

3. Årsregnskapet for 2022

4. Godkjenning av styrehonorar

5. Andre saker

- 5.1 Brannvarslingsanlegg
- 5.2 Oppussing av gamle balkonger
- 5.3 Ventilasjonsanlegg bad i 01 leilighetene
- 5.4 Forslag til vedtektsendringer
- 5.5 Reviderte husordensregler

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 1 år
- 6.2 Valg av et styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av et styremedlem for 1 år
- 6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 16.03.2023

Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at underskuddet overføres til boligselskapets egenkapital.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret honoreres med kr. 22.000,- for perioden 2022/2023

Sak 5: Andre saker

5.1 Avklaring av type brannvarslingsanlegg. Sak fremmet av styret. Dokumenter på side 5 – 17

5.2 Innspill fra beboer om ønske om oppussing av gamle balkonger. Forslaget finnes i sin helhet på side 18-24

Forslag til vedtak: Styret tar dette med inn i vedlikeholdsplan og gir det høy prioritet. Det skal jobbes nærmere for å avklare omfang og økonomiske forhold rundt dette.

5.3 Innspill fra beboer om lukt via ventilasjonssystemet på toalett og kjøkken. Det antas at det er avtrekksvifter på kjøkken eller toalett som går inn i luftkanalene. Dette er foreløpig bare meldt om i -01 leilighetene.

Forslag til vedtak: Det bestilles en gjennomgang av de aktuelle leilighetene for å avdekke om det er koblet avtrekk, og vurdering av tiltak.

5.4 Forslag til reviderte vedtekter. Forslag til vedtekter finnes i sin helhet på side 25-32

Forslag til vedtak: Godkjennes



5.5 Reviderte husordensregler. Husordensreglene finnes på sidene 33

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 1 år
- 6.2 Valg av et styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av et styremedlem for 1 år
- 6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022 Sameie/borettslag/aksjeselskap

Tillitsvalgte

Styrets sammensetning har siden 21.06.2022 vært som følger;

Maren Bjerkeng	styreleder	- til juni 2022
Hilde Norang	styremedlem	- til juni 2022
Birgitte Jantzen	styremedlem	- til juni 2022
Sophus Holm	varamedlem	- til juni 2022 (gått ut ved flytting)
Kenneth Olsen.	HMS ansvarlig	- til juni 2022

Styret har i ettertid revidert vedtektene til at varigheten av vervet skal være på to år. Av hensyn til pågående prosjekter sa styret seg villig til å sitte i en periode til – til våren 2023, men ønsker alle å fratre ved ordinær generalforsamling den 28.3.2023.

Likestilling

Boligselskapets/Sameiets/Borettslagets styre består av 3 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Boligselskapet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Ulf B.Karlsen Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

City Clean leverer renholdstjenester.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Stensgata 22 B i Oslo kommune med gnr. 216, bnr. 191. Gården er fullverdiforsikret i Protector forsikring ASA.

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Arrangert dugnader, vår og høst
- Vindusutskifting inkludert oppfølging av beboere og leverandør
- Vurdering av brannsikkerhet og kartlegging av løsninger
- Alminnelig vedlikehold
- Innhentet tilbud på vedlikeholdsrapport, som anbefales utarbeidet senest ila 2023.

Det har vært 3 overdragelser i 2022.

Styret ønsker de nye aksjonærene/sameierne/andelshaverne velkommen!

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Dokumentet er elektronisk signert



Ansatte/arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet innad i styret er godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Grunnet økte kostnader generelt i samfunnet som påvirker alle selskapets utgifter har det vært nødvendig med en økning av husleien på 10%. Dette er vurdert som en nøktern økning i dagens marked, og beregninger fra forretningsfører tilsier at dette gjør at vi får en «break even» på budsjettet for 2023, hvilket viser at økningen har vært nødvendig.

Vi ser av strømforbruket at vinduene har en tydelig effekt på dette i positiv retning. På grunn av vinduene har det ikke vært nødvendig å sette opp fyrkjelen så mye som tidligere år. Her kan vannrenseanlegget også ha hatt betydning. Det har vært nødvendig med en tuning av anlegget for å oppnå god komfort også for beboere i øverste etasje, men tilbakemeldinger tilsier at dette nå er tilfredsstillende.

Det er tatt opp lån iht vedtak på 3.400.000 for å dekke nye felles investeringer. Dette er tatt opp som et IN-lån som kan innfris eller tas som del av fellesutgifter. Forretningsfører har undersøkt om det ville være mulig å flytte lånet for bedre betingelser, uten å ha lykket med dette. Det følger av vedtektene og vedtaket at dette er et felles tiltak som fordeles iht husleiebrøken.

Styret har brukt særlig mye tid og krefter i 2022 på oppfølgingen av VD entreprenør som leverte vinduene. Vi var godt fornøyd med selve monteringen og det endelige resultatet, men oppfølging av etterarbeider og økonomi har vært krevende på grunn av feil-leveranser og forsinket ferdigstillelse, samt diskusjoner knyttet til kostnader for etterarbeidene. Styret har etter flere runder lykket med å få VD til å redusere fakturerte kostnader med over 200 0000, slik at vi til slutt endte på en totalsum på 3,234 275, som faktisk var noe lavere enn kontraktssum.

Dette betyr at det er 165 725 igjen til å dekke det vedtatte brannvarslingsanlegget. Grunnet usikkerheten knyttet til de endelige kostnadene for etterarbeidet med vinduene har styret ventet med å iverksette bestilling for å ha oversikt over totaløkonomien.

Dokumentet er elektronisk signert



FØR IGANGSETTELSE	
Kontraktsum vinduer inkl montering, rigg og drift mm	3 094 024
Pussarbeider, estimert	200 000
Sum	3 294 024

FAKURERT	
Kontraktsum vinduer inkl montering, rigg og drift mm	3 094 024
Pussarbeider, faktisk	382 385
Sum	3 476 409

ENDELIG SUM ETTER FORHANDLING	
Kontraktsum vinduer inkl montering, rigg og drift mm	3 094 024
Pussarbeider, endelig med rabatt	140 251
Sum	3 234 275

Totalt lån	3 400 000
Resterende til brannvarslingsanlegg	165 725

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 2.494.275 - Resultat eksklusivt vindusrehabilitering finansiert ved låneopptak er et overskudd på kr. 203.420,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

.....
Styreleder

Oslo, 14/3-2023
.....
Styremedlem

.....
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Styrets arsber...

Name Date
Norang, Hilde 2023-03-16

Identification

 bankID Norang, Hilde

Name Date
Jantzen, Birgitte 2023-03-16

Identification

 bankID Jantzen, Birgitte

Name Date
Bjerkeng, Maren Anna 2023-03-17

Identification

 bankID Bjerkeng, Maren Anna
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør

**AS Stensgaten 22 B
2022**

AS Stensgaten 22 B Org.nr. 930832170

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

AS Stensgaten 22 B
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		824 934	851 319	825 000	907 824
Andre leieinntekter	2	99 720	200 232	92 000	92 000
Avdrag IN lån	3	696 580	0	0	72 000
Renter IN lån	3	91 758	0	0	169 000
Andre inntekter	4	61 977	41 534	36 000	27 000
Sum driftsinntekter		1 774 968	1 093 085	953 000	1 267 824
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	5	-17 280	22 280	22 012	22 000
Forretningsførerhonorar		49 971	48 921	54 000	57 000
Andre honorarer	6	26 550	95 845	90 000	60 000
Forsikringspremier		65 471	61 942	69 000	79 000
Energikostnader	7	304 691	404 775	320 000	321 000
Kommunale avgifter	8	168 731	154 400	164 000	183 000
Andre driftskostn. eiendom	9	133 276	178 284	151 000	162 000
Driftskostnader administrasjon	10	30 826	6 047	10 400	11 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	3 402 867	66 647	3 122 000	79 000
Andre kostnader	12	10 025	7 263	8 000	8 000
Sum driftskostnader		4 175 128	1 046 403	4 010 412	982 000
Driftsresultat		-2 400 160	46 682	-3 057 412	285 824
Finansinntekter	13	21 039	282	0	0
Finanskostnader	14	115 155	23 764	107 862	118 000
Resultat av finansposter		-94 116	-23 482	-107 862	-118 000
Årsresultat		-2 494 275	23 200	-3 165 274	167 824
Årsresultat ekskl.innbetalt IN lån		-3 190 855	23 200	-3 165 274	95 824

Resultatrapport 2022 for AS Stensgaten 22 B

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

AS Stensgaten 22 B
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		276 200	276 200
Sum anleggsmidler	20	276 200	276 200
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	276 766	129 871
Kontanter og bankinnskudd	16	271 927	299 686
Sum omløpsmidler		490 514	429 557
Sum eiendeler		824 892	705 757
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		137 700	137 700
Udekket tap		-185 509	-185 509
Årets resultat		-2 494 275	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		-2 542 084	-47 809
Langsiktig gjeld			
Pantelån		3 208 794	518 821
Sum langsiktig gjeld	18	3 208 794	518 821
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd felleskostn.		9 670	18 792
Påløpte rentekostnader		896	856
Leverandørgjeld		76 365	70 650
Annen kortsiktig gjeld	19	71 252	144 447
Sum kortsiktig gjeld		158 183	234 745
Sum gjeld		3 366 977	753 566
Sum egenkapital og gjeld		824 892	705 757

OSLO,
Styret for AS Stensgaten 22 B

Maren Anna Bjerkeng
Styrets leder

Hilde Norang
Styremedlem

Birgitte Jantzen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for AS Stensgaten 22 B

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Påkostninger og vedlikehold er kostnadsført løpende. Bygning avskrives ikke.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld.

Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen.

Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameiernes side inntektsføres i sameiet

det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra

sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir

de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra

IN lån, under noten for annen egenkapital.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av aksjonærene i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Revisor

Foretaket er ikke revisjonspliktig.

Note 2 Andre leieinntekter

	2022	2021
Dugnadstillegg	2 880	17 280
Innflytningsgebyr	4 500	0
Kabel TV	90 000	90 000
Leie boder	0	90 612
Leietillegg balkonger	2 340	2 340
Sum andre leieinntekter	99 720	200 232

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 3 Fakturert IN lån**

	2022	2021
Avdrag IN lån	38 049	0
Ekstraordinær innbetaling	640 383	0
Avregning avdrag IN lån	18 148	0
Fakturert avdrag IN lån	696 580	0
Avregning renter IN lån	42 300	0
Renter IN lån	49 458	0
Fakturert renter IN lån	91 758	0

Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Andre driftsinntekter	29 759	10 000
Eiendomsskatt	21 028	20 454
Felles vaskeri	11 190	11 080
Sum andre inntekter	61 977	41 534

Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Avsatt styrehonorar	-17 280	22 280
Sum lønnskostnader	-17 280	22 280

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble ikke utbetalt styrehonorar i 2022. Styrehonorar for 2020/21 ble avsatt i 2021, men er tilbakeført i 2022 med unntak av kr 5 000 som ble utbetalt som gavekort. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Andre honorarer

	2022	2021
Juridisk honorar	0	18 525
Andre tjenester/honorarer	10 675	0
Teknisk honorar	15 875	77 320
Sum energikostnader	26550	95 845

Note 7 Energikostnader

	2022	2021
Strøm	22 871	21 121
Strøm fyrkjele	281 820	383 653
Sum energikostnader	304 691	404 775

Note 8 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløpsavgift	40 989	38 558
Eiendomsskatt	25 189	16 413
Feieavgift	3 420	3 420
Renovasjonsavgift	58 275	57 698
Vannavgift	40 857	38 310
Sum kommunal avgifter	168 731	154 400

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 9 Andre driftskostnader**

	2022	2021
Containerleie/tømming	0	7 375
Driftsmateriell	1 134	370
Dugnad, kostnader	143	759
Kabel-tv/internett	84 499	77 910
Matteleie	1 500	1 500
Møbler og utstyr til fellesrom	0	52 289
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	470	0
Skadedyrtryddelse	8 354	8 081
Snøbrøyting og strøing	4 875	0
Trappevask/renhold	30 000	30 000
Verktøy og redskaper	2 301	0
Sum andre driftskostnader eiendom	133 276	178 284

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Datakommunikasjon	2 569	169
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 351	4 041
Ikke fradragsberettigede gaver	20 000	0
IT kostnader	2 495	956
Møtekostnader	0	616
Porto	412	189
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	76
Sum driftskostnader administrasjon	30 826	6 047

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Fasade	324 207	0
Garasjeport/inngangsdører	4 264	52 654
Gartnerarbeid - grøntanlegg	5 599	728
Vårmeanlegg	4 673	13 265
Vedlikehold og rep. bygning	124 802	0
Vinduer	2 939 323	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	3 402 867	66 647

Note 12 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	540	35
Bank og kortgebyr	5 746	5 555
Omkostninger ifm. inkasso	3 780	1 680
Øre-/kroneavrunding	-41	-7
Sum andre kostnader	10 025	7 263

Note 13 Finansinntekter

	2022	2021
Renteinntekter av bankinnskudd	19 524	202
Renter kundefordringer	1 515	80
Sum finansinntekter	21 039	282

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 14 Finanskostnad**

	2022	2021
Morarenter	563	218
Renter lån 2223.83.18258 sparebanken	8 191	23 546
Renter lån 9820.80.09907 OBOS	91 315	0
Renter lån 9820.80.20471 OBOS	15 086	0
Sum finanskostnader	115 155	23 764

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	107 836	12 325
Kunderestanse	9 670	18 792
Kundefordringer	117 506	31 117
Andre periodiseringer	2 200	13 118
Periodisering forsikring	71 635	65 471
Periodisering kabel TV	23 743	20 165
Leverandører til gode	58 178	0
Avregning IN	3 504	0
Andre kortsiktige fordringer	159 260	98 754
Sum kortsiktige fordringer	276 766	129 871

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Nordea 23105	271 906	299 666
Nordea 23156	21	21
Sum kontanter og bankinnskudd	271 927	299 686

Note 17 Egenkapital

	2022	2021
Aksjekapital	137 700	137 700
Udekket tap	-185 509	-185 509
Sum egenkapital 01.01	-47 809	-47 809
Årets resultat ekskl. innbetalt IN lån	-3 190 855	0
Individuell nedbetaling IN lån, i år	696 580	0
Sum egenkapital 31.12	-2 542 084	-47 809

Selskapets aksjekapital er på kr. 137.700,-. Det er utstedt 1.377 aksjer pålydende kr.100,-

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Dokumentet er elektronisk signert



Note 18 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån 18258 Sparebanken Øst	0	518 821
Lån 09907 OBOS	2 703 564	0
Lån 20471 OBOS	505 230	0
Sum langsiktig gjeld	3 208 794	518 821

Gjelden er pantsikret i eiendommen med kr.3.913.489,-

Lån 09907 med rentesats 5,10% fom. 07.01.2023, det betales renter og avdrag over 12 terminer i året. Lånet vil være nedbetalt i 2047. Kr. 2.945.617 av lånet forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Lån 20471 med rentesats 5,10% fom. 07.01.2023, det betales renter og avdrag over 12 terminer i året. Lånet vil være nedbetalt i 2047. Kr. 445.443 av lånet forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Lån 09907 er et IN lån med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld.

Opprinnelig lånebeløp, i 2022	3 400 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-56 053
Nedbetalt tidligere, individuelt	0
Nedbetalt i år, individuelt	<u>-640 383</u>
Saldo 31.12.2022	<u>2 703 564</u>

Fordeling pr. seksjon 31.12.2022

Eiendomskode	Andelsbeløp
029-1-01	179 149
029-1-02	211 423
029-1-03	211 423
029-1-04	168 732
029-1-05	176 252
029-1-07	206 595
029-1-08	163 853
029-1-09	176 252
029-1-10	206 594
029-1-12	163 853
029-1-13	179 149
029-1-15	211 423
029-1-16	168 732
029-1-17	118 621
029-1-18	<u>161 515</u>
	<u>2 703 564</u>

Note 19 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	71 252	122 167
Skyldig lønn/styrehonorar	0	22 280
Sum annen kortsiktig gjeld	71 252	144 447

Note 20 Eiendommer

AS Stengata 22 B, gnr. 216, bnr.190. Selskapet består av 17 leiligheter og 1 næringslokale. Eiendommen er stilt som sikkerhet for pantsikret lån. Boligselskapet er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA, forsikringsnr. 1440347-3.1.

Fasadeoppussing ble foretatt i 2007, callinganlegget ble skiftet i 2008 og vinduer ble skiftet i 2022. Eiendommen er gjenstand for fortløpende vedlikehold og avskrives derfor ikke.

Det legges til grunn at bygningsmassens reelle verdi er vesentlig høyere enn bokført verdi.

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør... Årsoppgjør

Name Date
Bjerkeng, Maren Anna 2023-03-17

Identification

 bankID™ Bjerkeng, Maren Anna
FR MOBIL

Name Date
Jantzen, Birgitte 2023-03-12

Identification

 bankID™ Jantzen, Birgitte

Name Date
Norang, Hilde 2023-03-15

Identification

 bankID™ Norang, Hilde



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



NOTAT FRA STYRET TIL GENERALFORSAMLING VURDERING AV TILLEGGSFINANSIERING AV KABLET ANLEGG

13.3.2023

På ekstraordinær generalforsamling 13.12.2021 ble det vedtatt å gjennomføre flere tiltak i gården, inkludert utskiftning av dagens brannvarslere som ikke er sammenkoblet, til et smartere trådløst og sammenkoblet anlegg.

