

Sameiet Oscarsgt 6/8

årsmøte 2026

**Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 28.05.2026,
kl 18:00

Sted: Kristelig Gymnas
Auditoriet

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styretog6.8@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Oscarsgt 6/8 torsdag 28.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Oscarsgt 6/8

Torsdag 28.05.2026, kl 18:00
Kristelig Gymnas Auditoriet

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Oscarsgt 6/8

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

- 3.1 Årsregnskapet for 2025
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2026
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 100 000,-

Styrets leder i følge tilbud:

Fast lønn pr. mnd. kr. 15 000.- (justert fra 14 000.-)
Etter medgått tid / timesats kr. 1 550.- (eks. mva.) (justert fra 1 500.-)
"Andre kostnader" kr. 15 000.- / pr. år (eks. mva) (justert fra 14 000.-)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med:

Kr 100 000,- til fordeling for perioden 2025 - 2026

Styrets leder:

Fast lønn pr. mnd. kr. 15 000.- (justert fra 14 000.-)
Etter medgått tid / timesats kr. 1 550.- (eks. mva.) (justert fra 1 500.-)
"Andre kostnader" kr. 15 000.- / pr. år (eks. mva) (justert fra 14 000.-)

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret etter reparasjon yttertak

Styret viser til vedlagte rapport utarbeidet etter utførte reparasjoner på yttertakene.

4.2 Orientering fra styret om utskifting av heis

Styret ønsker å orientere om følgende plan for utskifting av heisene. Utskifting er nødvendig vedlikehold, som ligger innenfor styrets mandat. Sameiets styre vil signere avtale med utførende Schindler etter årsmøtet.

Heis 1 i bygg 8 A planlegges skiftes ut i desember 2026, og Heis 2 i bygg 8 B planlegges skiftes ut i januar 2027. Kostnad pr heis anslås å beløpe seg til kr 2 millioner pr heis. Se vedlagt innstilling fra Heisconsult AS.

Forslag til finansiering legges frem for ekstraordinært årsmøte høsten 2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.3 Orientering fra styret vedr fuktskader i leiligheter

Tak og altaner nå tekket om og vi har stoppet lekkasjene som har vært et problem i mange år. Vi engasjerte rådgiver for å gjennomføre kartlegging av omfanget i leiligheter som skal repareres. Etter flere purringer og oppfølging fra styret har vi nå besluttet å engasjere et annet firma med bedre kapasitet. Norconsult har opplyst at de kan påta seg oppdraget. Vi har ikke inngått avtale enda, men det er nær forestående.

Vi planlegger da at Norconsult gjennomfører befarings i alle aktuelle leiligheter og utarbeider en kalkyle for styret.

4.4 Orientering fra styret - mulighetsstudie bakgård

Se vedleggene vedrørende mulig utvikling av bakgården.

Forslag til vedtak: Foreslås tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra seksjonseier vedr salg av vaktmesterleilighet Salg av vaktmesterbolig for å bedre sameiets økonomi.

Sameiet har over tid hatt svak og utfordrende økonomi, med økende kostnader til vedlikehold ved opptak av nye lån og flere engangsinnbetalinger fra hver seksjonseier.

Styret ønsker ikke å lage en vedlikeholdsplan for 10 år fram i tid. På en eiendom/bygningsmasse som fortsatt har betydelige etterslep av vedlikehold. Viser til mottatt email fra styret 29.04.26.

Styret er i gang med seksjonering av vaktmesterbolig fra næringslokale til eierseksjon (dette tar maks 1/2 år)

På årsmøte i 2023 ble det enstemmig vedtatt at styret iverksetter seksjonering av vaktmesterbolig.

Denne boligen representerer en betydelig verdi i dag, som ikke utnyttes optimalt sett opp mot sameiets økonomiske situasjon. Et salg ville kunne frigjøre betydelige verdier til helt nødvendige vedlikehold/tiltak. For å redusere noe av vår økonomiske press.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

- Sameiet vedtar å selge vaktmesterbolig
- Styret gis fullmakt til å innhente takst og gjennomføre salget til markedspris.
- Inntektene fra salget skal benyttes til finansiering av videre etterslep til vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret har startet arbeidet med å sørge for seksjonering slik at dagens vaktmesterleilighet gjøres utvides med gammelt butikklokale og blir til en boligenhet med eget seksjonsnummer.

Styret har engasjert arkitekt for å bistå oss med arbeidet.

Det må også innhentes uttalelse vedr skattlegging av fortjeneste ved salg av seksjon.

Det anbefales at årsmøte venter med å gi fullmakt til salg, slik at en kan se både verditakst og redegjørelse vedr skatt.

5.2 Forslag fra seksjonseier vedr bestilling av kontainer

Jeg har på e-mail til styret oppfordret til å bestille container/e (skulle se på saken, fremmer den allikevel)

Grunnet til at seksjonseierne i vårt sameie ikke følger opp eget ansvar for søppel, lagring og orden i fellesarealer.

NÅR DETT IKKE BLIR OVERHOLDT må styret ta ansvaret for å håndheve sameiets regler og ivareta brannsikkerhet og orden i sameiet.

- Forslag til vedtak:**
1. Sameiet bestiller container/e
 2. Styret informerer skriftlig om regler for oppbevaring og søppel i fellesarealer.
 3. Det forslås at vaktmester får ansvar å følge opp rydding av søppel og private gjenstander i kjeller, loft og andre fellesareal.

Styrets innstilling: Styret takker for forslaget. Det ligger trygt innenfor styrets ansvarsområde å sørge for bestilling av kontainer samt sende ut påminnelse til alle om ikke å plassere gjenstander på fellesområdene.

Styret kan uten forvarsel fjerne hensatte gjenstander.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Tor Hojem (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Knut Hoås (stiller til gjenvalg)

6.3 Valg av styremedlem for 1 år

Erik Forgaard (stiller til gjenvalg)

6.4 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

John Philip Goller Buhl (stiller til gjenvalg)

Helene Sommer (stiller til gjenvalg)

6.5 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

Ruth Fasting

Elin Skauge

Julian Berntzen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2026

Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8

Styreleder, Tor Hojem

Styremedlem, Knut Hoås

Styremedlem, Erik Forgaard

Varamedlem, Helene Sommer

Varamedlem, John Philip Goller Buhl

Årsmelding 2025 for Sameiet Oscarsgt 6/8

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Knut Hoås
Styremedlem, Erik Forgaard
Varamedlem, Helene Sommer
Varamedlem, John Philip Goller Buhl

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styretog6.8@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Oscarsgt 6/8

Sameiet Oscarsgt 6/8 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 978594832. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 70 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Sameiet som tidligere var to eiendommer er nå slått sammen til en eiendom. Tinglyst hos Kartverket 10.03.2026.

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Oscarsgt 6/8 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Oscarsgt 6/8 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/portnerens navn er Erik Rudsli og kan treffes på telefon 95870543

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Sameiet Oscarsgt 6/8 har avtale med renholdstjeneste med firma Rene Trapper AS. 15

Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8 har tegnet yrkesskadeforsikring.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Oscarsgt 6/8 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Kontaktopplysninger til Telia er <https://www.telia.no/borettslag/>

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Oscarsgt 6/8, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven
- For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Avvik registreres fortløpende og følges opp, eventuelt etter vedtak i styret.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Oscarsgt 6/8 er forsikret i KLP Skadeforsikring og har polisenummer 323365.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne

innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Styret vil i kommende styreperiode utarbeide en vedlikeholdshistorikk slik at vi har bedre oversikt over siste års utført vedlikehold.

2025: Kontroll og reparasjoner av skorsteiner / kanaler for fyring.

2025: Reparasjon og nytt tak Oscars gate 6 A, B og C samt Oscars gate 8 B.