Styret mener at dagens løsning med enkeltvarslere innebærer en stor utrygghet, og at en oppgradering er helt nødvendig.

Styret hadde basert på den informasjonen vi hadde tilgjengelig på vedtakstidspunktet vurdert det trådløse anlegget som ble lagt frem til å gi en stor økning i tryggheten for gården, primært ved en sammenkobling av anlegget.

Etter vedtaket og før bestilling tok styret for ordens skyld kontroll med uavhengig brannrådgiver, slik det er vanlig før man iverksetter denne typen tiltak. Beklageligvis anbefalte ikke brannrådgiver trådløst anlegg, men kom med en tydelig anbefaling på at vi heller burde gå for et kablet anlegg. Bakgrunnen for dette, slik styret forstår det, er både at det ved tilsyn kan komme krav om kablet anlegg da dette av Brannvesenet vurderes som mer stabilt enn det trådløse, og at det vurderes som den tryggeste og mest stabile løsningen.

Vi har sondert i litt ulike kanaler uten å ha fått helt entydige råd, selv om alle brannrådgivere av profesjon sier det samme og anbefaler kablet. Det er styrets erfaring at brannrådgivere kan ha en noe konservativ holdning, og at det derfor kan være at det trådløse vil kunne gi den økte tryggheten vi trenger ved at det blir sammenkoblet. Det innebærer mindre inngripende tiltak i hver enkelt leilighet, og gir styret en god oversikt over gården og anlegget. Det er vanlig at leilighetsbyggårder oppgraderer til trådløse systemer, og selskapet som tilbød det trådløse systemet har mange prosjekterferanser. Samtidig har vi også hørt om tilfeller der trådløse anlegg fungerer dårligere enn kablede.

Det trådløse anlegget fra Home Safe er priset til NOK 102.500 inkl. mva. (se vedlegg). I tillegg kommer en årlig serviceavtale på ca. NOK 17 000,- samlet for aksjeselskapet.

Det kablede anlegget fra Brannalarmservice er priset til NOK 411.878,75 inkl. mva. (se vedlegg). I tillegg kommer en årlig serviceavtale på ca. NOK 6000,- samlet for aksjeselskapet.

Styret er svært opptatt av sikkerhet og vedtaket om innstallering av nytt sammenkoblet anlegg fra 2021 gjelder fortsatt. Styret ønsker imidlertid å ta opp en eventuell tilleggsinvestering til avstemming, fordi dette gjelder sikkerheten for alle aksjonærer.

Bakgrunnen for at dette har trukket noe ut i tid er at styret har avventet endelig enighet med entreprenør om kostnadene knyttet til etterarbeider ved vindusutskiftningen. Dette ble det også informert om på ordinær generalforsamling i 2022.



Av lånet som ble tatt opp har vi nå ca NOK 165.000 til rådighet. Dette betyr at vi eventuelt må hente inn finansiering til det kablede anlegget på ca NOK 250.000 totalt. Styret anbefaler i så tilfelle at dette hentes inn ved et tilleggsinnskudd fra hver enkelt aksjonær fordelt iht den enkelte utfra den faste nøkkelen.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler sterkt at det installeres et bedre og tryggere anlegg enn i dag, minimum det anlegget som allerede vedtatt. Styret ønsker å løfte beslutningen om typen anlegg til felles beslutning der det er en avveining av ulike råd, sikkerhet og kostnader som må fattes i fellesskap. Generalforsamlingen stemmer over hvilket anlegg som er ønsket.



KOLLEKTIVT TILBUD

23. nov. 2022

MDU Stensgaten 22B AS
Kontaktperson Kenneth Olsen
Organisasjonsnummer 930 832 170
HC 18 (inkl. 2 næringsseksjoner)
Antall bolig byggninger 1
Antall oppganger 1

Adresse Stensgaten 22B AS

Postnr 0358

Sted Oslo

Tilbud varighet 30 dager

SAFE

BRANNVARSLINGSSYSTEM

En del av **futurehome** smarte bygg

Tilbudet omfatter

Safe4 alarmstasjon

SMS-varsling

Safe Smarte Trippeldeteksjonsbrannvarslere

Safe Sentral 4G

Safe Kontroll App

Installasjon

futurehome

safe

// Konfidensielt innhold //



SAFE TRIPPELDETEKSJONSVARSLING

Oversikt og kontroll er et viktig aspekt for styre når det kommer til brannvarsling i borettslag og sameier.

Dette er ofte utfordrende og tidkrevende. Noen leier inn eksterne aktører som besøker beboere en gang i året for å undersøke at røykvarsler er montert og bytter batteri.

Dette er en kostbar tjeneste og gir ingen garanti for at boenhetene har en fungerende røykvarsler hele året.

Safe Brannvarsling er brannvarslingssystem laget for borettslag og sameier. Laget for å gi borettslaget et godt brannvarslingsprodukt og gi styre oversikt og kontroll.

Som en del av tjenesten får styret tilgang til en app basert styringsverktøy (Safe Kontroll) som hjelper styret i den viktige jobben med å ha oversikt over byggets brannvarsling på en enkel og effektiv måte. Styret kan til enhver tid se alle fungerende røykvarslere i fellesareal, og bli varslet om det skulle oppstå avvik.

Systemet er også tilknyttet en Profesjonell døgnbemannet, FG-godkjent alarmstasjon - Safe4

MORS STEMME

Høyfrekvente lyder fra røykvarslere er ikke spesielt egnet til å vekke barn ved brann. Det er derimot mors stemme, ifølge en studie utført av forskere ved Nationwide Children's Hospital i Ohio, USA.

Studien som er publisert i legetidsskriftet Journal of Pediatrics, omfattet 176 barn i alderen 5-12 år. Barna ble forsøkt vekket fra sin dypeste søvn (søvn stadium 4) ved hjelp av fire ulike lyder som hadde en styrke på 85 desibel. Tre av lydene var laget med mors stemme. I et av tilfellene sier hun barnets navn. Den fjerde lyden var fra en tradisjonell røykvarsler. Nær 90 prosent av barna våknet av mors stemme, mens bare drøyt 50 prosent av barna våknet av røykvarsleren.

– "At barn har problemer med å oppfatte høyfrekvente lyder er kjent fra før. Men at stemmen til en voksen som barnet kjenner godt, kan fungere som en effektiv «vekkerklokke» selv ved dyp søvn, er nytt og interessant,"
sier administrerende direktør Rolf Sørtorp i Norsk Brannvernforening.

Ved lyden av mors stemme tok det i gjennomsnitt to sekunder før barna våknet, mens det i snitt tok nesten 2 minutter før barna våknet av røykvarsleren. Ved vekking av mors stemme tok det mellom 18 og 28 sekunder før barna var klare til å forlate soverommet. Derimot tok det ca. fem minutter før barna var klare til å forlate soverommet etter å ha blitt vekket av røykvarslere. At barnet ble nevnt med fornavn i ett av de tre forsøkene med bruk av mors stemme hadde ingen effekt i forhold til reaksjonstid.

– "Det er alltid interessant med ny kunnskap som kan bane vei for teknologiske nyvinninger innen forebyggende brannvern. Studien bør derfor være av interesse for produsenter av røykvarslere og brannvarslingsanlegg," mener Sørtorp.

Kilde: [Stiftelsen Norsk Brannvernforeningen](#)

Styrets ansvar

I et boligselskap har styret samt hvert enkelt styremedlem ansvar for HMS og internkontroll. Å jobbe forebyggende med brannvern er en stor del av dette, og arbeidet skal dokumenteres skriftlig.

Styret er demokratisk valgt til å representere "eieren" og skal således utføre nødvendige sikringstiltak i borettslaget for å forebygge brann, for å gjennomføre kontroller og tilsyn, samt etablere rutiner for å ivareta brannsikkerhet.

«Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmer skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.»

Dersom styret ikke overholder sitt ansvar for å utføre nødvendige brannsikringstiltak, både i boenhetene og i fellesareal, vil det kunne stilles til ansvar.

Kilde: [Lovdata.no](#)

// Konfidensielt innhold //

Div. utsnitt fra Norconsults vurdering av Futurehome's Safe Brannvarslingssystem

"Safe vil kunne tilby felles varsling for alle i bygget, i boenheter og i fellesområder. Når en røykvarsler detekterer røyk vil den kommunisere med de andre røykvarslerne og sentralen, samt varsle den døgnbemannede alarmstasjonen. Ved en bekreftet brann, varsles hele bygget og alarmstasjonen kontakter stedlig brannvesen. Dette er for å hindre falsk alarm og unødvendig evakuering av bygget. Det vil også være mulig å legge inn informasjon som eksempelvis rømningsplan, branninstruks og informasjon om oppmøte plass sendes til beboere via en link på SMS. Røykvarslerne i systemet er utstyrt med avansert detektorteknologi som kombinerer optisk deteksjon med CO- og termisk deteksjon, som sørger for tidlig deteksjon og varsling av et branntilløp.