2025: Omtrekking balkonger i 6. etasje

2024: Rørfornyning privat avløpsledning Oscars gate 6A

2023: Reparasjon yttertak og fasader Oscars gate 8

2023: Rørfornyning privat avløpsledning Oscars gate 8A-B

2023:

Fullført ny befaring for av renovering av bakgård (PT), mars/april. Dette er satt på vent grunnet arbeid med tak.

Oppfølging av installasjon av nytt nettverk (Vaktmester)

Innhentet nytt tilbud på trappevask-med potensiell utvidelse av vaktmestertjenester

2022/2023:

Rehabilitering av fasade mot bakgård og tak i 8a

Utbedring av avløp i 6a,b og c etter pålegg fra kommunen.

2021:

Byttet kodelåser på alle oppganger.

Utbedret vannskade i leilighet i 6A gjennom forsikringsselskapet vårt.

Gjennomført stein legging, muring, oppføring av gjerde der det var en trafikkulykke utenfor 8A i fjor sommer.

2018/2019: Alle vinduer ble byttet.

2015 – 2019: Balkonger ble erstattet og eller installert i perioden.

Styrets arbeid i 2025

I perioden fra ordinært årsmøte 2025 det avholdt 04 styremøter med i alt 30 saker til behandling. I tillegg har styret kontakt pr. telefon og e-post. Viktige saker for styret i denne perioden har vært:

1. Det er gjennomført innkreving av kapital etter vedtak på årsmøte om finansiering av planlagte vedlikeholdstiltak. Innkreving har blitt gjennomført som følger:

Første innbetaling NOK 2 millioner 15. november 2025

Andre innbetaling NOK 2 millioner 15. februar 2026.

Tredje innbetaling NOK 1. million vil bli gjennomført 15. juni 2026.

Styret vil gjerne bemerke at seksjonseierne lojalt har fulgt opp dette og innbetalt sin andel av innkrevd kapital.

I tillegg til innkrevd kapital har sameiet utvidet sitt hovedlån med NOK 5 millioner.

2. De to eiendommene Oscars gate 6 og Oscars gate er slått sammen til ett sameie, med ett org. nummer. Seksjonsnumrene er nå endret og tinglyst.
3. Styret har innhentet tilstandsvurdering heisene, mars 2025.
4. Styret har innhentet tilbud skifte av heiser og viser til egen punkt for orientering om styrets forslag til hvordan vi skal jobbe videre med dette.
5. Styret har innhentet vurdering fra firma vedr muligheten for utvikling av ledig areal på eiendommen. Predio som vurderte dette anser at det ikke er regningssvarende å bygge nye seksjoner i bakgård, kjeller eller på loft.
6. Det er gjennomført en omfattende reparasjon og ny tekking av yttertakene. Det vises til egen sluttrapport fra tiltaket vedlagt årsmøteinnkallingen.
7. I forbindelse med at yttertakene ble reparert og vi hadde stillas med adkomst til tak og skorsteiner engasjerte styret feiermester for kontroll og reparasjon av skorsteiner. Kun enkelte mindre reparasjoner er utført for å ivareta skorsteinenes funksjon. Det skal være trygt å fyre fra ildstedene.
8. Styret har tidligere gjennomført en første undersøkelse av leilighet som er skadet av fukt fra terrassene i 6. etasje. Det ahr vært styrets plan at vi skulle slutføre arbeid med tak og terrasse slik at vi kunne være trygg på at bygget er tett. Nå gjenstår reparasjon av skader i leiligheter etter fukt. Vi engasjerte rådgivende ingeniør for registrering av skader i leilighetene og for utarbeiding av plan og kalkyle. Dessverre måte firma si fra seg oppdraget, og vi har nå engasjert nytt firma for å gjøre denne jobben. Styret er kjent med at det må utføres murerarbeid, gulvsliping, snekkerarbeid og maling i en del leiligheter. Vi trenger en helhetlig plan før bestilling. Arbeidet med registrering og utarbeiding av plan starter opp nå i mai. Reparasjoner vil starte i 6. etasje både i Oscars gate 6, a, b og c og i Oscars gate 8 b. Styret beklager forsinkelsen.
9. Styret har inngått avtale om Norgepris på innkjøp av elkraft og fjernvarme.
10. Styret har gjennomført vurdering av vår forsikring og sammenlignet med andre tilbud. Vi har besluttet å videreføre avtalen med KLP Skadeforsikring.
11. Styret har tegnet ny serviceavtale med HeisConsult rådgivning plan for vedlikehold heisene.
12. Løpende kontakt vaktmester.
13. Styret mottar et stort antall e-poster som det ofte kan være vanskelig å svare ut. Dette krever ekstra innsats fra styret i tillegg til andre viktige oppgaver som vi ønsker å jobbe med for sameiet.

19.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Oscarsgt 6/8

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2026

Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 984 382	5 364 079	4 225 775	5 059 074
Sum		6 984 382	5 364 079	4 225 775	5 059 074
Andre inntekter	2	0	17 145	0	0
Sum andre inntekter		0	17 145	0	0
Sum		6 984 382	5 381 224	4 225 775	5 059 074
Forretningsførsel og revisjon	3	176 222	172 855	174 500	176 000
Lønn og honorar	4	298 942	268 135	227 521	252 736
Vedlikehold	5	5 863 314	603 901	480 000	360 000
Eksterne tjenester	6	1 078 473	499 971	233 000	241 000
Kabel-tv og bredbånd		187 053	167 324	180 000	214 000
Forsikring		312 861	267 150	285 000	335 000
Kommunale avgifter		723 056	667 818	752 879	831 000
Brensel og strøm		834 569	835 991	540 000	725 000
Andre driftsutgifter	7	50 547	59 326	103 300	103 500
Tap o.l	15	36 680	0	0	0
Sum		9 561 718	3 542 471	2 976 200	3 238 236
Driftsresultat før individuell innbetaling		-2 577 336	1 838 753	1 249 575	1 820 838
Individuell innbetaling fra eiere		416 457	329 096	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-2 160 879	2 167 849	1 249 575	1 820 838
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	64 858	26 303	0	0
Rentekostnad	9	945 366	956 704	893 321	1 115 995
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-880 509	-930 401	-893 321	-1 115 995
Årsresultat	10	-3 041 388	1 237 448	356 254	704 843
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		4 550 966	-689 160	-374 847	-104 957
Endring i disponible midler	10	1 509 578	548 288	-18 593	599 886

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		84 760	47 209
Forskuddsbetalte kostnader	11	133 998	120 632
Andre fordringer		8 933	6 662
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 165 599	1 049 337
Innestående på særvilkår	12	13 334	8 406
Sum omløpsmidler		3 406 623	1 232 246
SUM EIENDELER		3 406 623	1 232 246

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-12 118 503	-13 355 951
Årets resultat	10	-3 041 388	1 237 448
Sum egenkapital	13	-15 159 891	-12 118 503
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	17 113 630	12 562 664
Sum langsiktig gjeld		17 113 630	12 562 664
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		85 312	11 283
Leverandørgjeld		1 227 583	619 008
Skyldig off. myndigheter		16 218	11 296
Påløpne renter		4 993	4 938
Annen kortsiktig gjeld		118 778	141 560
Sum kortsiktig gjeld		1 452 884	788 084
Sum gjeld		18 566 514	13 350 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 406 623	1 232 246