Iht. FOB (Forskrift Om Brannsikkerhet) er det eier sitt ansvar å sørge for at det er tilstrekkelig med røykvarslere samt at de blir kontrollert og vedlikeholdt som de skal. FOB sier også at det er styret som representerer eieren i sameier, borettslag m.m. Safe med sine egenskaper (selvovervåking og varsling til beboer/styre) legger følgelig til rette for at styret og den enkelte eier kan følge opp sitt ansvar knyttet til røykvarslere."

Safe benytter flere ulike metoder for å detektere brann, og CO-deteksjon er en av disse. Iht. en rapport utviklet av RISE i 2015 (SPFR-rapport A15 20053:1) vil kombinasjonsdetektorer med CO-sensor gå til alarm signifikant tidligere enn optiske røykdetektorer, spesielt ved ulmebrann. Dette kan øke sjansen for overlevelse i en ulmebrann, og gir en økt grad av sikkerhet. Safe fra Futurehome er produkt med mange gode kvaliteter som gjør at produktet vil være godt egnet i mange eksisterende boligblokker. Norconsult er av den oppfatning at de overstående egenskapene som omtalt ved Safe gir styret i et borettslag/sameie og beboere i et byggverk der Safe er installert, høy grad av sikkerhet med hensyn til brannvarsling i sitt bygg."

"Norconsults vurdering er basert på bakgrunn av selve oppbyggingen av systemet og oppfølgingen Safe leverer til et hvert system (døgnbemannet alarmstasjon og kontinuerlig overvåking av systemet). Særlig trekkes det frem systemets selvovervåking med varsling til beboer og styre, samt oppfølging fra Safe ved behov, som en god funksjon for å sikre et system som fungerer til enhver tid. Systemet er således ikke avhengig av eksempelvis autorisert personell for manuell kontroll av anlegget en gang i året, noe som er nødvendig med et ordinært brannalarmanlegg. I tillegg sørger Safe for å kontakte stedlig brannvesen ved behov for utrykning, noe som ikke er et absolutt krav for ordinære brannalarmanlegg etter NS-EN 54-serien og NS 3960."

Kilde: Norconsult-vurdering av regelverk i eksisterende bygninger og Futurehome

ULMEBRANNRAPPORT FRA SPFR

SP Fire Research utførte høsten 2015 tester med det primære mål å undersøke om røykdetektorer med CO-sensor kan varsle beboer på et tidligere tidspunkt enn optiske detektorer, og følgelig øke sjansene for evakuering.

I rapporten blir det bla. skrevet at testresultatene er overførbare til det man ville kunne oppleve ved ulmebranntilløp i seng, og at disse viser at optisk røykvarsler ikke alltid vil varsle tidlig nok.

Kilde: [SPFR-rapport A15 20053:1](https://risefr.no/media/publikasjoner/upload/2015/a15-20053-1)

Kilder:

SPFR-rapport A15 20053:1

<https://risefr.no/media/publikasjoner/upload/2015/a15-20053-1-kartlegging-av-gasskonsentrasjoner-effekt-av-dodluftsrom-og-effekt-a>

Stiftelsen Norsk Brannvernforeningen

Mors stemme

<https://brannvernforeningen.no/nyheter/2018/11/mors-stemme-bedre-enn-roykvarlseren/>

Krav og anbefaling

<https://brannvernforeningen.no/gode-rad/brannvern-i-hjemmet/roykvarslere/>

Lovdata.no

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710>

SPFR-rapport A15 20053:1

<https://risefr.no/media/publikasjoner/upload/2015/a15-20053-1-kartlegging-av-gasskonsentrasjoner-effekt-av-dodluftsrom-og-effekt-a>

// Konfidensielt innhold //



Safe Smarte TRIPPELDETEKSJONSVARSLERE

3 ulike deteksjonsmetoder for detektering av branntilløp i tidlig fase
3 ulike varslingsmetoder, for sikkerhetens skyld!



Trippel deteksjon og trippel varslings

Sensitiviteten på detektorene kan justeres ved behov via sky (OTA over-the-air)

TRIPPEL DETEKSJON

CO-DETEKSJON NYHET

I en ulmebrann, som er en forholdsvis kald brann, vil røyken være kaldere enn i en flammebrann, og følgelig ha mindre oppdriftskrefter. Karbonmonoksid (CO) er en luktfri, svært giftig og usynlig gass. Detektering av denne gassen sikrer tidlig varslings av ulmebrann, og farlige gasser.

Ingen brann er like og hvert sekund teller. CO kan detektere branntilløp opptil flere timer før andre deteksjonsmetoder.

OPTISK DETEKSJON

«Ser» røykutviklingen og er anbefalt av DSB - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap som et minimumskrav.

TERMISK DETEKSJON

Termisk brannvarsler utløses ved rask temperaturendring. Den aktiveres av varme fra en brann.

BATTERI

Batteriene varer i ca. tre år, og røykvarsleren varsler via SMS til beboer når det er 15% gjenværende batteri, samt vises i Safe Kontroll app for styret. Batterier medfølger ved installasjon: 3 stk à **CRI23A**

TRIPPEL VARSLING

TALEFUNKSJON NYHET

Høyfrekvente lyder fra røykvarslere er ikke spesielt egnet til å vekke barn ved brann. Det er derimot **«mors stemme»** på 85 dB.

SIRENE

Kraftig sirene på 85 desibel. De fleste dødsbranner skjer om natten. Derfor er det satt krav til desibel, slik at brannvarsleren høres av alle i boligen.

Sirenen brytes automatisk når talevarslingen er aktivert og omvendt, slik at beboerne tydelig oppfatter talevarsling og sirene.

LED-LYS

Blinkende rødt lys varsler om fare i kombinasjon med sirene og tale.

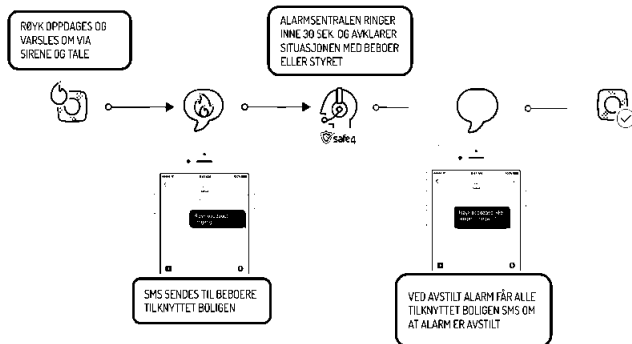
SERIEKOBLET

Alle røykvarslerne er sammenkoblet i boligselskapet og sikrer felles trygghet. Varsler om alle enheter ikke er tilkoblet. Kommuniserer via radioprotokoll Z-Wave og er tilkoblet alarmstasjonen Safe4 via 4G, med redundans mellom Telia og Telenor. Seriekobling vil fungere internt mellom enhetene selv om telenettet skulle falle ut.

CE-merket / NS-EN 14604 standard

// Konfidensielt innhold //

ALARM HOS BEBOER



1. Røyk oppdages i en boenhet og sirene/talevarsling utløses hos beboer først

Alarmstasjonen får automatisk varsel. SMS-varsel sendes ut til beboer i boenhet.

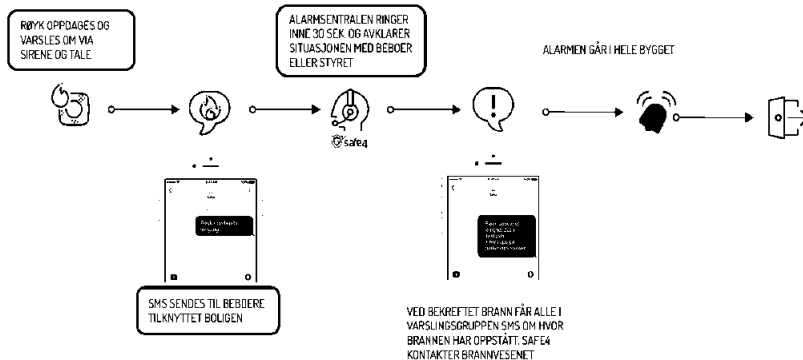
2. Alarmstasjonen kontakter beboer i løpet av 30 sekunder og avklarer situasjonen

Ved brann eller uavklart situasjon ringer de brannvesenet direkte. Ved falsk alarm kan både beboer og alarmstasjonen avstille alarmer.

3. Ved brann eller uavklart situasjon: Brannalarmen utløses i området (Trappeoppgang med tilhørende leiligheter)

Hvis alarmer hos beboer ikke dempes eller om Safe4 ikke får tak i beboer i løpet av 2 minutter, utløses alarmer i alle brannvarslere i bygget. Det sendes også ut SMS til samtlige beboere med informasjon om hvor det brenner. Alarmsentralen informerer brannvesenet.

VED BRANNTILLØP



ALARM I FELLESAREAL

Ved alarm i fellesareal vil alarm utløses umiddelbart i hele oppgangen. Alarmstasjonen varsles automatisk og alle i bygget får SMS om hvor det er registrert deteksjon av CO/røyk/temperatur-økning. Alarmstasjonen kontakter brannvesenet. Dersom det ikke er en faretruende hendelse har boligselskapets administrasjon mulighet til å avstille alarmer gjennom administrasjonsportalen, eller ved å opplyse alarmstasjonen om at det ikke er faretruende branntilløp. Dette kan beboere også gjøre ved å kontakte alarmstasjonen.

FALSK ALARM? DEMP LYDEN PÅ SIRENEN VED Å TRYKKE PÅ KNAPPEN SOM LYSER RØDT

I tilfeller hvor brannalarmen utløses ved et uhell, kan man dempe sirenen selv ved å trykke på den store knappen plassert i midten av brann-detektoren. Detektoren vil fortsette å blinke rødt og gjør dette i inntil 10 minutter for å overvåke røykknivået. Hvis røyken ikke blir borte eller det kommer mer røyk, vil sirenen utløses på nytt. Man kan selvfølgelig dempe sirenen på nytt igjen.

// Konfidensielt innhold //

KOBLET TIL INTERNETT FOR BEDRE KONTROLL

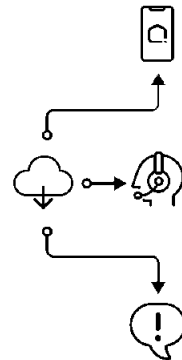
Full kontroll for styret

- Safe Kontroll er en app som kan brukes på telefon og nettbrett og gir styret full kontroll
- Samlet oversikt over sikkerheten
- Detaljert innsikt og status over systemet
- Oversikt over alle boliger og fellesområder
- Enkelt å administrere digital beboerliste - Enkelt for styret å håndtere inn- og utflytting
- Brukervennlige grensesnitt
- Futurehome teknikere kan justere sensitivitet på brannvarslerne via OTA (over-the-air)
- Historisk oversikt over alle varsler og hendelser - HMS - Status og dokumentasjon på sikkerhet
- Appen er først og fremst et styringsverktøy for styret men kan også deles med f.eks. vaktmester, tillitsvalgt o.l.



Trygghet for beboere

- Ingen bekymring om at naboens brannvarslere er aktiv og fungerer
- Varsler beboerne for styret når batterikapasitet er 15% og minner om batteribytte o.l.
- Nabovarsling - Økt trygghetsfølelse
- Blir kontaktet av alarmsentralen ved utløst alarm
- SMS-varsel ved kritiske hendelser - Informasjon om hvor brannen har oppstått



Profesjonell håndtering av alarmer

- Døgnbemannet alarmsentral
- Mottar varsel ved utløste alarmer
- Ser hvor det er oppdaget brannfare og følger utviklingen
- Har kontaktinformasjon til beboere og styre
- Kontakter beboere for å avklare situasjonen ved utløst alarm
- Kontakter brannvesenet ved behov
- Gir profesjonell og personlig oppfølging
- Bidrar til å redusere unødvendige utrykninger



Husk å laste ned Safe Kontroll appen for registrering og oppdatering av beboere/beboerliste via styreportalen.

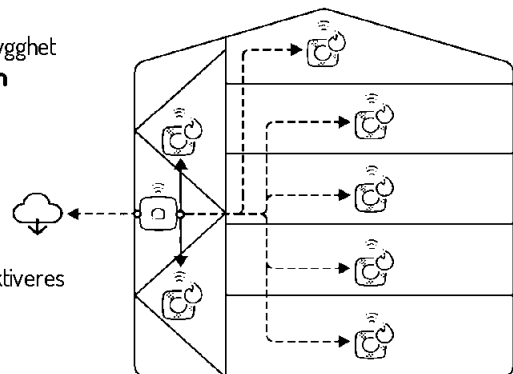
SAMMENKOBLET FOR FELLES TRYGGHET

Smarte brannvarslere med trippel deteksjon

- Alle brannvarslerne i boenheter er trådløst sammenkoblet for felles trygghet
- **Safe brannvarslerne benytter flere ulike metoder for å detektere brann**
- Ulmebrann (CO)
- Temperaturendringer
- Røykutvikling

Felles varsling når det trengs

- Lokal varsling i boenhetene med forsinkelsestid før felles varslingen aktiveres
- Alarmsentralen avklarer situasjonen før alarmen går i hele bygget
- Alarmen kan også avstilles manuelt av beboere og styre
- Unngå falske alarmer
- Tidlig varsling fra fellesareal



// Konfidensielt innhold //



KOLLEKTIVT TILBUD

Vårt utstyr kommuniserer via radioprotokoll Z-Wave og benytter eget 4G nettverk (redundans mellom Telia/Telenor).

Rabatt

Produkt/tjeneste	Antall HC	Pris pr. HC/ pr. Mnd.	Pris kollektivt pr. Mnd.	Totalt 60 mnd.
Abonnement**	18	veil pris. kr 149,00	kr 2 682,00	kr 160 920,00
- rabatt pr. mnd	18	-kr 70,00	-kr 1260,00	-kr 75 600,00
Pris inkl. rabatt	18	kr 79,00	kr 1422,00	kr 85 320,00

Finansieringsmetode:

Alternativ - Kjøp av Safe Brannvarslingsystem

Avtaleperiode: 60 mnd

Produkt/tjeneste	Antall HC	Pris pr. HC/ pr. Mnd.	Pris kollektivt pr. Mnd.	Totalt 60 mnd.
Utstyr* (engangssum)				kr 102 559,00
Abonnement**	18	kr 79,00	kr 1422,00	kr 85 320,00
Utstyr + abonnement***				kr 187 879,00

Ved nedbetalt utstyr, faktureres kun abonnement.

Definisjoner og forkortelser

Utstyr*	TDB, prosjektering og installasjon
Abonnement**	Tilknytning til alarmstasjonen Safe 4, leie av Smart HUB 4G sentral, support, service og vedlikehold
Utstyr + abonnement***	TDB, prosjektering og installasjon + Tilknytning til alarmstasjonen Safe 4, leie av Smart HUB 4G sentral, support, service og vedlikehold
MDU	Multi Dwelling Units (Borettslag/sameie)
HC	Homes Connected (antall boenheter)
TDB	Trippeldeteksjonsbrannvarsler: optisk deteksjon, termisk deteksjon og CO-deteksjon (kommuniserer via radioprotokoll Z-Wave)

ORDINÆRE FORUTSETNINGER FOR SAFE AVTALE MED FUTUREHOME

- Samtlige husstander må tilknyttes avtalen og faktureres som én enhet
- Alle priser inkluderer MVA
- KPI justering 1. januar årlig
- Styret er ansvarlig for registrering og oppdatering av beboere/beboerliste via styreportalen: Safe Kontroll (app)
- Styret er ansvarlig for tilgang til leiligheter og fellesområde ved installasjon
 - Installasjon gjelder for 1 runde med installasjon på dagtid. Utover dette, kan beboer bli fakturert av installatør.
 - Dersom beboer ikke svarer, vil styret være ansvarlig for dialog med beboer.
- Installasjonen forutsetter at FH kan benytte eksisterende koblingsveier i fellesareal, dvs. at vi kan hente strøm fra lamper, lysbrytere el.
- Styret er selv ansvarlig for å påse at antall brannvarslere i byggene/boenheter dekker krav iht. FOB (Forskrift Om Brannsikkerhet).
 - kravet er minst én røykvarslere i hver etasje, i tillegg anbefales det én for hver 60 m²
 - Antall brannvarslere er basert på informasjon vi har mottatt av styret eller ved befaring, jmf. vedlagt liste
 - Smart HUB sentraler med 4G, eies av Futurehome AS (leie inngår i abonnementspris).

Finansieringsmetode:

• Alternativ - Kjøp

- Avtaleperiode 60 mnd
- Utstyr faktureres ved avtaleinngåelse
- Abonnement faktureres årlig
- Ingen etablerings kostnad

• Support for styret: tlf: 235 06 849 – e-post: styret@futurehome.no

Ved henvendelser fra styret relatert til systemer, Safe Kontroll, spørsmål om funksjoner og f.eks. ved kollektiv feil.

// Konfidensielt innhold //



• **Support for beboere: tlf: 235 06 847 – e-post: support@futurehome.no**

Ved individuelle henvendelser anbefales det å ringe inn da support som regel må gjennomføre feilsøking.