Oslo 31.05.26

Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8

Sted: _____, dato: _____

Tor Hojem
Styreleder

Erik Forgaard
Styremedlem

Knut Hoås
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantsikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 896 620	2 448 342	2 896 632	3 029 272
3607 Renter og avdrag	923 628	913 604	923 595	934 126
3609 Tillegg brensel	745 296	745 296	0	745 296
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	264 586	232 617	235 817	183 738
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	87 396	112 500	106 851	103 762
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	2 000 001	850 015	0	0
3646 Leie Garasjer	66 155	59 605	62 880	62 880
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	700	2 100	0	0
Sum	6 984 382	5 364 079	4 225 775	5 059 074

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	17 145	0	0
Sum	0	17 145	0	0

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 375	9 250	7 500	5 500
Forretningsførerhonorar	112 116	107 262	112 000	115 500
Annen regnskapsførsel	54 731	56 343	55 000	55 000
Sum	176 222	172 855	174 500	176 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	262 000	235 000	202 000	221 500
Arbeidsgiveravgift	36 942	33 135	25 521	31 236
Sum	298 942	268 135	227 521	252 736

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 849 595	489 791	380 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	105 725	100 000	60 000
6640 Periodisk vedlikehold	13 719	8 385	0	0
Sum	5 863 314	603 901	480 000	360 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	77 409	71 321	73 000	81 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	17 619	16 544	10 000	10 000
6725 Juridisk rådgivning	110 813	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	494 758	73 775	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	360 375	200 081	150 000	150 000
6790 Annen fremmed tjeneste	17 500	138 250	0	0
Sum	1 078 473	499 971	233 000	241 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	199	1 964	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	7 328	11 609	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	3 300	3 500
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	1 776	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 746	15 516	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 091	4 621	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	9 266	0	0
7790 Andre driftskostnader	24 983	11 474	100 000	100 000
Sum	50 547	59 326	103 300	103 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	59 094	24 731	0	0
8059 Andre renteinntekter	5 764	1 572	0	0
Sum	64 858	26 303	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 8398.71.36254	148 285	182 402	167 292	134 558
8144 Lånenr 8398.71.61127	60 639	83 867	68 526	0
8152 Lånenr 1636.72.00654	512 787	682 638	657 503	0
8153 Renter gjeldsbrevlån	0	0	0	47 311
8154 Lånenr. 8398.72.76536	223 656	0	0	934 126
8159 Andre rentekostnader	0	7 797	0	0
Sum	945 366	956 704	893 321	1 115 995

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	444 161	-104 127
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-3 041 388	1 237 448
Avdrag langsiktig lån	4 550 966	-689 160
B. Årets endring i disponible midler	1 509 578	548 288
C. Disponible midler 31.12	1 953 739	444 161

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	80 367	77 144
1749 Forskuddsbetalte kostnader	53 631	43 488
Sum	133 998	120 632

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 13 334 bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - LÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Balkonger - IN-avtale signert 19.01.2016		Refinansiering av løpende lån i DnB, samt utbedring av yttertak.
Lånenummer:	16367200654	83987161127	83987136254	83987276536
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016	2010	2025
Rentesats:	6.65 %	6.60 %	6.60 %	6.60 %
Beregnet innfridd:	28.01.2026	31.01.2041	30.09.2040	30.10.2045
Opprinnelig lånebeløp:	9 789 993	1 855 000	4 136 250	14 350 000
Lånesaldo 01.01:	9 417 467	907 414	2 237 784	0
Avdrag i perioden:	9 271 197	215 010	312 828	0
Opptak i perioden:	0	0	0	14 350 000
Lånesaldo 31.12:	146 270	692 404	1 924 956	14 350 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	531 459	1 464 532	12 588 934

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367200654	1	3 603	3 603
	3	3 257	9 771
	3	3 118	9 354
	3	2 633	7 899
	3	2 564	7 692
	1	2 356	2 356
	9	2 217	19 953
	6	2 079	12 474
	8	2 009	16 072
	13	1 940	25 220
	3	1 871	5 613
	3	1 802	5 406
	3	1 732	5 196
	3	1 663	4 989
	3	1 594	4 782
	2	1 386	2 772
	1	1 247	1 247
	1	1 039	1 039
	1	831	831
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987136254	1	66 554	66 554
	2	60 155	120 310
	1	57 595	57 595
	1	48 636	48 636
	1	47 356	47 356
	1	43 516	43 516
	5	40 957	204 785
	5	38 397	191 985

LÅN

	7	37 117	259 819
	11	35 837	394 207
	1	34 557	34 557
	3	33 277	99 831
	3	31 997	95 991
	3	30 717	92 151
	2	29 437	58 874
	2	25 598	51 196
	1	23 038	23 038
	1	19 198	19 198
	1	15 359	15 359
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987161127	1	112 123	112 123
	2	77 453	154 906
	1	65 274	65 274
	2	64 980	129 960
	1	7 642	7 642
	2	6 907	13 814
	3	6 614	19 842
	1	5 584	5 584
	2	5 438	10 876
	5	4 703	23 515
	5	4 409	22 045
	8	4 262	34 096
	9	4 115	37 035
	3	3 821	11 463
	3	3 674	11 022
	3	3 527	10 581
	3	3 381	10 143
	2	2 940	5 880
	1	2 645	2 645
	1	2 205	2 205
	1	1 764	1 764
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987276536	1	353 482	353 482
	3	319 493	958 479
	3	305 898	917 694
	3	258 314	774 942
	3	251 516	754 548
	1	231 123	231 123
	9	217 527	1 957 743
	6	203 932	1 223 592
	8	197 134	1 577 072
	13	190 336	2 474 368
	3	183 539	550 617
	3	176 741	530 223
	3	169 943	509 829
	3	163 145	489 435
	3	156 348	469 044
	2	135 955	271 910

LÅN

	1	122 359	122 359
	1	101 966	101 966
	1	81 573	81 573
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987276536 har første avdrag 30.01.2027 med kr 32 159	1	353 482	792
	3	319 493	716
	3	305 898	686
	3	258 314	579
	3	251 516	564
	1	231 123	518
	9	217 527	487
	6	203 932	457
	8	197 134	442
	13	190 336	427
	3	183 539	411
	3	176 741	396
	3	169 943	381
	3	163 145	366
	3	156 348	350
	2	135 955	305
	1	122 359	274
	1	101 966	229
	1	81 573	183

Note 15 - Tap på krav

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7830 Tap på fordringer	36 680	0	0	0
Sum	36 680	0	0	0

Restanse på kundereskontro NID 79339 er tapsført ifm styrevedtak

Resultat og balanse med noter for Sameiet Oscarsgt 6/8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Oscarsgt 6/8

Styreleder	Tor Hojem (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Knut Hoås (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Erik Forgaard (sign.)	04.05.2026

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Oscarsgt 6/8**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Oscarsgt 6/8** som viser et **underskudd** på **NOK 3 041 388**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 13. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Aurland 19. mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

Statusrapport Oscars gate 6-8

09.03.2026

Oppdragsinformasjon

Oppdragsgiver (BH)	Kontaktperson
Sameiet Oscars gate 6-8	Tor Hojem
Byggherrens representant – Utne Prosjekt AS	Joakim Utne

Hovedentreprenør (HE)	Kontaktperson
DVS AS	Rune Eikevik Hans Kristian Aamodt

Kontrakt

Kontrakt etter NS 8407	
Signert fra byggherre	Tor Hojem – 27.06.2025
Signert fra entreprenør	Leif Erik Mortensen – 17.06.2025
Igangsettelse iht. kontrakt	August 2025
Sluttfrist iht. kontakt	Desember 2025
Faktisk overtakelse	12.02.2026
Er fristforlengelse varslet, og akseptert av BH	Ja
Kontraktsum	Kr 6 335 770,- ink. mva
Sum endringsmeldinger	Kr 1 424 564,- ink. mva
Revidert totalsum	Kr 7 760 334,- ink. mva
Prosentandel endringskostnad av kontraktsum	22,48%
Er endringsmeldinger varslet og akseptert av BH	Ja

Fremdrift

Takene med arbeider på gavlfasade ved nr. 6, balkonger, altaner, overlys, skorsteiner, og annet er nå ferdigstilt. Stillasene er demontert, og rigg er fjernet. Overtakelsen ble utført 12.02.2026, og kun enkelte punkter ble registrert. Disse ble utbedret iht. protokoll og e-post dialog 03.03.2026 (det er ikke pr. dato bekreftet at alle punktene er lukket).

Arbeidene har blitt noe forskyvet iht. kontrakt, grunnet tilleggsbestillinger, og utførelse av arbeid som ikke er beskrevet i kontraktsposter. I forbindelse med dette skal det også nevnes at enkelte arbeider har hatt redusert behov for utbedring. Disse postene fremkommer som fratrekk, og har medført redusert byggetid. Helhetlig sett har entreprenøren levert innen den avsatte tiden medtatt krav om fristforlengelse knyttet til endringsmeldinger.

Forenklet beskrivelse av utført arbeid i prosjektet

Taktekkingen

Den opprinnelige taktekkingen har blitt demontert. Når underlaget ble avdekket fremkom det at den opprinnelige konstruksjonen var bygget med porebetong (Siporex/Ytong). Denne type byggemateriale er lignende Leca, men har flere porer i mindre format. Dette medfører at materialet er lettere, og mer håndterlig ved tilpasninger. Siporex/Ytong har også en god isolasjonsevne, noe som var kostnadsbesparende da byggematerialet også ga en bedre isolering. Materialene blir sjeldent benyttet i dag da det også har en høy oppsugingsevne for fukt, og ofte blir skadet grunnet fuktopptak. Allikevel kan materialet ha en lang levetid dersom det beskyttes tilstrekkelig for fukt, noe som er tilfellet i Oscars gate 6-8. Årsaken til dette er at takkonstruksjonen har blitt påført en grytetekking.

Grytetekking er også en eldre metode som i dag er erstattet av asfalt tekking. Hovedforskjellene ved arbeidsmetodene er at ved grytetekking så varmes asfaltblokker i et kar (derav navnet grytetekking), deretter så helles denne blandingen på den aktuelle flaten, og en asfaltpapp monteres over dette igjen. Den flytende asfalten har da en funksjon som lim. Fordelen med en slik tekking er at den smeltede asfalten trenger inn i underlaget og sikrer en helt tett konstruksjon. Bakdelen er at den er tilnærmet umulig å fjerne ved behov, og det er et ikke pustende belegg. Hovedgrunnene til at denne type tekking ikke i stor grad blir benyttet i dag er antallet ulykker forbundet med fremgangsmåten, og at den er vanskelig å fjerne i etterkant.

Ved at det her er benyttet Siporex/Ytong som materiale, og en grytetekking så har selve underkonstruksjonen svært få skader. Dette til tross for at den opprinnelige tekkingen hadde et svært redusert luftesjikt. Forholdene i sum har medført en redusert kostnad i prosjektet knyttet til utbedring av underlag (se punkt om økonomi under).

Underlaget ble utbedret etter beste evne, deretter ble det montert en ny asfaltpapptekking. Selve taktekkingen har nå blitt bygget opp igjen med økt luftesjikt, utført med sløyfer og lekter i impregneret treverk. Som takflate har det blitt valgt plater av typen Lindab LLPN20D Zink Magnesium, opprinnelig var det tiltenkt en trapesprofilert taktekking med kortere levetid og økt vedlikeholdsbehov. Dette medførte da en økt kostnad i prosjektet, men er en kvalitativ og estetisk bedre løsning.

Ved oppbygging av ny taktekking har det blitt montert ny underlagspapp, sløyfer og lekter for korrekt lufting, og takplater.

Overlys

Tilstanden på takenes overlys var ukjent før det ble montert stillas. Det ble raskt avdekket at disse var i bedre stand enn hva som kunne antas fra forundersøkelser. Fuktgjennomtrengning har trolig blitt forårsaket av uheldig løsning ved tekking rundt overlysene, og utettheter i pakninger/tettelister. Det ble da konkludert med at overlysene ikke hadde behov for utskiftning, men kun rehabilitering noe som medførte en redusert kostnad.

Overlysene ble utbedret ved å skifte ut pakninger, stramming av innfestning, og lignende. Overlysenes kledning har vært utført med plater montert på lekter, og isolasjon. Disse platene var montert uten

lufting, noe som har medført fuktskader mot overlysenes betongkonstruksjon. Trolig har dette vært en medvirkende årsak i forbindelse med fuktproblematikk på overlysenes innerside. Dette ble utbedret ved å videreføre tekkingen opp langs ytterveggene, etablere luftesjikt, og utskiftning av isolasjon.

Altaner

Altanene har blitt rehabilitert ved å tilbake stille konstruksjonen. Topplag, og påstøp har blitt fjernet. Membranløsninger har blitt demontert. Sluk og utløp har blitt utbedret. Ved altanenes utside har kledningen blitt fjernet, underlaget utbedret, og ny kledning/overflatebehandling blitt montert.

Balkonger

På balkongene har det blitt skiftet beleg, for å etablere et tett sjikt mot konstruksjonen under. Dette medførte at slitelaget også måtte fjernes for adkomst, og dermed skiftes ut. Beslagsløsninger har blitt utbedret for å sikre tette overganger mot andre konstruksjoner. Rekkverket som har blitt montert har likt uttrykk som øvrig rekkverk, og tilfredsstillende gjeldende krav. Skilleveggene mellom boenhetene har også blitt skiftet til en mer egnet løsning.

Takrenner, og nedløp

Takrennene har blitt skiftet ut og betongforkanten bak har blitt malt. Skader i puss på gavl har blitt lokalt utbedret.

De opprinnelige nedløpene var preget av slitasje, og uheldige løsninger. Enkelte steder var nedløpene skadet, og hadde løsninger som utsatte omkringliggende konstruksjon for fukt. Disse forholdene har blitt utbedret ved å endre løsninger, og skifte ut nedløp.

Skorsteiner

De opprinnelige skorsteinene hadde pipehatter av betongplater. Disse platene hadde korrodert armering, avskallinger, og var preget av slitasje. For en mer varig og egnet løsning ble disse demontert, og pipehatter i stål, med bueform ble montert.

Flere av skorsteinene rundt overlysene, har blitt montert (eventuelt overlyset har blitt montert) slik at de står i sammenheng med hverandre. Dette i sammenheng med uheldige løsninger for beslag har trolig medført fuktskader i trappeoppgang. Beslagsløsningene ble utbedret til en mer egnet og tett løsning. I sammenheng med dette har enkelte skorsteiner blitt reparert ved del over tak.

Skorsteiner har fått nye pipehatter, oppkanter, og enkelte har blitt påført blikk rundt hele skorsteinen. Hovedsakelig gjelder dette skorsteiner i tilknytning til overlys, og de lave.

Betongrehabilitering

Ved demontering av taktekkingen blir det registrert at det kun er bærende elementer i betong i takkonstruksjonen. Dette medførte at betongrehabiliteringsposten ble redusert. Under taktekkingen er det montert elementer i Ytong/Siporex. Lokale skader i elementene har blitt utbedret, og skader i den bærende betongkonstruksjonen har blitt reparert.

Økonomi

I løpet av prosjektet har det blitt avdekket forhold som har ført til både fratrekk, og tillegg i totalsum. Disse forholdene er knyttet til følgende arbeider (nummerering i oppsett samsvarer ikke med de mottatt fra entreprenør. Årsaken til dette er at UP har registrert endringene før de formelle varslene fra entreprenør har blitt mottatt. Summenene samsvarer allikevel):

EM nr.	Beskrivelse	Kostnad eks. mva
1	Ny type tekking	Kr 126 540,-
Redegjørelse	De to takene har tidligere hatt forskjellig type tekking. Som en del av tilbakestillingen ble det bestemt at takene skal ha lik tekking. Dette gjør også at vedlikeholdet videre gjøres enklere.	
2	Demontering av markiser, tildekking av møbler, etc.	Kr 12 320,-
Redegjørelse	Der beboere selv ikke har hatt kapasitet til å fjerne løsøre, utstyr etc. på balkongene har dette blitt ivaretatt av entreprenøren.	
3	Omgjøring av EL-forsyning til 32 amp	Kr 2 323,-
Redegjørelse	For å få nok elektrisk kapasitet måtte el-forsyningen omgjøres.	
4	Endelig sum for overlys	Fratrekk Kr 457 900,-
Redegjørelse	Ved at en utskiftning ikke var nødvendig, har det blitt trukket fra kontraktssum. Deretter har det blitt lagt til sum for nødvendig vedlikeholdsarbeid.	
5	Etablering av skottrenner	Kr 46 160,-
Redegjørelse	Denne posten var ikke medtatt i kravspesifikasjonen, men er et nødvendig arbeid.	
6	Pipetopper med bue	Kr 15 400,-
Redegjørelse	Opprinnelig var det montert pipetopper i betong (flat betongskive). Det ble registrert at disse var i dårlig stand da stillaset ble montert. Det ble derfor bestemt at disse skiftes ut med pipetopper i metall.	
7	Sløyfebånd montert	Kr 18 474,-
Redegjørelse	Arbeidet ble bestilt som et ekstra kvalitetsmoment for fremtiden.	
8	Pussrep. Av skorsteiner (ink. fratrekk for kontraktspost)	Kr 104 500,-
Redegjørelse	Det var behov for ytterligere rehabilitering av skorsteiner, enn hva som opprinnelig var beskrevet.	
9	Fjerning av pipetopper i betong	Kr 15 000,-
Redegjørelse	Posten har sammenheng med nr. 6 og er hensatt til demontering, og avfallsbehandling.	
10	Tillegg ved nedløp 8 A	Kr 39 000,-
Redegjørelse	Enkelte nedløp har behov for ytterligere reparasjoner. Disse har blitt avdekket løpende.	
11	Pussrep. Utvendig side altan del 1	Kr 97 920,-
Redegjørelse	Etter demontering av kledning på altaner ble det avdekket behov for reparasjoner i pussflaten.	
12	Rehabilitering av altan del 1	Kr 200 815,-
13	Rehabilitering av altan del 2	Kr 139 330,-
14	Rehabilitering av altan del 3	Kr 207 170,-
Redegjørelse	Postene er hensatt til nødvendig rehabilitering av altaner. Dette har også en sammenheng med fuktproblematikk i boliger under.	

15	Stillas for inspeksjon av tak	Kr 7 504,-
Redegjørelse	Det ble bestilt et ekstra stillastårn for inspeksjon av tak på «tårn».	
16	Pussrep. På gavl	Kr 23 874,-
Redegjørelse	Ved gavl mot Oscars gate 4, ble det registrert behov for lokal utbedring.	
17	Maling av takfot bak renner	Kr 16 306,-
Redegjørelse	Ved demontering av opprinnelige takrenner ble det registrert at forkanten ikke var malt.	
18	Helbeslå 10 stk. piper i nr. 6.	Kr 183 600,-
19	Helbeslå 3 stk. piper i nr. 8.	Kr 48 975,-
20	Forhøye pipe i nr. 8 ved møne	Avvist
21	Forhøye luftpipe ved overlys nr. 6	Kr 9 500,-
Redegjørelse	Det er bestilt montering av beslag på skorsteiner med behov for dette.	
22	Nye varmekabler (mengdeberegnes)	Kr 185 150,-
23	Riving eksisterende kabler (mengdeberegnes)	Kr 8 500,-
Redegjørelse	De opprinnelige varmekablene var stedvis defekte, sprø/harde, og ført ned i nedløp på en slik måte at kablene må demonteres. De opprinnelige varmekablene kan derfor ikke gjenbrukes, med dette som grunnlag ble det besluttet en utskiftning.	
24	Nye vindskibeslag dekkbord nr. 6	Kr 2 940,-
Redegjørelse	Det ble registrert at disse var i dårlig forfatning, og derfor behovet for utskiftning.	
25	Gesims terrasse, økning i bredde	Kr 23 400,-
Redegjørelse	Grunnet montering av forskriftsmessig håndløper, måtte gesimsen økes i bredde.	
26	Fratrekk for post 3.2 betongrehabilitering	Fratrekk Kr 280 000,-
Redegjørelse	Redusert behov.	
27	Nytt belegg på altan inkl. ekstraarbeid	Kr 75 000,-
Redegjørelse	Ved en altan er utformingen slik at det ikke kan benyttes tiltenkt belegg. Det blir derfor benyttet en annen type belegg.	
28	Reparasjon av innvendige vegger altan	Kr 62 420,-
Redegjørelse	Enkelte vegger ved brystning på altan var i en slik forfatning at det var behov for utbedring.	
29	Riving og gjenoppbygging tak på altan	Kr 15 000,-
Redegjørelse	I forbindelse med utbedring av fasader ved takskille, nedløp, og brystning ble det et behov for å de- og remontere en takkonstruksjon.	
30	Fyringskostnader (avregnes)	-
Redegjørelse	Ble ikke et behov i prosjektet.	
31	Fuktprøve betonggulv altan	Avvist
Redegjørelse	Ikke ansett som et behov	
32	Flytte soilrør ved overlys nr. 8	Kr 4 500,-
Redegjørelse	Soilrøret var montert med en plassering som medførte problematikk ved montering av ny tekking.	

33	Forleng 5 soilrør i luftpipe nr. 8.	-
Redegjørelse	Ikke ansett som et behov	
34	Spesial pipehatt v/luftpipe nr. 8	-
Redegjørelse	Ikke ansett som et behov	
35	Bytte soilrør med sprekk i nr. 6	Kr 2 500,-
Redegjørelse	Lufting over tak hadde skader, og ble skiftet ut.	
36	Montere nytt gulv på balk. 6 etg.	Kr 71 875,-
Redegjørelse	Det var kun medtatt for belegg, nytt tremmegulv ble bestilt.	
37	Fratrekk for fotbeslag og pipetopper	Fratrekk Kr 112 000,-
Redegjørelse	Posten ble trukket ut av kontrakt da pipene ble helbeslått.	
38	Demontering markise i nr. 8, leil 30	Kr 1 500,-
Redegjørelse	Arbeidene krevde at enkelte markiser ble de- og remontert.	
39	Maling av brystning og vegg på altan i nr. 8	Kr 10 350,-
Redegjørelse	Enkelte flater hadde behov for ny overflatebehandling.	
40	Utskifting av varmekabler i 8A	Kr 163 685,-
Redegjørelse	De opprinnelige varmekablene var stedvis defekte, sprø/harde, og ført ned i nedløp på en slik måte at kablene må demonteres. De opprinnelige varmekablene kan derfor ikke gjenbrukes, med dette som grunnlag ble det besluttet en utskiftning.	
41	Utskifting av nedløp ved altan 8A	Kr 1 980,-
Redegjørelse	Nedløpet hadde en uegnet løsning, og var skadet.	
42	Etterisolering og beslag rundt vindu 8A	Kr 2 310,-
Redegjørelse	Vinduet var utett, noe som medførte vanninntrengning. Forholdet måtte utbedres grunnet byggarbeidene.	
43	Beslag over loftsluke på altan 8A	Kr 770,-
Redegjørelse	Tiltak for å hindre vanninntrengning.	
44	Remontering av 4 markiser	Kr 17 250,-
Redegjørelse	Demontert markiser måtte monteres.	
45	Varmekabler i skottrenne	Kr 47 710,-
Redegjørelse	Tiltak for å redusere isdannelser på tak.	
46	Fratrekk for utløp fra balkonger	Fratrekk kr 22 000,-
Redegjørelse	Dette var medtatt, men ikke mulig å gjennomføre.	
Totalt		Kr 1 139 651,-

Den økonomiske statusen i prosjektet er da slik:

Kontraktsum ink. mva	Kr 6 335 770,00
Sum endringer iht. mottatt oversikt fra ENT ink. mva	Kr 1 424 564,00
Revidert totalsum for arbeidene	Kr 7 760 334,00

Billedokumentasjon

Bilder fra befaringer		
Nr	Observasjon/registrering	Beskrivelse
01		<p>Igangsettelse av stillasmontering.</p>
02		<p>Påbegynt montering av tak over tak konstruksjon. Den opprinnelige tekkingen er ikke demontert.</p>
03		<p>Opprinnelig tekking har slitasje, korrosjon, og utettheter.</p>

Bilder fra befaringer

04



Eksempelbilde på utettheter.

05



Det blir planlagt for veien videre.

06



Ved gavl mot Oscars gate 4, registreres det skader i puss.

Bilder fra befaringer

07



Underlaget blir undersøkt før demontering av tekking.

08



Montering av stillas i Oscars gate 8 er ikke påbegynt.

09



Tekkingen er her demontert og de opprinnelig sløyfene, og lektene vises. Det er lite lufting under platene.

Bilder fra befaringer

10



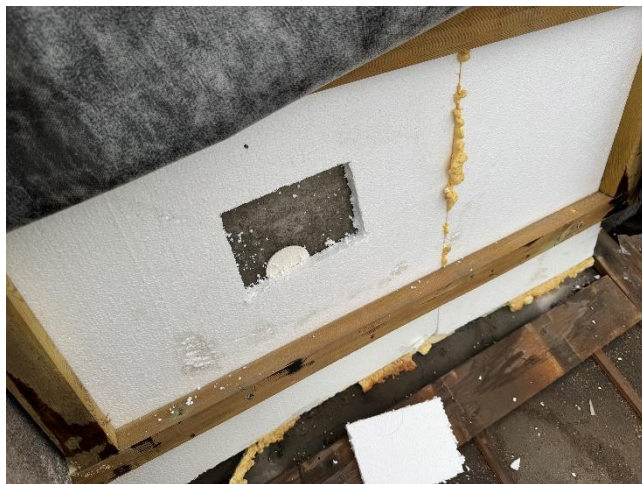
Skorsteinene er bygget med det som i dag vurderes som uheldige løsninger.

11



Tekkingen rundt overlysene er demontert. Det avdekkes en vindsperreduk.

12



Bak duken er det lekter på isolasjon som er limt direkte på betongen.

Bilder fra befaringer

13



Tekkingen, leker, og sløyfer er demontert.

14



Underlaget til taktekingen er bygget med grytetecking.

15



Det er påbegynt montering av stillas ved Oscars gate nr. 8.

Bilder fra befaringer

16



Ny underlagspapp er montert, og det er påbegynt arbeider med nye lekter.

17



Ved overlysene har isolasjonen blitt skiftet, og nytt rammeverk er montert.

18



Stillas ved nr. 8 er godt i gang.

Bilder fra befaringer

19



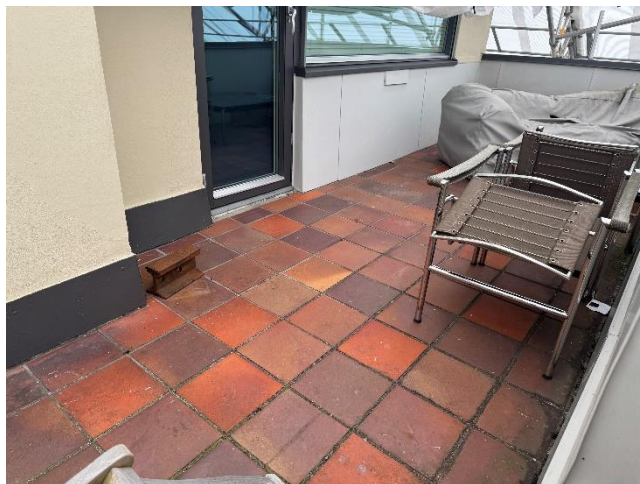
Montering av sløyfer på lekter, og arbeid med overlys ved nr. 6.

20



Bildet viser kledning på altan, og takteking i nr. 8.

21



Det blir diskutert behov, og løsninger for utbedringer av altaner.

Bilder fra befaringer

22



Flere nedløp må utbedres til mer hensiktsmessige løsninger.

23



Skorsteinene er i direkte kontakt med overlysene, og en del av inntekkingen.

24



Det registreres flere svake punkter i overgangene mellom skorsteiner og overlys.

Bilder fra befaringer

25



Videre arbeider med ny takteking på nr. 6.

26



Produksjon av renner er igangsatt.

27



Ved demontering av kledning på altan avdekkes det skader på konstruksjon bak.

Bilder fra befaringer

28



Utløpsløsningen til sluket har medført større omfang av skader.

29



Fuktinntrengning, og andre forhold har medført at armeringen har korrodert.

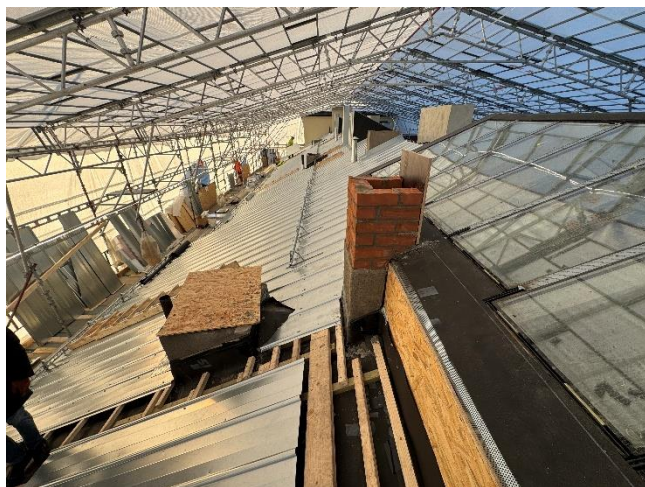
30



Ny platetekking er påbegynt montert i nr. 6.

Bilder fra befaringer

31



Oversiktsbilde etter påbegynt arbeid med ny tekking.

32



Lufting til soil står nære gesims, og må flyttes.

33



Betongarbeider ved altaner er tilnærmet ferdigstilt.

Bilder fra befaringer

34



Altanenes utside er nesten ferdig, og det er begynt rehabilitering av dekket på innsiden.

35



Det blir registrert flere lag med membran, og påstøp. Dette må fjernes før ny oppbygging kan monteres.

36



Bildet er fra ferdigbefaring i nr. 6. Det gjenstår enkelte arbeider.

Bilder fra befaringer

37



Oversiktsbilde fra ferdigbefaring.

38



Oversiktsbilde fra ferdigbefaring.

39



Oversiktsbilde fra nr. 8. Videre montering av tekking må avvendes til arbeider med altan er ferdigstilt.

Bilder fra befaringer

40



Bilde viser innside av altan.
 Arbeidene nærmer seg ferdig.

41



Oversiktsbilde fra ferdigbefaring ved
 Oscars gate 8.

42



Fasaden har blitt reparert, og påført
 ny overflatebehandling.

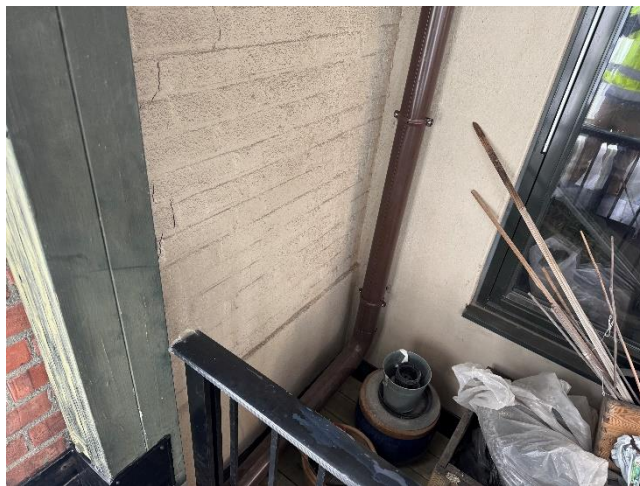
Bilder fra befaringer

43



Rekkverk, og tremmegulv er montert på balkongene.

44




Nedløpene er reparert.

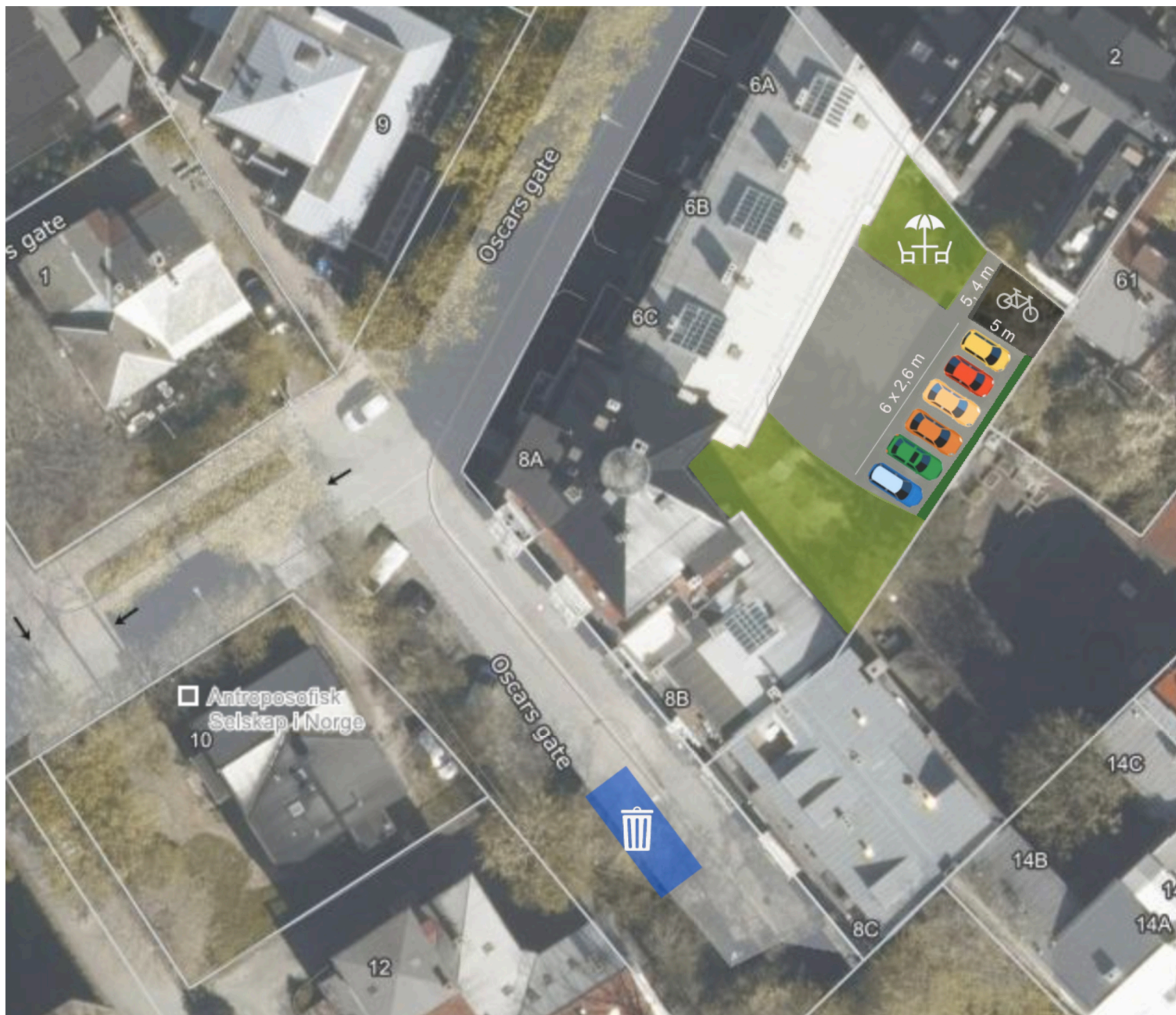
Oppsummering/ oppstilling av tilbud vedr totalutskifting Oscars gate 6-8

V.1.0

Sameiet Oscars gate 6-8				03.02.2026
-------------------------	--	--	--	------------

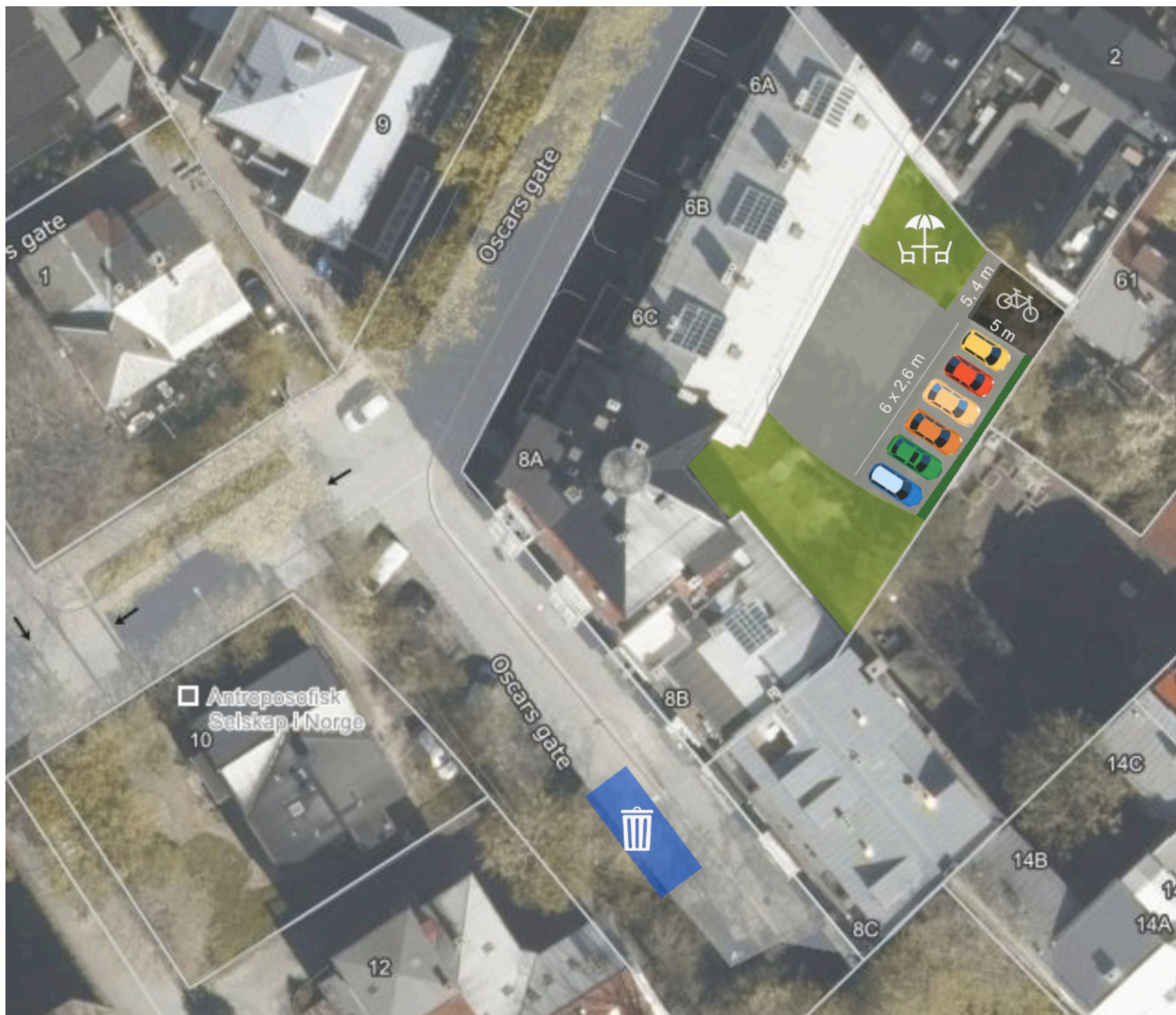
Utarbeidet av:	KONE AS	Heiskompaniet	Otis	Schindler AS
 <p>HeisConsult Teknisk Rådgivning</p>	www.kone.no	www.heiskompaniet.no	www.otis.no	www.schindler.no
Priser:				
Pris ny heis, inkl montering.	kr 9 500 000,00	kr 7 491 468,00	Ikke mottatt	kr 8 745 000,00
Rundsum pr heis	kr 1 900 000,00	kr 1 555 000,00		kr 1 750 000,00
Brakke		kr 50 000,00		ink
Tillegg for ekstra etasje i blokk 6		kr 77 400,00		ink
Tot pris med betongsaging, ekstra etasje og "alt":	kr 9 500 000,00	kr 7 773 668,00		kr 8 745 000,00
Pris Service/Alarm eks mva. pr. år. pr. heis	kr 13 657,00	kr 7 200,00		ikke oppgitt
Sum service, alarm og ovevåking	kr 13 657,00			
Pris timepriser eks. mva.	kr 1 639,00	kr 1 782,00		kr 1 990,00
Tider:				
Leveringstid, pr e-post innen frist	Nei	ja	ikke mottatt	ja
Kortest leveringstid heiser -	ikke oppgitt	12		12 uker
Kortest gjennomføring tid pr heis -	ikke oppgitt	11		11 Uker
Generelt: (ny heis, Steinkjer)				
Type heis	KONE NanoSpace	Vesna		Schindler 3000 Plus
Nyttelast- kg	320	320	0	320
Hastighet på heis	1,0m/s	1,0m/s		1,0m/s
Plassering av tavle	ved øverste dør.	Ved/ i dørkarm øverste dør		Ved/ i dørkarm øverste dør
Type styring	KCE	Vesna		1KS
Type regulering	Frekvensregulert	Frekvensregulert		Frekvensregulert
Behov for trafo (i så fall inkl)	Ja, inkl. lavtapstrafo	Ja, inkl. lavtapstrafo		Ja, inkl. lavtapstrafo
Maskineri	Kone	Akis		Schindler
Hovedsikring (minste)	Eksisterende	Eksisterende		Eksisterende
Oppheng (1:1, 2:1 osv)	2:1	2:1		2:1
Wire/ Belt	Belte	Wire		Belter
lhht. NS EN 81-73	Ja	Ja		Ja
lhht. NS EN 81-70	Ja	Ja		Ja
Heisstølen:				
Størrelse heisstol (b*d*h) mm. (Varierer fra sjakt til sjakt, utgangspunkt 6A)	1050 x 850 x 2110 mm	850 x 800 x 2000		920 x 860 x 2100
Utførelse (vegger, tak gulv)	I henhold til standard sortiment	I henhold til standard sortiment		I henhold til standard sortiment
Speil i heisstol	Ja	Ja		Ja
Dørstyringstype	KES202			Fermator Elite
Dørbredde i mm (lysmål) Høyde er 2000mm	800	700		800
Kupedør, overflate	Rustfri	Rustfri		
Alarm type / benevnelse	KRM (Kone)	MP		Cube (Schindler)
Sjaktører:				
Omrømming av dører (inkl)	Ja			Ja
Etasjetablå plassering	I karm	I karm		I karm
Overflate	Standard	Standard		Standard
Brannklasse benevnelse				
Sjakt:				
Stillas nødvendig (skal være inkl)	om nødv inkl	Tolker det som nødvendig	om nødv inkl	Ikke nødvendig
Ventilasjon	eksisterende	Eksisterende	eksisterende	eksisterende
Minste topphøyde (mm)	eksisterende	Eksisterende	eksisterende	Eksisterende
Minste gruvedybde (mm)	eksisterende	Eksisterende	eksisterende	Eksisterende
Utstyr for redusert gruve/ topp	Redusert topp	Ikke oppgitt, men høyst sannsynlig.	Redusert topp	Redusert topp
Totalevaluering	Kone har ikke klart å levere ett komplett tilbud enda, da deres samarbeidspartner på bygningsmessig ikke har klart å levere tilbud på sin del. Sum som er oppgitt er fra ett tilsvarende prosjekt i Oslo, så den er retningsvisende, men ikke nøyaktig. Kone sin løsning gir den beste utnyttelsen av dagens heissjakter, og de bredeste dørene. Men prisen er også høyere, så har må det en forhandling til før videre evaluering. Min vurdering er at Kone tilbyr den beste løsningen, men det må selvsagt vurderes mot pris.	Heiskompaniet har levert det rimeligste tilbudet, men ikke like oversiktelig som Schindler sitt. Deres heiskupè er 10cm lavere enn konkurrentene, og det trekker ned da heisen vil føles enda mer klaustrofobisk med lavt tak. Tross at Heioskompaniet er rimeligst vektes de lavere pga den lave takhøyden.	Ikke mottatt tilbud fra Otis.	Schindler har levert ett godt utarbeidet tilbud. Detaljert og beskrivende, helt klart best på tilbudsutførelse. De er ikke rimeligst, samtidig så har de inkludert det alle meste i totalprisen som gjør det oversiktelig. De tilbyr noe smalere døråpning enn da andre. Anbefaler å gå videre til avklaringsmøte med Schindler for å få alle detaljer på plass før evt kontrakt.
Rangering (1 = førstevalg, 2= andrevalg osv)	3	2		1

MULIGHETSSTUDIE: BIL/SYKKELPARKERING, OPPGRADERING AV BAKGÅRD OG SØPPELHÅNDBLING



- Sjøppelhåndtering
- Sykkelparkering/elsykkelparkering med lademuligheter.
- Bilparkering og lademuligheter med betalingsordning ved å fjerne garasjer.
- Sosiale møteplasser i bakgård med møblering.
- Asfaltering av innkjøring fra gaten og bakgården.
- Belysning i bakgård

MULIGHETSSTUDIE: BIL/SYKKELPARKERING, OPPGRADERING AV BAKGÅRD OG SØPPELHÅNDBLING



- Sjøppelhåndtering
- Sykkelparkering/elsykkelparkering med lademuligheter.
- Bilparkering og lademuligheter med betalingsordning ved å fjerne garasjer.
- Sosiale møteplasser i bakgård med møblering.
- Asfaltering av innkjøring fra gaten og bakgården.
- Belysning i bakgård