OPPSUMMERING

Alle våre brannvarslere er sammenkoblet og leveres med **optisk** detektor, **termisk** detektor, **CO-detektor** samt **sirene**, blinkende **led-lys** og **talevarsling**. Ved brann handler det om minutter og sekunder. Tidlig varsling øker sjansen for at du og familien din kommer dere ut i tide. Derfor er det viktig at du velger riktig type brannvarslere, henger de opp på de rette stedene, og jevnlig ser til at de fungerer.

Krav og anbefaling for montering av brannvarslere i bolig:

«Hvor du skal montere, kommer an på både planløsning og størrelsen på boligen. Du må ha minst én røykvarslere i hver etasje. Vi anbefaler i tillegg at du har minst én for hver 60 kvadratmeter. Avstanden mellom to røykvarslere bør ikke være mer enn 12 meter.»

Kilde: [Siftelsen Norsk brannvernforening](#)

BESKRIVELSE AV LEVERANSEPROSSESSEN

- Futurehome sørger for prosjektledelse gjennom hele prosjektet, fra signert kontrakt til overlevering til styret
- Futurehome vil før oppstart lage en komplett fremdriftsplan som godkjennes i samarbeid med styret
- Futurehome sørger for all kommunikasjon til beboere og styret gjennom hele leveransen.
- Futurehome via elektroentreprenør og interne installatører sørger for full oppkobling og kontroll av utstyr under leveransen.

Med forbehold om tilgang til strøm i fellesareal for tilkobling av enheter på strøm (AC/ smart sentraler) og 4G dekning. Elektriskarbeid på fremlagt installasjon er priset og inkludert i tilbudet, alt utover dette avtales med prosjektleder/Bravida.

Ved spørsmål er det bare å ta kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen,

Reza Shishegar
Head of Sales MDU Norway
Mob: +47 92 09 20 66 | reza@futurehome.no

Futurehome AS | Org.nr: 915 671 071
Gjerdrums vei 16, NO-0484 Oslo

INSTALLASJONSESTIMAT

MDU	Stensgaten 22B AS	Fylles ut ved tilgjengelig informasjon:	
HC	18	Antall leilighet under 60 m2	ikke oppgitt
Antall bygninger	1	Antall leilighet over 60 m2	ikke oppgitt
Antall oppganger	1	Antall leilighet over 120 m2	ikke oppgitt

Definisjoner og forkortelser

MDU	Multi Dwelling Units (Borettslag/sameie)
HC	Homes Connected (boenhet)
TDB	Trippeldeteksjonsbrannvarslere: optisk deteksjon, termisk deteksjon og CO-deteksjon (kommuniserer via radioprotokoll Z-Wave)
Btt	Enhet på batteri
AC	Enhet tilkoblet via faststrøm med innebygget signalforsterker
Sentral	Smart HUB sentral tilkoblet via faststrøm med 4G inkl. redundans mellom Telia og Telenor.

// Konfidensielt innhold //



Kommentar fra befarings:

I dette tilbudet er det lagt til grunn 1 brannvarslerer på batteri per boenhet. 9 brannvarslerer på strøm (AC) i fellesareal/loft/kjeller, 1 smart sentral på 4G for boenhet og 1 for næring. 2 brannvarslerer på strøm til næringsseksjon + 2 på batteri. Næringsseksjoner er blitt inkludert, dette har riktignok ført til noe endring på oppsettet, siden møtet 31.08.2021. Futurehome leverer 1 brannvarsler på batteri og 1 på strøm til hver næringsseksjon, org-nr og navn på næring må dokumenteres ved avtaleinngåelse. Ved utskiftning av leietaker/ ny næring, må Futurehome informeres. Futurehome gjør en ny vurdering om leveranse til ny leietaker/ næring kan opprettholdes. Futurehome har tidligere levert til 1890 bygårder, men en godkjenning må utføres av en brann teknisk konsulent fra deres side. Da dette er noe som gjøres individuelt og ikke som en standard på bygg fra denne perioden.

UTSTYR

Totalt:

TDB	FOB KRAV - Antall brannvarslerer iht. FOB (Forskrift Om Brannsikkerhet)	ikke oppgitt m2	0
TDB	Trådløse TDB brannvarslerer på batteri i boenheter		16
TDB	TDB brannvarslerer på faststrøm i oppgang, installeres fra øverste etg. og annenhver ned, iht. Krav		11
	Trådløse TDB brannvarslerer på batteri fellesareal (installeres i kjeller/bod/loft osv.)		12
	Strømtilkoblet smart HUB sentral		2

Område	Adresse	Oppgang	H-nr	BRA (m ²)	FOB KRAV		INSTALLASJON		
					Btt. & AC	Btt.	AC	Btt.	AC
					TDB	TDB	TDB		
Boenhet	Stensgata	22B	H0101	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0102	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0103	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0104	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0201	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0202	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0203	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0204	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0301	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0302	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0303	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0304	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0401	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0402	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0403	0		1	0	0	0
Boenhet	Stensgata	22B	H0404	0		1	0	0	0
Fellesareal	Stensgata	22B	Loft	0		0	1	2	0
Fellesareal	Stensgata	22B	Trappeop	0		0	6	0	1
Fellesareal	Stensgata	22B	Mellomg	0		0	0	5	0
Fellesareal	Stensgata	22B	Inngang	0		0	1	0	0
Fellesareal	Stensgata	22B	Kjeller	0		0	0	3	0
Fellesareal	Stensgata	22B	Fyrrrom	0		0	1	0	0
Fellesareal	Stensgata	22B	Næring 1	0		0	1	1	1
Fellesareal	Stensgata	22B	Næring 2	0		0	1	1	0

// Konfidensielt innhold //



Retur:
Total Brannalarmservice AS
c/o Petter Andresen Ringeriksveien 110
3402 LIER



AS Stensgaten 22 B
Maren Bjerkeng
v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

Dato 02.03.2023
Beløp 411 878,75
Tilbud 10035
Vår ref. Petter Andresen
Deres ref. Maren Bjerkeng
Ordref. Brannalarm Stensgata 22 B

TILBUD

Takk for forespørsel angående levering og montering av kablet Brannvarslingsanlegg Stensgata 22 B, Oslo. Utstyr i tilbudet er fra leverandør: Nortek Security & Technology, se vedlegg for produktbeskrivelser/garanti. Antall detektorer er prosjektert av Nortek etter mottatt tegningsunderlag. Da tegningene var av noe dårlig kvalitet er det forbehold om at antall detektorer justeres noe, de samme enhetspriser kan i så fall benyttes. Det er medtatt 4 lokale avstillingsenheter, slik at man skal slippe å løpe helt til brannsentralen for å avstille evt. uønsket alarm.

Priser på utstyr er med forbehold om prisendring fra leverandøren.

Installasjonspris er inkludert alt arbeid, idriftsettelse, kabel, minikanaler, festemateriell, branntetting og egen 230 Volt kurs (inntil 15 meter kabel) for brannsentralen. Eventuelt malerarbeid er ikke inkludert, ved boring gjennom murvegger vil det ofte komme en "rose" ved hullet.

Eventuelle parkeringsutgifter er ikke inkludert og vil bli fakturert som tillegg.

Det forutsettes fri tilgang til leiligheter slik at det kan arbeides med rasjonell fremdrift.

Dersom anlegget er søknadspliktig i forhold til Ansvarsrett, forutsettes det at tiltakshaver ivaretar SØK funksjonen gjennom Brannrådgiver.

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
#101402 - Previdia Compact Brannsentral 1 adresserbar sløyfe	8 800,00	1	25 %	11 000,00
#100074 - Enea, ED100, Optisk røyk detektor adresserbar	460,00	55	25 %	31 625,00
#100042 - Enea, EB0010, Standard sokkel - konvensjonell/adresserbar	44,00	10	25 %	550,00
#101510 - Iris, ISB1011, Sokkelsummer	360,00	45	25 %	20 250,00
#100825 - Enea, EC0020, Manuell melder	600,00	2	25 %	1 500,00
Enea Lokal avstiller	1 040,00	4	25 %	5 200,00
#100560 - Batteri HZS 12 V / 7.5 Ah T1	440,00	2	25 %	1 100,00
Komplett Installasjon/idriftsettelse	259 850,00	1	25 %	324 812,50

Fortsetter på neste side



TILBUD

Dato 02.03.2023
Beløp 411 878,75

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Inflasjonstillegg 4%	12 673,00	1	25 %	15 841,25

Netto 329 503,00
Mva 82 375,75
Beløp 411 878,75

Alle beløp er oppgitt i NOK



ØNSKE OM REPARASJON OG VEDLIKEHOLD AV 3 GAMLE BALKONGER

10.06.2020

I forbindelse med at mange av gårdens leiligheter nå har fått nye balkonger har vi sett nærmere på de 3 eksisterende balkongene.

De eksisterende balkongene lider av mangel på vedlikehold over mange år. Det ville være en fordel om de kunne oppgraderes samme år som de nye balkongene (2020) slik at man i fremtiden kanskje vil få samme vedlikeholdsintervall på alle balkonger.

De 3 leilighetene har i alle år betalt en ekstra kostnad for balkongene i husleien og vi antar at dette reflektere at gården skal drive vedlikehold av disse.

For de 3 balkongene $195 \text{ kr} \times 12 = 2340 \text{ kr}$ årlig. (65 kr. mnd/pr. balkong). $2340 \text{ kr} \times ? \text{ år} = ?$ totalt.

I gårdens Leieregler §8 står det (vår understrekning):

«Innvendig vedlikehold av egen leilighet og andre rom som hører inn under denne, påhviler fullt ut den enkelte aksjonær for egen regning. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til leiligheten, og for elektriske ledninger fra og med leilighetens sikringsboks. Dør til den enkelte leilighet og leilighetens vinduer vedlikeholdes av den enkelte aksjonær. Ved manglende indre og ytre vedlikehold av leiligheten kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for aksjonærens regning. Selskapet har rett til å komme inn i leilighet / butikklokale for å undersøke om vedlikeholdsplikten oppfylles, samt for besiktigelse i forbindelse med takster o.l.. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for butikklokalene. Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygning, bakgård, anlegg og utstyr; herunder trappeoppgang, ytterdører til porten og oppgangene og ytre vedlikehold av vinduer er sameiets ansvar.»

Da fasaden ble pusset opp i 2007 ble imidlertid ikke balkongene medtatt. Det er uvisst hvor lenge siden det er gjort noe reparasjon/vedlikehold av de eldre balkongene. Kan styret finne ut når balkongene sist ble vedlikeholdt, og hvor mye som er betalt inn av balkongavgift siden siste oppussing?

I dag er det maling som flasser av stålplatene, stålrørene har noe rust, håndløperen i tre er slitt og trenger å byttes ut/males. Alle flater trenger maling. Vi kan eventuelt innhente pristilbud på jobben.

Kan styret gi en tilbakemelding på om vi nå kan sette i gang vedlikehold av de gamle balkongene, og bekrefte at dette dekkes av aksjeselskapet i tråd med bestemmelsen ovenfor?

Mvh

Sieglinde Muribø, Ståle Øverland i 2. etg., nederste balkong av de 3.

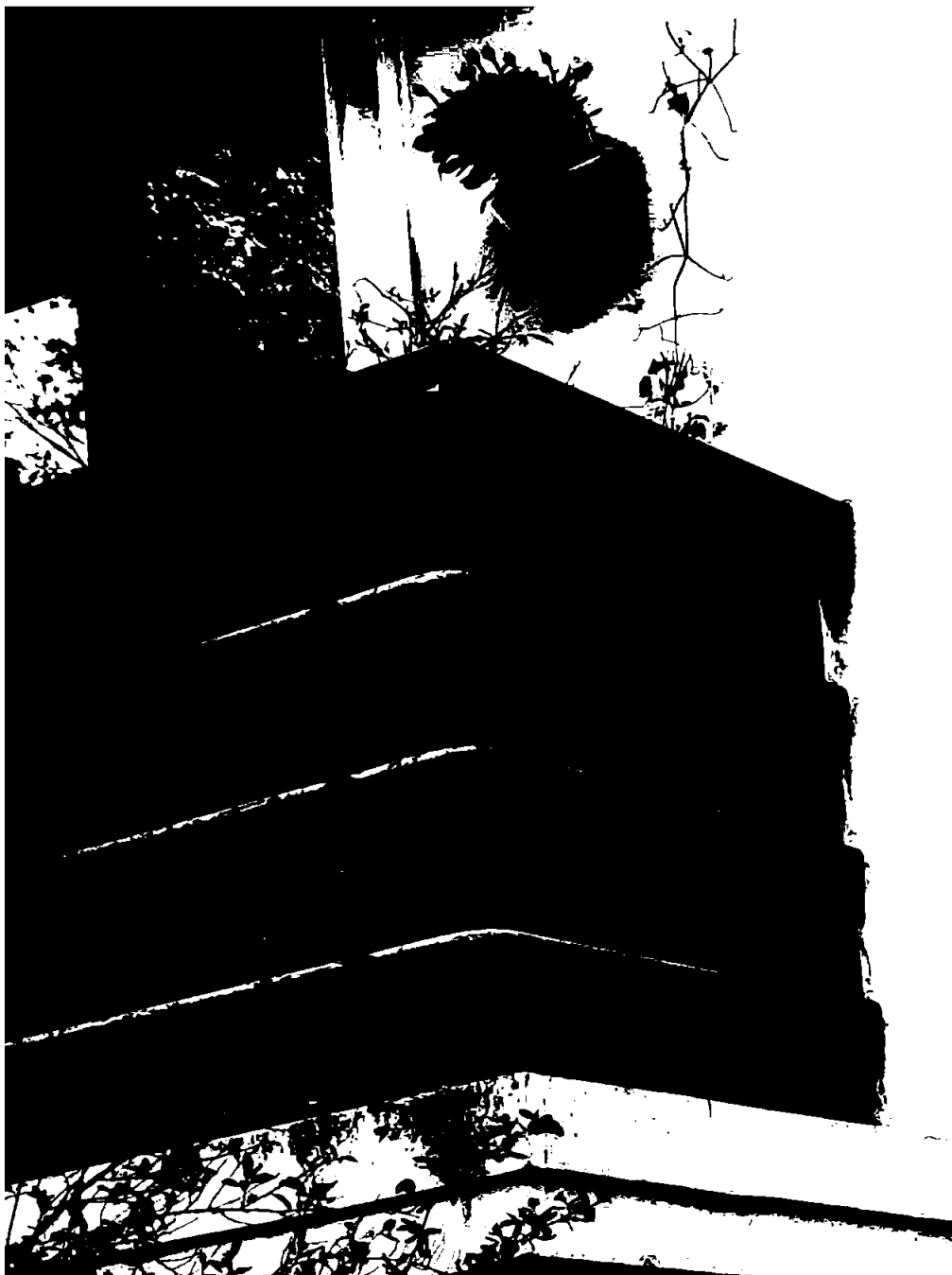
Tlf 9888 9591

Marisieglinde@hotmail.com















Vedtøker for
Boligaksjeselskapet Stensgaten 22 B Org. nr. 930 832 170

Vedtatt på ordinær ekstraordinær generalforsamling 13.12.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Aksjeselskapet Stensgaten 22 B har til formål å eie og drive eiendommen Stensgaten 22 b, 0358 Oslo.

1-2 Forretningskontor

Aksjeselskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og aksjonærene

2-1 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 137.700,- fordelt på 1377 aksjer à kr. 100,-.

2-2 Salg

Styret skal informeres om salg av aksjer.

Ved hver inn- og utflytning, både ved fremleie og salg, påløper det et gebyr for eier på 1500,-.

2-3 Rett og plikt til utleie av leilighet/næringslokale

- 1) Hver aksjonær har rett og plikt til å leie den leilighet eller det næringslokale i gården som papirene gjelder. Oppsigelse av leiekontrakten fra aksjonærens side kan ikke skje annet enn ved salg. Aksje og den der til knyttede leierett til leilighet / butikklokale kan ikke anvendes hver for seg, men må følges ad ved salg. Aksjonærer som har rett til å leie leilighet i gården, må være fysiske personer, og de må ha bopel i den leide leilighet i gården.
- 2) Leilighet skal benyttes til beboelse. Næringslokaler skal fortrinnsvis benyttes til butikk eller kontor, med mindre styret samtykker i annen bruk. Styret skal uansett formål forhåndsgodkjenne alle bruk og eventuells knadspliktige bruksendringer av næringslokalene. Styret kan sette vilkår for godkjenningen.
- 3) Fremleie kan bare skje etter samtykke av styret, og for ett år av gangen. Aksjonæren har ikke rett til å la leiligheten stå ubebodd eller la næringslokalet være ute av drift i mer enn ett år, med mindre det foreligger samtykke av styret. Ved brudd på disse regler kan styret kreve at aksjer og obligasjoner med tilhørende leierett selges.
- 4) Erververen av aksjebrev har plikt til å underskrive den husleiekontrakt som til enhver tid gjelder for gården.

1

BESKYTTET



2-4 Bygningsmessige arbeider

- (1) En aksjonær kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Tiltak skal være så godt integrert som mulig og være reversible. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, samt blomsterkasser og annen utvendig dekorasjon som bryter vesentlig med byggets estetiske uttrykk mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Alle øvrige bygningsmessige forandringer skal meldes til og godkjennes av styret. Godkjenning er avhengig av en overordnet vurdering av tiltakets utforming og estetikk og andre relevante hensyn, samt at det legges fram en tilfredsstillende fremdriftsplan og dokumenteres at arbeidet har nødvendige godkjenninger fra offentlig myndighet der det er et krav, og at ansvarsbelagte arbeider er tilfredsstillende dokumentert av ansvarlig søker. Varighet av bygningsmessige arbeider skal av hensyn til naboene begrenses til et minimum av tid.

3. Vedlikehold

3-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjonær skal holde egen leilighet, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde disse arealene for egen regning. Dette inkluderer blant annet dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, radiatorer, andre apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Aksjonæren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. For vann og avløpsledninger regnes fra og med foreningspunktet inn til leiligheten, og for elektriske ledninger fra og med leilighetens sikringsboks.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kammer.
- (3) Aksjonæren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til aksjeselskapets felles/hovedledning.
- (4) Aksjonæren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Nødvendig brannsikring innenfor leilighetene i form av brannvarsling og slokningsapparat iht forskrift er den enkelte aksjonærs ansvar. Ved mislighold kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for aksjonærens regning. Selskapet har rett til å komme inn i leilighet / næringslokale for å undersøke om brannsikrings- og vedlikeholdsplikten oppfylles, samt for besiktigelse i forbindelse med takster o.l..



(6) Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter aksjonæren straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet.

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

(8) Oppdager aksjonæren skade i boligen som aksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet uten opphold. Dette gjelder også for skader han selv er ansvarlig for og som utbedres av den enkelte eier, slik at selskapet holdes underrettet. Ved skade skal egenandel belastes hver enkelt aksjeeier i den leilighet skaden har opphav.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige aksjonæren.

3-2 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

(1) Aksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonæren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og balkonger.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal aksjeselskapet holde ved like. Aksjeselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren. Dette skal gjøres på en så skånsom måte som mulig og ta hensyn til den enkelte leilighetens utforming og funksjonalitet.

(3) Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, fasade, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

3-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en aksjonærs mislighold til skade på aksjeselskapets eiendom eller på annen aksjonærens bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av aksjeselskapet.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjonæren. Aksjeselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Aksjeselskapet og skadelidte aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren misligholder sine plikter.

(4) Aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjeselskapet ikke oppfyller pliktene sine.



4. Felleskostnader og pantessikkerhet

4-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte aksjonær er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt av generalforsamlingen ved tilslutning.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

4-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Aksjeselskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjonæren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

5. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

5-1 Mislighold

Enhver aksjonær / leieboer har plikt til å rette seg etter de bestemmelser som finnes i vedtektene og husordensreglene. Vesentlig brudd på reglene utgjør mislighold og kan føre til at vedkommende miste sin eie-/ leierett. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Opphør og salgspålegg

Blir husleien ikke betalt innen 2 uker etter at aksjonæren har mottatt skriftlig varsel, kan han kastes ut uten søksmål, jfr. Tvangsfullbyrdsloven § 13 – 2,3. ledd bokstav a. Varselet kan tidligst sendes på forfallsdagen, og det skal fremgå av varselet at utkastelse vil skje dersom leien med renter og kostnader ikke blir betalt. I slike tilfeller kan selskapet kreve at aksjer og obligasjoner selges. En aksjonær / leieboer som blir oppsagt på grunn av mislighold, plikter å betale kostnadene ved utkastning, søksmål og rydding av leiligheten eller næringslokalet.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjonærens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

5-4 Ansvar

Håndtering av mislighold, salgspålegg og fravikelse har forretningsfører fullmakt til på vegne av styret, og dette vil utøves etter alminnelige lover og regler.

6. Styret og dets vedtak

6-1 Styret

- (1) Aksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og ett varamedlemmer.



(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Det bør søkes kontinuitet slik at ikke alle styremedlemmer byttes ut samtidig.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

6-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Kommentert [MB1]: Dette har vi ikke praktisert... Stryke det?

6-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf aksjeselskapslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som aksjeselskapet eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjeselskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap aksjeselskapet utad og tegner dets navn.

7. Generalforsamlingen

7-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i aksjeselskapet.



7-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjonærene som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjonærene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter aksjeselskapsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjonær ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

7-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsetting av resultatregnskap og balanse
- Anvendelse av årets overskudd eller evt. dekning av underskudd etter den fastsatte balanse
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7-5 Møterett

Alle aksjonærene har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Aksjonærens ektefelle, samboer eller et annet medlem av aksjonærens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

7-6 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.

7-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelbruksenhet gir har rett til én stemme på generalforsamlingen. Aksjonæren som eier mer en en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjonæren kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

7-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.



(2) Med de unntak som følger av aksjeselskapsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

8. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

8-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Aksjeeiere kan ikke selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til aksjeselskapet.

8-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et aksjeselskap har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i aksjeselskapet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

8-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjonærene eller andre en urimelig fordel til skade for aksjonærene eller aksjeselskapet.

9. Vedtektsendringer

9-1 Vedtektsendringer

Endringer i aksjeselskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



Husorden for Boligaksjeselskapet Stensgaten 22 B

§ 1 Leieboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene, og sørge for at de etterlates i god stand. Det vises til egne retningslinjer for bruk av fellesarealene.

§ 2 Port og ytterdører skal til enhver tid holdes låst. Det samme gjelder loft- og kjellerdører. Lyset i loft og kjeller må slukkes når stedet forlates.

§ 3 Sjøppel skal kildesorteres og legges i avfallsbeholdere i portrom. Beholderne må ikke fylles opp med store gjenstander. Avfall skal sorteres og papir og papp skal komprimeres før det legges i kassen. Leieboerne må på egen hånd finne andre måter å håndtere spesialavfall eller avfall som ikke går i avfallsbeholderne.

§ 4 Ski, sykler og annet sportsutstyr skal oppbevares i felles sykkelbod eller den enkeltes boder og skal ikke oppbevares i oppgangen eller andre fellesarealer. Sykkelparkering i portrom kan kun benyttes til én sykkel per beboer.

§ 5 Gårds- og portrom, trappeoppganger og felles loft og kjeller m.v. skal til enhver tid være fri for private- og andre uvedkommende gjenstander. Til oppbevaring av ved, bilhjul, o.a. må bare benyttes bodene. Det tillates ikke bruk av elektriske apparater, f.eks fryser, i loft eller kjeller, både av hensyn til strømforbruk, og brannrisiko. Papir, bensin og andre brannfarlige gjenstander må ikke oppbevares i bodene. Det vises forøvrig til brannforskriftene.

§ 6 Vaskekjelleren brukes i henhold til utlagte lister hvor leieboerne selv skal skrive seg på. Det er ikke tillatt å bruke maskinene uten at man skriver seg på liste og betaler. Den må kun benyttes i tidsrommet kl 08.00 – kl. 22.00 på hverdager og 08.00 – kl. 18.00 på lørdager.

Egen instruks for bruk av maskiner må følges. Vaskekjelleren rengjøres og luftes etter bruk. Filter i tørketrommel tømmes for lo etter hver gangs bruk. Forøvrig følges egne oppslag vedrørende bruk av vaskekjelleren. Dryppvått tøy må ikke henges på loftet.

§ 7 Balkonger skal holdes ryddige og fine og ikke benyttes som oppbevaringssted.

§ 8 Beboer skal skaffe tydelig navneskilt i hvit plast med svart skrift til postkasser, samt messingskilt til slagdører i den enkelte etasje. Styret sørger for merking av utvendig ringeklokke.

§ 8 Styret ordner med rengjøring av loft og kjeller når det trengs. Alle oppfordres til å bidra til å holde det rent og ryddig og alle rømningsveier frie for potensielle hinder. Gjenstander hensatt i fellesarealene vil bli fjernet.

§ 9 Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 – kl. 07.00, slik at andre leieboere ikke sjeneres. Støyende arbeid må ikke foregå etter kl. 22.00 på hverdager, og kl. 18.00 på lørdager. Det må ikke foregå på søn- og helligdager uten særskilt tillatelse fra berørte naboer. Hver enkelt beboer plikter å varsle naboer om all støyende oppussing, spesielt drill o.l. Varsling skjer muntlig til på egnet måte til naboer samt skriftlig på oppslagstavlen avhengig av hva som er hensiktsmessig i den enkelte situasjon. Fester og annen støyende aktivitet skal varsles på tilsvarende måte.

§ 10 Husdyrhold er tillatt iht alminnelig regelverk, men det er den respektive eiers ansvar å sørge for at dette ikke er til unødig sjenanse for øvrige beboere når det gjelder støy, regngjøring, bruk av fellesarealer mm. Husdyrhold skal søkes om til styret slik at styret kan ha en til enhver tid oppdatert oversikt over husdyr i gården.

§ 11 Klager av enhver art som ønskes behandlet av styret, skal fremsettes skriftlig hvis styret ber om det.



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av andel/aksje nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift