



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 724 360  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HELGESENSGATE 82/84  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 398 150	4 364 196
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 398 150</b>	<b>4 364 196</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		174 259	164 049
Annen driftskostnad		2 819 769	8 031 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 994 028</b>	<b>8 195 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 404 122</b>	<b>-3 831 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		932	2 677
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>932</b>	<b>2 677</b>
Annen finanskostnad		222 097	227 856
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>222 097</b>	<b>227 856</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-221 165</b>	<b>-225 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 182 957	-4 056 605
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 826 526	5 826 526
Sum varige driftsmidler		5 826 526	5 826 526
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 826 526	5 826 526
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 750	76 499
Andre fordringer		85 395	32 321
Sum fordringer		98 145	108 820
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 761 831	1 814 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 761 831	1 814 023
Sum omløpsmidler		1 859 975	1 922 843
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 686 501</b>	<b>7 749 369</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 800</b>	<b>100 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 610 660	5 793 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 610 660</b>	<b>-5 793 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 509 860</b>	<b>-5 692 817</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 505 191	12 511 084
Øvrig langsiktig gjeld		250 400	250 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 755 591</b>	<b>12 761 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 755 591</b>	<b>12 761 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 055	65 994
Leverandørgjeld		101 984	437 105
Annen kortsiktig gjeld		265 732	177 602
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>440 771</b>	<b>680 702</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 196 362</b>	<b>13 442 186</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 686 501</b>	<b>7 749 369</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336150

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 724 360  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HELGESENSGATE 82/84  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

**Revisjon**

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 933 724 360  
AS HELGESENSGATE 82/84

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 398 150	4 364 196
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 398 150</b>	<b>4 364 196</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		174 259	164 049
Annen driftskostnad		2 819 769	8 031 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 994 028</b>	<b>8 195 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 404 122</b>	<b>-3 831 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		932	2 677
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>932</b>	<b>2 677</b>
Annen finanskostnad		222 097	227 856
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>222 097</b>	<b>227 856</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-221 165</b>	<b>-225 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 182 957	-4 056 605
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>



Organisasjonsnr: 933 724 360  
AS HELGESENSGATE 82/84

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 826 526	5 826 526
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 826 526	5 826 526
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 750	76 499
Andre fordringer		85 395	32 321
Sum fordringer		98 145	108 820
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 761 831	1 814 023
Sum omløpsmidler		1 859 975	1 922 843
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 686 501</b>	<b>7 749 369</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 610 660	5 793 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 610 660</b>	<b>-5 793 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 509 860</b>	<b>-5 692 817</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 505 191	12 511 084
Øvrig langsiktig gjeld	250 400	250 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 755 591</b>	<b>12 761 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 755 591</b>	<b>12 761 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 055	65 994
Leverandørgjeld	101 984	437 105
Annen kortsiktig gjeld	265 732	177 602
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>440 771</b>	<b>680 702</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 196 362</b>	<b>13 442 186</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 686 501</b>	<b>7 749 369</b>



Organisasjonsnr: 933 724 360  
AS HELGESENSGATE 82/84

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Helgesensgate 82/84 AS

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 61





## Velkommen til generalforsamling i Helgesensgate 82/84 AS

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/61>

Det holdes også et frivillig møte 3. mai kl. 19:00 , Styrerrommet 84D.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Spørsmål og svar - Forslag til vedtak

**Tirsdag 3. mai** vil styrerrommet i 84D være åpent mellom **klokken 19:00 og 20:00**.

Forslagstillere inviteres til å svare på eventuelle spørsmål fra beboere. Vi setter ikke opp noe agendapunkt, det er mer tenkt som et "åpent hus" hvor de som ønsker kan komme for å få mer klarhet i forslagene og som ikke ønsker å kommunisere digitalt. Velkommen!

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Solcellepanel på taket av begge blokkene
7. Utredning: Isoleringsarbeid
8. Utredning: Utbygging av loft
9. Vinduer på gavlveggen mot Ola Narr



10. Oppgradering av uteområder

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Helgesensgate 82/84 AS**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Nicolai Hofset og Jane Filseth Andersen er valgt.

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000 .

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

## **Vedlegg**

- 1. Innkalling 2021.pdf

Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nicolai Hofset

#### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Frøseth Wedul
- Hampus Nilsson

#### **Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katrine Zajackowski Gogstad
- Lars Gausdal
- Marie Jørum

Sak 6

## **Solcellepanel på taket av begge blokkene**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Strømprisen har vært et stort samtaletema det siste året, og det har uten tvil påvirket folks økonomi og tanker rundt strømforbruk generelt. Hos oss i Helgesens gate 82 og 84 så har vi felles varmtvannsanlegg, felles vaskeri og varme i kjellerboder. I tillegg til dette trekker vi strøm til elbil-ladeanlegget vårt som blir viderefakturert til brukerne, men som er med på å holde forbruket oppe året rundt.

Det har de siste årene vært en god utvikling på solcellepanel med fallende priser, og å gå til innkjøp av solcellepanel har dermed blitt mer aktuelt for både privatpersoner og borettslag.

Styret har vært i kontakt med ulike leverandører og innhentet tilbud på et ferdig montert og idriftsatt solcelleanlegg bestående av 240 stk 410W solcellepanel fordelt på følgende måte:

- 80 stk på vestvendt tak på nr 82.
- 40 stk på østvendt tak på nr 82.
- 80 stk på vestvendt tak på nr 84.
- 40 stk på østvendt tak på nr 84.

Dette vil gi en kalkulert årsproduksjon på 83 640 kWh. Til sammenligning hadde vi et årsforbruk på 450 745 kWh i 2021. Med utgangspunkt i en snittpris på kr 1,50 pr kWh (strøm, nettleie og avgifter) så vil vi ha en tilbakebetalingstid på 7 år dersom vi går for deres tilbud. Ved høyere strømpriser så vil tiden naturligvis kortes ned og anlegget vil være mer lønnsomt.

En eventuell overproduksjon av strøm (f.eks. på sommerstid) vil kunne selges tilbake til strømmettet. Med installasjonen av elbil-ladere og felles varmtvannsanlegg så har vi et jevnt over høyt forbruk året rundt – noe som vil gjøre anlegget mer lønnsomt ettersom vi vil forbruke det meste, om ikke alt, vi produserer. Med en forventet levetid på 30 år så mener styret at dette er god investering for borettslaget.

Det finnes også støtteordninger fra Oslo kommune som vi vil kunne benytte oss av for å få dekket opp til 30% av kostnaden for tiltaket. Dette er ikke medregnet i tilbakebetalingstiden på 7 år og en eventuelt godkjent søknad på støtte vil korte ned tilbakebetalingstiden betraktelig. **Styret har mottatt bekreftelse fra Oslo kommune på godkjent tilskudd på opptil kr 350 000 for støtte til solceller og rådgivning.**

Installasjon av anlegget er søknadspliktig arbeid til Oslo kommune, og styret venter på tilbakemelding på byggesøknaden.

Foreløpig veiledende pris på anlegget er ca 1 mnok eks mva.



*Felleskostnadene forventes ikke å øke som følge av prosjektet, og på sikt vil anlegget kunne bistå med å holde felleskostnadene nede som følge av lavere strømutgifter året rundt.*

Med tanke på finansiering av anlegget så har borettslaget en del egenkapital som kan brukes, og vi er budsjettert med å gå i pluss i år. En eventuell delfinansiering ved lån kan tenkes for å sikre likviditeten. Støtte fra kommunen kommer først i etterkant av når anlegget er betalt og Oslo kommune mottar ferdigmelding.

Styret ønsker å søke om en låneramme på inntil 1,5 mnok for å sikre likviditeten inntil støtten blir utbetalt og vi vet hvor mye egenkapital vi kan bruke for å finansiere anlegget. For å presisere så er det ikke styrets intensjon å øke fellesgjelden med 1,5 mnok, men vi ønsker å søke om det som låneramme for å unngå å måtte søke i flere omganger og sikre at likviditeten er god i påvente av støtte fra kommunen.

### **Styrets innstilling**

Styret er positiv til forslaget og anbefaler å stemme «Ja» til vedtaket.

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å gå til innkjøp av et ferdig montert solcellepanel-anlegg som skal installeres på taket av både blokk 82 og 84, gitt at arbeidet blir godkjent av Oslo kommune. Styret får også fullmakt til å leie inn profesjonell bistand i prosjektlederrolle dersom det er behov. Styret gis også fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å finansiere anlegget. Styret søker om en låneramme på 1,5 mnok.

Sak 7

## **Utredning: Isoleringsarbeid**

### **Forslag fremmet av:**

Annie Sandholdt Jalloh

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I det siste har flere sameier og borettslag fått klimatilskudd fra Oslo kommune til å gjennomføre isoleringsarbeid.

Jeg bor selv i en ende- og toppleilighet og sliter med å få innetemperaturen over 18-19 grader på vinteren, til tross for over gjennomsnittlig forbruk av strøm til fyring. Jeg forstår at denne utfordringen kanskje ikke gjelder alle leiligheten, da noen har færre yttervegger.

God isolasjon er bedre for miljøet, det sparer energi ved å redusere varmetap, og gir lavere strømgjeldninger. Etter en lenger periode med økte strømpriser har også



bevisstheten rundt energieffektive boliger økt. En kan se for seg at dette vil få større og større betydning for valg av bolig i fremtiden.

Dersom flere leiligheter i et borettslag/sameie har uforholdsmessig høyt strømforbruk, og følgelig høye strømpriser, vil dette kunne påvirke boligprisene til de enkelte leilighetene. Dette kan igjen påvirke prisnivået generelt siden prisnivået ofte blir basert på salgspris til andre leiligheter i sameiet/borettslaget, eller området ellers.

Jeg er ikke kjent med alle de ulike alternativene og mulighetene for isolering/etterisolering. Det kan for eksempel være snakk om etterisolering av tak, endevegger og/eller flere flater.

Oslo kommune har en tilskuddsordning hvor sameier og borettslag kan søke tilskudd for å utføre blant annet isoleringsarbeid, det er også mulig å få støtte til rådgivning til tiltak. Hensikten er å få ned energibruken i bygg og boliger i Oslo, noe en kan se for seg bare vil bli viktigere og viktigere i en tid hvor "alt" skal over på strøm.

Alle borettslag/sameier som er registrert i Brønnøysundregisteret kan søke om tilskudd. En må søke og få innvilget støtte før avtaler inngås eller arbeidet bestilles. Men rådgivning kan bestilles og gjennomføres før støtte er innvilget.

Når det gjelder støttebeløpet står det følgende om tilskudd til isolasjon på nettsiden (se kilde under):

- Tilskuddet til isolasjon er 300 kr per m<sup>2</sup>, maksimalt 20% av kostnadene.

Kilde: <https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer>

### **Styrets innstilling**

Styret er positiv til tiltaket.

### **Forslag til vedtak**

Styret bestiller og gjennomfører rådgivning til tiltak for isoleringsarbeid/etterisoleringsarbeid. Anbefalte tiltak vurderes mot en overordnet vedlikeholdsplan.



Sak 8

## Utredning: Utbygging av loft

### Forslag fremmet av:

Agathe Monner og Erlend Strønstad

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjære generalforsamling,

Vi ønsker med dette å fremme et forslag til vedtak om å utrede loftutbygging for leilighetene i 4 etasje i Helgesens Gate 82 og 84.

Loftene er per i dag brukt til privat lagring der hver leilighet disponerer en bod på ca. 10kvm gulvareal (ikke bruksareal). I kjeller disponeres egen bod på ca. 4kvm bruksareal, pluss tilgang til felles sykkelparkering. Sykkelbod utgjør ca. 2,5 m<sup>2</sup> per leilighet. Dagens tekniske forskrift for boliger, TEK 17, stiller krav om et minimum bodareal på 5kvm per leilighet. Ettersom dette minimumskravet samlet sett kan anses å være ivarettatt i kjeller, utgjør derfor bodene på loft et ekstra areal. Det er i tillegg flere rom i første etasje, både i 82 og 84, som står låste og ubrukte per i dag. Deler av disse arealene kan eventuelt gjøres om til boder.

### Bakgrunnen for forslaget er i utgangspunktet personlig.

Vi er et par som har bodd i Helgesens gate 82 siden 2016. Her trives vi utrolig godt. Det er et flott naboskap, grønne omgivelser, gode leiligheter, og et veldrevet aksjeselskap. Vi kan derfor tenke oss å bli boende lengre. Nå er vi imidlertid i ferd med å stifte familie, og har derfor begynt å reflektere mer rundt plassbehov, og på hvordan/om det kan være en langsiktig løsning å bli boende.

### Dette tror vi flere kan kjenne seg igjen i.

Leilighetene er 65kvm, og selv om planløsningene er gode, er det naturlig å kjenne på plassen når en blir 3 og 4 stykker i familien. I løpet av tiden vi har bodd her har vi sett flere naboer som flytter videre på grunn av dette.

### Noen generelle forhold som kan være gode grunner til å bygge ut loftene.



Det er alltid hyggelig å bli kjent med nye naboer, men det er også en kvalitet og styrke for naboskapet at flere velger å bo her selv om en går over i en ny fase i livet. Mest mulig blanding av generasjoner, livssituasjoner, og bakgrunner er alltid det beste for et nabolag. Variasjon i størrelse på leiligheter legger til rette for dette.

Det er få større leiligheter i sentrum øst i Oslo. Det gjør at de som ønsker seg mer plass gjerne flytter til utviklingsområder i utkanten av sentrum, til sentrum vest, eller ut av byen. Det er uheldig for denne delen av byen.

Fra et bærekraftperspektiv er det viktig å ta vare på og utvikle de bygningene som allerede er bygget. I forbindelse med loftutbygging vil det være nødvendig å utbedre tak, men utbyggingen kan også være en måte å finansiere andre bygningstiltak på som strømforsyning, etterisolering, fasadeutbedring, balkonger, fellesarealer etc.

Oslo Kommunes loftveileder viser blant annet også til utbygging av byens loft som viktig del av en forettingsstrategi, samt viktigheten av boliger med varierte kvaliteter, som oppleves som tilfredsstillende over tid og i ulike livsfaser.

## **Økonomiske fordeler for beboere i aksjelaget**

Selv om det vil være betydelig kostnader forbundet med en loftutbygging, tror vi at det er stor sannsynlighet for en økonomiske oppside, både for beboere og aksjeselskapet.

Målet må være at utbyggingen skal komme alle til gode økonomisk, ikke bare de som eier leiligheter som kan utvides. Det må derfor som en del av utredningen legges frem forslag til hvordan salg av loftareal kan finansiere tiltak som hever verdien på alle leilighetene i aksjeselskapet, eller gir andre økonomiske fordeler.

Noen foreløpige tanker:

- Balkonger på østfasaden. Enten private balkonger fra hver leilighet, eller felles fra repos i trapperom
- Felles samlingslokale i hagene – festlokale, stort drivhus etc.
- Bygningsmessige oppgraderinger for å redusere bokostnader
- Intern forkjøpsrett i aksjeselskapet på leilighetene
- Redusere fellesgjeld

## **Innledende studier**

Som underlag for et vedtak om å utrede loftutbyggingen har vi laget noen innledende studier. Vi er begge utdannede arkitekter og har utført dette på eget initiativ så langt.



vedlagte studier har vi sett på 3 alternativer, kalt Alt A, B, og C. Disse er ulike omfang, og innebærer ulike føringer for lagringsplass og rømningsvei. Felles for alternativene er at taket må isoleres i henhold til dagens tekniske forskrifter, og at gulvet sannsynligvis må fores litt opp. Tverrgående bjelker i takkonstruksjonen utgjør lokale høydebegresninger på 1,9 meter. Dette kan aksepteres, eller så kan det evt ses på muligheter for en heving av disse. Når det gjelder dagslys tror vi dette kan løses på flere måter. Det kan settes inn takvinduer, bygges takoppbygg, eller «skjæres inn» skyvedører med mindre takterrasser (se referansebilder og perspektiver). For forbindelse mellom leilighet og loft tror vi at det beste er at alle leiligheter får en trapp i stuen. Bruken av nytt areal på loft kan være til eksempel være: - Soverom - Stue - Bod - Bad. Det finnes ellers mange gode referanseprosjekter i Oslo. Vi har tatt med noen utvalgte i et eget vedlegg.

## Noen tanker om utredningen, dersom det blir et vedtak

Utredningen må lede frem til et beslutningsgrunnlag, slik at det i neste eller i en ekstraordinær generalforsamling, kan tas en beslutning om å utarbeide et detaljprosjekt for å hente inn priser fra entreprenører. Vi har forsøkt å gjøre en grov analyse av hva som kan inngå i en slik utredning, og sånn ca hvor mye tid det kan ta.

Timeoversikt og prisestimat følger med som eget vedlegg. I avsnittet under følger noen refleksjoner om hva som bør utredes.

- Kostnader
- Økonomisk gevinst for aksjeselskapet
- Hvilke bygningsoppgraderinger kan inntektene fra salg av loftareal være med å finansiere
- Lagring. Det må lages en tilfredsstillende løsning for lagring for alle.
- Rømningsvei.
- Ventilasjonsanlegg

Det er vanskelig å beregne omfanget av utredningen eksakt, og vi tenker at generalforsamlingen bør få komme med innspill til hva dere ønsker å få ut av utredningen også. I vedlagt estimat har vi tatt utgangspunkt i en forenklet utredning på konseptnivå, som kan gi underlag til overordnede beslutninger som:

- Hvor mange av de som bor i 4 etasje ønsker å være med på dette?
- Skal det bevares noe bodareal på loft eller ikke?
- Hvilket alternativ/alternativer skal vi evt prosjektere mer i detalj for å hente inn priser?
- Skal loftutbygging behandles som et felles prosjekt i regi av aksjeselskapet, eller skal det åpnes for at de som ønsker å bygge ut tar det videre fra denne utredningen selv?

Vi ser for oss at dette bør gjøres i flere steg, og tror nok ikke at det er realistisk å innhente priser fra entreprenører fra denne første utredningen. Til det kreves en mer



detaljert prosjektering, og vi må vite hvor mange leiligheter som ønsker å være med på prosjektet. Det er stor variasjon og usikkerhet rundt priser i byggenæringen for tiden, og forespørselen må være så presis som mulig for å kunne få konkrete og bindende svar fra entreprenører. Vi må også være innstilt på at det kan ta lang tid å finne riktig entreprenør.

Når det gjelder estimat på arkitekttimer, så har vi en egeninteresse i dette, ettersom vi bor i 4 etasje. Derfor er vi innstilt på å investere noe egentid og ta en risiko inntil det blir endelig vedtak om utbygging. Timestimatet for arkitekttimer reflekterer dette, og er derfor satt lavt. Dersom prosessen ender i utbygging, tenker vi i tilfelle at det er naturlig å dekke inn denne investeringen vi har gjort. Det kan gjøres gjennom detaljprosjekteringen, på vegne av enten aksjeselskapet eller gruppen av beboere i 4 etasje som tar det videre.

Vi håper at det er interesse for forslaget i aksjeselskapet, og ser frem til å legge frem arbeidet i generalforsamlingen. De som kan tenke seg å bidra med erfaringer, innspill, og synspunkter må gjerne ta kontakt med oss i forkant av generalforsamlingen!

Med vennlig hilsen,  
Agathe Monner og Erlend Strønstad  
Helgesens Gate 82 E

### **Styrets innstilling**

Styret er generelt positive til å utvikle boligene våre videre og synes forslagsstillerne har gode argumenter. Samtidig vil en eventuell utbygging av loftene potensielt innebære endringer som berører alle beboere, så styret ønsker at beboerne skal ta denne avgjørelsen uten føringer fra styret. Styrets innstilling til forslaget er derfor nøytral.

### **Forslag til vedtak**

Boligselskapet skal utrede utbygging av loft.

### **Vedlegg**

2. HG82-84\_Loftutbygging\_Brev\_2022.04.07.pdf
3. HG82-84\_Loftutbygging\_Vedlegg 1\_Tegninger og referanser.pdf
4. HG82-84\_Loftutbygging\_Vedlegg 2\_Estimat utredning.pdf



Sak 9

## Vinduer på gavlveggen mot Ola Narr

### Forslag fremmet av:

Thomas Cook

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sørenden av bygningene har endeleilighetene i A-oppgangene vinduer også på gavlveggen, i tillegg til vinduene mot vest og øst (som alle leilighetene i aksjelaget har). Slik er det derimot ikke i nordenden mot Ola Narr, i F-oppgangene – der er kortveggene tette og uten vinduer. Til sammenligning er det i nr. 80 vinduer i begge enden av bygningen, noe som også gjelder for flere av bygningene i nærheten.

I Helgesens gate 82F har muligheten for å få vinduer på denne fasaden blitt drøftet mellom flere av eierne av de aktuelle leilighetene i nordenden av bygget. Denne muligheten er det ønskelig å utrede nærmere, noe det er oppslutning om blant samtlige fire eiere. Slik mange pusser opp eller endrer planløsning i sine leiligheter, er dette noe som vil gjøre det attraktivt å bo her og bli værende over tid.

Ettersom bygningen(e) har vinduer i motsatt ende, nabobygningen har vinduer i begge ender, og sammenlignbare bygninger i nærområdet ofte har vinduer i begge gavlvegger, tror vi ikke at et slik forslag vil møte motbør, verken internt i aksjelaget (ingen andre beboere vil bli berørt) eller i en byggesak. Bygningene fremgår heller ikke på Byantikvarens «Gule liste», som vanskeliggjør slike inngrep av vernehensyn. Det gir grunn til å tro at en slik sak vil kunne bli behandlet enkelt og greit.

Vi ønsker med dette å ta opp muligheten i årsmøtet, for å forankre en slik beslutning her. Styret vil gis prosjektledelse for å sikre kontroll med oppgaven, og kostnaden vil i sin helhet tilfalle de fire aktuelle leilighetseierne. Det er ønskelig å først få innhentet pristilbud for å avklare rammene, og for deretter å kunne ta en beslutning om det er ønskelig gjennomføre arbeidet. Det innsendte forslaget gjelder for 82F – dersom man i 84F også skulle ønske å gjøre tilsvarende vil man eventuell kunne benytte samme modell.

### Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget.



## Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til at styret utreder muligheten for å få satt inn vinduer i gavlveggen mot Ola Narr, og innhente pristilbud på dette. Etter innhentet pristilbud vil de aktuelle leilighetseierne ta stilling til om det er ønskelig å gjennomføre arbeidet, noe som i så tilfelle krever at samtlige fire leiligheter stiller seg bak. Dersom prosjektet gjennomføres vil styret stå ansvarlig for prosjekteringen ettersom dette dreier seg om fasadeendringer, og står fritt til å velge prosjektleder og entreprenør. Av hensyn til det helhetlige arkitektoniske uttrykket forutsettes det at den valgte vindustypen skal være i tråd med utformingen av vinduene i aksjelaget ellers. Alle etasjene fra 1 til 4, eventuelt fra etasje 2 til 4, må være med, og alle kostnader knyttet til utredning og evt. gjennomføring og etterarbeid må i sin helhet dekkes direkte av de aktuelle andelseierne. Dette forslaget er innsendt fra 82F og gjelder for det bygget – det vil være mulig for 84F å slutte seg til initiativet dersom de aktuelle eierne der ønsker dette – dette er imidlertid ingen forutsetning.

Sak 10

## Oppgradering av uteområder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennom de siste årene har styret ved flere anledninger fått spørsmål om utvidelse og bygging av balkonger. Styret ønsker derfor å oppgradere uteområdene for å legge bedre til rette for sosialt samvær både mellom naboer og for beboere som inviterer gjester.

I løpet av styreperioden har styret sett på flere alternativer for hvordan en slik oppgradering kan gjøres, fra engasjering av en landskapsarkitekt og full prosjektering, til å gå gjennom innkomne forslag og ønsker samt behov for utbedringer av mer driftsmessig karakter.

Styret har mottatt et tilbud på detaljert planlegging av oppgradering fra landskapsarkitekt på kr 730.000. Kostnader til arbeidet med selv oppgradering ville ha kommet i tillegg. Aksjeselskapet ville, dersom vi hadde akseptert tilbudet, tatt opp lån kun for forprosjektet. Vi derfor har landet på å fortsette på arbeidet som ble startet sommeren 2021 med utplassering av flere plantekasser, og bygge videre på det med andre innkomne forslag fra beboere. Tiltak *kan* være:

- Bygge 2 stk pergola (1 foran hver blokk)
- Etablering av fellesgriller ved pergolaer
- Opplegg til strøm ved pergola
- Belysning til pergola
- Flytting av tørkebur i 82 og oppgradering av tørkebur i 84



- Oppgradering av sykkelparkering
- Mer permanente løsninger for plantekasser
- Oppgradering av beplantning ved innganger og hekk mot parkeringsplassen
- Oppgradering av plen

Flere sitteplasser og sittegrupper for å gjøre fellesområdene tilgjengelige for flere samtidig, i tillegg til de flyttbare benkene vi allerede har kjøpt inn. Felles griller av høy kvalitet gjør at vi kan få et ryddigere og mer permanent oppsett. Flytting av tørkeburet foran 82 vil gjøre det luftigere og mer åpent på det flotte arealet i midten av gressplenen foran 82.

Styret ser for seg en total kostnadsramme for dette på kr. 750.000. Det er styrets intensjon å gjøre dette med bruk av egenkapital og uten at det påvirker felleskostnadene. Det vil også bety at oppgraderingen vil gjøres trinnvis og i etapper.

Totalt sett vil dette gjøre aksjeselskapet mer attraktivt, både for eksisterende beboere og for kommende kjøpere.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og iverksette oppgradering av uteområdene i tråd med det som er skissert over.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nicolai Hofset	Helgesens Gate 82 D
Styremedlem	Jane L. K. Filseth Andersen	Helgesens Gate 84 D
Styremedlem	Sindre Leganger	Helgesens Gate 84 D
Styremedlem	Andreas Stormo	Helgesens Gate 82 C
Styremedlem	Camilla Wedul	Helgesens Gate 82 B
Varamedlem	Katrine Z. Gogstad	Helgesens Gate 82 D
Varamedlem	Marie Jørum	Helgesens Gate 84 E
Varamedlem	Hampus Nilsson	Helgesens Gate 82 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Helgesensgate 82/84 AS

Aksjeselskapet består av 96 leiligheter knyttet til aksjer.

Helgesensgate 82/84 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933724360, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Helgesens Gate 82-84

Gårds- og bruksnummer:

229 29 30

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

Helgesensgate 82/84 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

Styret har det siste året avholdt månedlige styremøter, fysisk og digitalt, besvart i overkant av 350 e-poster fra beboer og leverandører, samt en mengde SMS og telefonsamtaler.

### **Dugnader**

Det har blitt avholdt dugnad på både vår og høst, og oppmøte og innsats har vært upåklagelig. Vi går videre i 2022 med håp og forventninger om å fortsette den gode trenden.

### **Uteområder**

Arbeidet med å fornye og utbedre uteområdet er stadig i utvikling. I fjor sommer fikk vi, etter ønske fra flere beboere, satt opp plantekasser rundt om på vårt fellesområde. På baksiden av blokk 84 har vi planer om å anlegge en vill-eng, noe som blant annet innebærer at gresset bare vil bli klippet et par ganger i sesongen. Styret har et fortsatt ønske om å oppgradere fellesområdet utendørs blant annet med flere sittegrupper og samlingsområder.

### **Parkeringsplassen**

Det siste året har vi fått installert 8 flere elbil-ladere på parkeringsplassen vår. Status nå er at hele parkeringsplassen som boligselskapet eier er utstyrt med ladere. Vi har pr 19.04.2022 ingen ledige plasser og 7 beboere i kø.

### **Til informasjon**

Siden forrige årsmøte har vi også fått ny leverandør av TV og internett. Ny leverandør er Telia og man kan nå velge mellom ulike pakkeløsninger med kun TV, kun internett eller en kombinasjon av TV og internett.

Etter flere år med samme vaktmesterselskap og behov som har endret seg siden den opprinnelige avtalen ble inngått, så bestemte styret seg for å gjennomføre en anbudsrunde med flere vaktmesterselskap. Vi gjennomførte befaringer med tre utvalgte selskaper og gjorde en grundig gjennomgang av behov og forventinger. Etter at vi mottok tilbud fra selskapene, bestemte vi oss for å bytte leverandør av vaktmestertjenester fra 01. januar 2022. Valgte falt på VBR Norge, og vi håper dette vil føre til en bedre vaktmesterservice for Helgesens gate 82-84.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 389 150.  
Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 994 028.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 404 122 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 419 204,-

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 662 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Helgesensgate 82/84 AS.

**Lån**

Helgesensgate 82/84 AS har lån 4 lån.

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

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Helgesensgate 82/84

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Helgesensgate 82/84.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1F0TE-MAHOV-YEWAE-EOOSB-C5CGB-1KJPO



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-21 14:41:00 UTC



Penneo document key: 1F0TE-MAHOV-YEWAE-EOOSB-C5CGB-1KJPO

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>



**AS HELGESENSGATE 82/84**  
**ORG.NR. 933 724 360, KUNDENR. 61**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 351 896	4 351 896	4 352 000	4 700 000
Andre inntekter	3	46 254	12 300	12 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 398 150</b>	<b>4 364 196</b>	<b>4 364 000</b>	<b>4 720 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 534	-15 049	-21 009	-22 000
Styrehonorar	5	-152 725	-149 000	-149 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-11 779	-11 444	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-168 025	-165 890	-171 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-7 321	-7 843	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-391 468	-5 859 079	-505 000	-662 000
Forsikringer		-332 681	-318 872	-340 000	-355 000
Kommunale avgifter	9	-615 053	-606 354	-614 000	-637 000
Energi/fyring		-560 690	-335 084	-522 000	-672 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 943	-344 212	-357 000	-370 000
Andre driftskostnader	10	-394 810	-382 797	-392 500	-404 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 994 028</b>	<b>-8 195 623</b>	<b>-3 109 509</b>	<b>-3 498 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 404 122</b>	<b>-3 831 427</b>	<b>1 254 491</b>	<b>1 222 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	932	2 677	0	0
Finanskostnader	12	-222 097	-227 856	-224 000	-202 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-221 165</b>	<b>-225 179</b>	<b>-224 000</b>	<b>-202 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 182 957</b>	<b>-4 056 605</b>	<b>1 030 491</b>	<b>1 020 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap			0-4 056 605		
Reduksjon udekket tap		1 182 957	0		



**AS HELGESENSGATE 82/84**  
**ORG.NR. 933 724 360, KUNDENR. 61**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger		3 499 300	3 499 300
Tomt		2 327 226	2 327 226
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 826 526</b>	<b>5 826 526</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		12 750	76 499
Forskuddsbetalte kostnader		85 395	32 321
Driftskonto OBOS-banken		1 330 573	1 383 698
Sparekonto OBOS-banken		431 257	430 325
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 859 975</b>	<b>1 922 843</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 686 501</b>	<b>7 749 369</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	100 800	100 800
Udekket tap	15	-4 610 660	-5 793 617
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 509 860</b>	<b>-5 692 817</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 505 191	12 511 084
Beboerinskudd		250 400	250 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 755 591</b>	<b>12 761 484</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		101 984	437 105
Påløpte renter		4 310	5 192
Påløpte avdrag		68 745	60 802
Garasjeregnskap	17	265 732	177 602
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>440 771</b>	<b>680 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 686 501</b>	<b>7 749 369</b>
Pantstillelse	18	21 250 400	21 250 400



8

Helgesensgate 82/84 AS

Garantiansvar

0

0

Oslo, 12.04.22.2022

Styret i AS Helgesensgate 82/84

Nicolai Hofset/s/

Jane L. K. Filseth Andersen/s/    Sindre Leganger/s/

Andreas Stormo/s/

Camilla Wedul/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	4 351
	896
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 351</b>
	<b>896</b>

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

Automatpenger	33 054
Utfakturert beboere for pallekarmer	7 200
Uklar innbetaling	6 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>46 254</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 534
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 534</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 152 725.

I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning i tilknytning til møte for kr 8 250, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 779.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 321
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 321</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-13 519
Drift/vedlikehold VVS	-183 750
Drift/vedlikehold elektro	-1 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-150 422
Kostnader dugnader	-7 715
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-391 468</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-395 751
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-217 593
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-615 053</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 982
Verktøy og redskaper	-2 490
Telefon-/kontormaskiner	-2 483
Driftsmateriell	-89
Vaktmestertjenester	-351 298



Andre fremmede tjenester	-2 021
Trykksaker	-520
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 250
Andre kontorkostnader	-170
Porto	-2 091
Bank- og kortgebyr	-2 528
Velferdskostnader	-5 889
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-394 810</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	932
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>932</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken, lån 1	-9 322
Renter og gebyr på lån i Husbanken, lån 2	-37 948
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-24 740
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-150 087
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-222 097</b>

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

	4 037
Kostpris/Bokf.verdi 1949	426
Oppskrevet 1972	766 160
	1 953
Tilgang 2003, baderomsrehabilitering	744
	-3 258
Avskrevet tidligere år	030
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 499</b>
	<b>300</b>

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.229/bnr.29 M. flere

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 100.800, fordelt på 576 aksjer à kr. 175. Aksjonærene eier 6 aksjer hver. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 758 774	
Nedbetalt i år	249 808	
		-991 418

## Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 049 776	
Nedbetalt i år	576 784	
		-4 373 440

## OBOS-banken AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	106 019	
Nedbetalt i år	57 897	
		-836 084

## OBOS-banken AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	74 347	
Nedbetalt i år	121 404	
		-5 304 249

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-11 505 191****NOTE: 17****GARASJEREGNSKAP**

Oppsparte midler fra tidligere år	133 602	
Deposittum	44 000	
<b>Saldo 01.01.21</b>		<b>177 602</b>

Parkeringsleie/ref. av leie/inn-og utbet. depositum	243 331	
Inntekter fra elbil	20 963	
<b>Inntekter parkering 2021</b>		<b>264 294</b>

Drift og vedlikehold	-33 013	
Administrasjon	-15 450	
Elektrisk energi	-10 405	
Vaktmestertjenester	-18 000	



Tomteleie	-94 834	
Parkeringskontroll	-4 462	
Kostnader parkering 2021		-176 164
<b>Overskudd parkering 2021</b>		<b>88 130</b>
<b>SUM GARASJEREGNSKAP / SALDO 31.12.21</b>		<b>265 732</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	250 400
Pantelån	11 505 191
Påløpte avdrag	68 745
<b>TOTALT</b>	<b>11 824 336</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Beboerinnskudd	3 499 300
Tomt	2 327 226
<b>TOTALT</b>	<b>5 826 526</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmestertjenesten ble utført av Bygårdsservice og senere VBR Norge fra 01.01.2022.

### Parkering

Aksjeselskapet har 44 som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styrets parkeringsansvarlig. Se oppslag

### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret. Se oppslag.

### Andre tjenester

Påfylling av vaskekort gjøres hos vaskeriansvarlig 1. tirsdag i hver måned kl 19:30-20:00 på styrerommet i 84D. Selve innbetalingen gjøres via vår nettside på VIBBO.no, og betales enten med kort eller VIPPS via nettsiden. Kontant betaling godtas ikke.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565621. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Helgesensgate 82/84 AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

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

## **Kabel-TV**

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

**2021 Rens og kontroll av ventilasjonsanlegget (luftkanaler og vifter)**

**2020 Byttet alle vinduer samt balkongdør i samtlige leiligheter**

**2019 Installert 10 stk elbilladere på parkeringsplassen.**

**2018 - 2019 Renovering av oppganger**

**Bytte varmepumpe**

**2018 Bygget 2 stk pergola i hagen**

**2016 Installasjon fiber for TV og internett**

**2016 - 2017 Nytt brannvarslingsanlegg**

**2014 Skiftet til elektronisk nøkkelsystem**

**2013 Ny lekeplass**

**2010 Maling av dører og vinduer**



**2010 Nytt avfallsskur og utelys**  
**2009 Skiftet utelamper**  
**2007 - 2007 Oppussing vaskerier og oppganger**  
**2006 Byttet kjeller- og loftsdører**  
**2006 Oppgradert uteområde**  
**2002 - 2003 Våtromsrehabilitering**  
**2002 - 2003 Installasjon av varmepumper**  
**2000 - 2000 Fasade- og balkongrehabilitering**



## Forslag om loftutbygging for Helgesensgate 82-84

Kjære generalforsamling,

Vi ønsker med dette å fremme et forslag til vedtak om å utrede loftutbygging for leilighetene i 4 etasje i Helgesens Gate 82 og 84.

Loftene er per i dag brukt til privat lagring der hver leilighet disponerer en bod på ca. 10kvm gulvareal (ikke bruksareal). I kjeller disponeres egen bod på ca. 4kvm bruksareal, pluss tilgang til felles sykkelparkering. Sykkelbod utgjør ca. 2,5 m2 per leilighet. Dagens tekniske forskrift for boliger, TEK 17, stiller krav om et minimum bodareal på 5kvm per leilighet. Ettersom dette minimumskravet samlet sett kan anses å være ivaretatt i kjeller, utgjør derfor bodene på loft et ekstra areal. Det er i tillegg flere rom i første etasje, både i 82 og 84, som står låste og ubrukte per i dag. Deler av disse arealene kan eventuelt gjøres om til boder.

### Bakgrunnen for forslaget er i utgangspunktet personlig.

Vi er et par som har bodd i Helgesens gate 82 siden 2016. Her trives vi utrolig godt. Det er et flott naboskap, grønne omgivelser, gode leiligheter, og et veldrevet aksjeselskap. Vi kan derfor tenke oss å bli boende lengre. Nå er vi imidlertid i ferd med å stifte familie, og har derfor begynt å reflektere mer rundt plassbehov, og på hvordan/om det kan være en langsiktig løsning å bli boende.

### Dette tror vi flere kan kjenne seg igjen i.

Leilighetene er 65kvm, og selv om planløsningene er gode, er det naturlig å kjenne på plassen når en blir 3 og 4 stykker i familien. I løpet av tiden vi har bodd her har vi sett flere naboer som flytter videre på grunn av dette.

### Noen generelle forhold som kan være gode grunner til å bygge ut loftene.

Det er alltid hyggelig å bli kjent med nye naboer, men det er også en kvalitet og styrke for naboskapet at flere velger å bo her selv om en går over i en ny fase i livet. Mest mulig blanding av generasjoner, livssituasjoner, og bakgrunner er alltid det beste for et nabolag. Variasjon i størrelse på leiligheter legger til rette for dette.

Det er få større leiligheter i sentrum øst i Oslo. Det gjør at de som ønsker seg mer plass gjerne flytter til utviklingsområder i utkanten av sentrum, til sentrum vest, eller ut av byen. Det er uheldig for denne delen av byen.

Fra et bærekraftsperspektiv er det viktig å ta vare på og utvikle de bygningene som allerede er bygget. I forbindelse med loftutbygging vil det være nødvendig å utbedre tak, men utbyggingen kan også være en måte å finansiere andre bygningstiltak på som strømforsyning, etterisolering, fasadeutbedring, balkonger, fellesarealer etc.

Oslo Kommunes loftveileder viser blant annet også til utbygging av byens loft som viktig del av en fortettningsstrategi, samt viktigheten av boliger med varierte kvaliteter, som oppleves som tilfredsstillende over tid og i ulike livsfaser.

### Økonomiske fordeler for beboere i aksjelaget

Selv om det vil være betydelig kostnader forbundet med en loftutbygging, tror vi at det er stor sannsynlighet for en økonomiske oppside, både for beboere og aksjeselskapet.

Målet må være at utbyggingen skal komme alle til gode økonomisk, ikke bare de som eier leiligheter som kan utvides. Det må derfor som en del av utredningen legges frem forslag til hvordan salg av loftareal kan finansiere tiltak som hever verdien på alle leilighetene i aksjeselskapet, eller gir andre økonomiske fordeler.

Noen foreløpige tanker:

- Balkonger på østfasaden. Enten private balkonger fra hver leilighet, eller felles fra repos i trapperom
- Felles samlingslokale i hagene – festlokale, stort drivhus etc.
- Bygningsmessige oppgraderinger for å redusere bokostnader



- Intern forkjøpsrett i aksjeselskapet på leilighetene
- Redusere fellesgjeld

## **Innledende studier**

Som underlag for et vedtak om å utrede loftutbyggingen har vi laget noen innledende studier. Vi er begge utdannede arkitekter og har utført dette på eget initiativ så langt.

I vedlagte studier har vi sett på 3 alternativer, kalt Alt A, B, og C. Disse er ulike omfang, og innebærer ulike føringer for lagringsplass og rømningsvei. Felles for alternativene er at taket må isoleres i henhold til dagens tekniske forskrifter, og at gulvet sannsynligvis må fores litt opp. Tverrgående bjelker i takkonstruksjonen utgjør lokale høydebegrensninger på 1,9 meter. Dette kan aksepteres, eller så kan det evt ses på muligheter for en heving av disse. Når det gjelder dagslys tror vi dette kan løses på flere måter. Det kan settes inn takvinduer, bygges takkoppbygg, eller «skjæres inn» skyvedører med mindre takterrasser (se referansebilder og perspektiver). For forbindelse mellom leilighet og loft tror vi at det beste er at alle leiligheter får en trapp i stuen.

Bruken av nytt areal på loft kan være til eksempel være:

- Soverom
- Stue
- Bod
- Bad

Det finnes ellers mange gode referanseprosjekter i Oslo. Vi har tatt med noen utvalgte i et eget vedlegg.

## **Noen tanker om utredningen, dersom det blir et vedtak**

Utredningen må lede frem til et beslutningsgrunnlag, slik at det i neste eller i en ekstraordinær generalforsamling, kan tas en beslutning om å utarbeide et detaljprosjekt for å hente inn priser fra entreprenører. Vi har forsøkt å gjøre en grov analyse av hva som kan inngå i en slik utredning, og sånn ca hvor mye tid det kan ta. Timeoversikt og prisestimat følger med som eget vedlegg. I avsnittet under følger noen refleksjoner om hva som bør utredes.

- Kostnader
- Økonomisk gevinst for aksjeselskapet
- Hvilke bygningsoppgraderinger kan inntektene fra salg av loftareal være med å finansiere
- Lagring. Det må lages en tilfredsstillende løsning for lagring for alle.
- Rømningsvei.
- Ventilasjonsanlegg

Det er vanskelig å beregne omfanget av utredningen eksakt, og vi tenker at generalforsamlingen bør få komme med innspill til hva dere ønsker å få ut av utredningen også. I vedlagt estimat har vi tatt utgangspunkt i en forenklet utredning på konseptnivå, som kan gi underlag til overordnede beslutninger som:

- Hvor mange av de som bor i 4 etasje ønsker å være med på dette?
- Skal det bevares noe bodareal på loft eller ikke?
- Hvilket alternativ/alternativer skal vi evt prosjektere mer i detalj for å hente inn priser?
- Skal loftutbygging behandles som et felles prosjekt i regi av aksjeselskapet, eller skal det åpnes for at de som ønsker å bygge ut tar det videre fra denne utredningen selv?

Vi ser for oss at dette bør gjøres i flere steg, og tror nok ikke at det er realistisk å innhente priser fra entreprenører fra denne første utredningen. Til det kreves en mer detaljert prosjektering, og vi må vite hvor mange leiligheter som ønsker å være med på prosjektet. Det er stor variasjon og usikkerhet rundt priser i byggenæringen for tiden, og forespørselen må være så presis som mulig for å kunne få konkrete og bindende svar fra entreprenører. Vi må også være innstilt på at det kan ta lang tid å finne riktig entreprenør.



Når det gjelder estimat på arkitekttimer, så har vi en egeninteresse i dette, ettersom vi bor i 4 etasje. Derfor er vi innstilt på å investere noe egentid og ta en risiko inntil det blir endelig vedtak om utbygging. Timestimatet for arkitekttimer reflekterer dette, og er derfor satt lavt. Dersom prosessen ender i utbygging, tenker vi i tilfelle at det er naturlig å dekke inn denne investeringen vi har gjort. Det kan gjøres gjennom detaljprosjekteringen, på vegne av enten aksjeselskapet eller gruppen av beboere i 4 etasje som tar det videre.

Vi håper at det er interesse for forslaget i aksjeselskapet, og ser frem til å legge frem arbeidet i generalforsamlingen. De som kan tenke seg å bidra med erfaringer, innspill, og synspunkter må gjerne ta kontakt med oss i forkant av generalforsamlingen!

Med vennlig hilsen,

Agathe Monner og Erlend Strønstad

Helgesens Gate 82 E

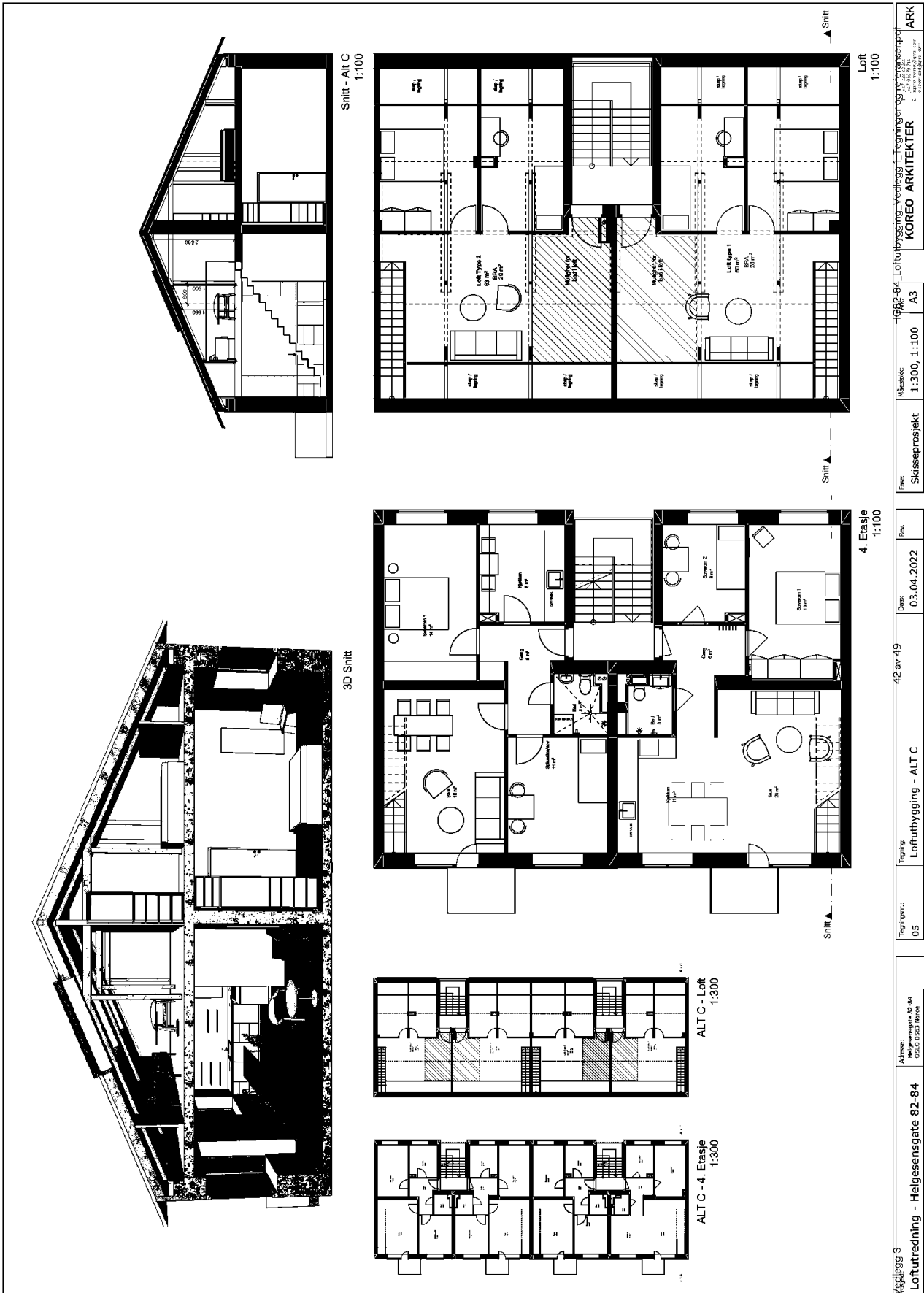


	Keiserløkka		Keiserløkka		Loftutbygging - Svingen Arkitekter		Loftutbygging - Svingen Arkitekter
	Keiserløkka		Keiserløkka		Bad på Loft - Carl Berners plass		Takterrasse i Briskeby
	Keiserløkka		Keiserløkka		Velux cabrio		Takoppbygg i Vidars gate - R21 Arkitekter
Prosjekt 3 Loftutredning - Helgesengate 82-84 Adresse: Helgesengate 82-84 0350 0303 Norge		Tegning: Loftutbygging - Inspirasjonsbilder Tegningsnr.: 01 38 av 49		Date: 03.04.2022 Rev.: Form: Skisseprosjekt 1:2 Arkitekt: KOREO ARKITEKTER KOREO ARKITEKTER P.O. BOX 57, 0316 BRØNNØYSUND, NORGE		Prosjekt: Loftutbygging - Vedlegg 1 - Tegningssett Ark: A3	









Arkitekt: <b>KOREO ARKITEKTER</b>	Arkitekt: <b>KOREO ARKITEKTER</b>	Arkitekt: <b>KOREO ARKITEKTER</b>	Arkitekt: <b>KOREO ARKITEKTER</b>
Prosjekt: <b>Loftutbygging - Vedlegg 1 - Tegningssett</b>	Prosjekt: <b>Loftutbygging - Vedlegg 1 - Tegningssett</b>	Prosjekt: <b>Loftutbygging - Vedlegg 1 - Tegningssett</b>	Prosjekt: <b>Loftutbygging - Vedlegg 1 - Tegningssett</b>
Ark: <b>A3</b>	Ark: <b>A3</b>	Ark: <b>A3</b>	Ark: <b>A3</b>
Skisseprosjekt	Skisseprosjekt	Skisseprosjekt	Skisseprosjekt
Målestokk: <b>1:300, 1:100</b>	Målestokk: <b>1:300, 1:100</b>	Målestokk: <b>1:300, 1:100</b>	Målestokk: <b>1:300, 1:100</b>
Date: <b>03.04.2022</b>	Date: <b>03.04.2022</b>	Date: <b>03.04.2022</b>	Date: <b>03.04.2022</b>
Tegning: <b>Loftutbygging - ALT C</b>	Tegning: <b>Loftutbygging - ALT C</b>	Tegning: <b>Loftutbygging - ALT C</b>	Tegning: <b>Loftutbygging - ALT C</b>
Tegning: <b>42 av 49</b>	Tegning: <b>42 av 49</b>	Tegning: <b>42 av 49</b>	Tegning: <b>42 av 49</b>
Adresse: <b>Helsesensgate 82-84</b>	Adresse: <b>Helsesensgate 82-84</b>	Adresse: <b>Helsesensgate 82-84</b>	Adresse: <b>Helsesensgate 82-84</b>
Byggherrens navn: <b>OSLO BODS TORGE</b>	Byggherrens navn: <b>OSLO BODS TORGE</b>	Byggherrens navn: <b>OSLO BODS TORGE</b>	Byggherrens navn: <b>OSLO BODS TORGE</b>



## Loftutbygging i Helgesens Gate 82/84

Estimat av utredning

Agathe Monnet og Erlend Strønstad, Arkitekter MNAL | 13.03.2022

Timepris (ca.) 1000kr/t eks mva

### Timer

Arkitektur	50
Brannkonsept	5
Ventilasjonskonsept	5
Elektrokonsept	5
Kostnadskalkyle	7,5
<b>Sum timer (ca.)</b>	<b>72,5</b>

### 1) Arkitektur

Ansvarlig: Agathe Monnet og Erlend Strønstad, Arkitekter MNAL

**Antall timer totalt:** 50

Medgår i timeberegning:

- Konseptutvikling og alternative løsninger
- Løsning for bodareal
- Plantegninger, fasadetegninger, snitt
- 3D illustrasjoner
- Arealberegninger
- Prosjektledelse
- Medvirkning med styre og beboere
- Foreslå prosjekter som salg av loft kan være med å finansiere
- Befaring og innhente underlag fra andre rådgivere
- Befaring med mulige entreprenører
- Forhåndskonferanse med Oslo kommune om byggesøknad

### 2) Brannkonsept

Ansvarlig: Arkitekt innhenter rådgiver

**Antall timer totalt:** 5

Medgår i timeberegning:

- Befaring + tilstandsvurdering
- Vurdering av rømnings, brannskiller, sprinkling og andre tiltak i alternativene

### 3) VVS konsept

Ansvarlig: Arkitekt innhenter rådgiver

**Antall timer totalt:** 5

Medgår i timeberegning:

- Befaring + tilstandsvurdering
- Vurdering av isolasjon, ventilasjon, vann og avløp i alternativene

### 3) Elektro

Ansvarlig: Arkitekt innhenter rådgiver

**Antall timer totalt:** 5



Medgår i timeberegning: Befaring + tilstandsvurdering  
Vurdering av kapasitet, og EL-anlegg i alternativene

#### 4) Kostnadskalkyle

Ansvarlig: Arkitekt innhenter rådgiver

**Antall timer totalt:** 7,5

Medgår i timeberegning: Estimert byggekostnad for alternativene  
Estimert pris for kjøp av loft  
Estimert økt inntekt for aksjeselskap  
Innhenting av referansepriser



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 6.05.22

**Selskapsnummer:** 61 **Selskapsnavn:** Helgesensgate 82/84 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nicolai Hofset og Jane Filseth Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Nicolai Hofset

**Styremedlem** (2 skal velges)

Camilla Frøseth Wedul

Hampus Nilsson

**Varamedlem** (3 skal velges)

Katrine Zajaczkowski Gogstad

Lars Gausdal

Marie Jørum

**Sak 6 Solcellepanel på taket av begge blokkene**

Styret får fullmakt til å gå til innkjøp av et ferdig montert solcellepanel-anlegg som skal installeres på taket av både blokk 82 og 84, gitt at arbeidet blir godkjent av Oslo kommune. Styret får også fullmakt til å leie inn profesjonell bistand i prosjektlederrolle dersom det er behov. Styret gis også fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å finansiere anlegget. Styret søker om en låneramme på 1,5 mnok.

For

Mot

**Sak 7 Utredning: Isoleringsarbeid**

Styret bestiller og gjennomfører rådgiving til tiltak for isoleringsarbeid/etterisoleringsarbeid. Anbefalte tiltak vurderes mot en overordnet vedlikeholdsplan.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Utredning: Utbygging av loft**

Boligselskapet skal utrede utbygging av loft.

For

Mot

**Sak 9 Vinduer på gavlveggen mot Ola Narr**

Det gis tillatelse til at styret utreder muligheten for å få satt inn vinduer i gavlveggen mot Ola Narr, og innhente pristilbud på dette. Etter innhentet pristilbud vil de aktuelle leilighetseierne ta stilling til om det er ønskelig å gjennomføre arbeidet, noe som i så tilfelle krever at samtlige fire leiligheter stiller seg bak. Dersom prosjektet gjennomføres vil styret stå ansvarlig for prosjekteringen ettersom dette dreier seg om fasadeendringer, og står fritt til å velge prosjektleder og entreprenør. Av hensyn til det helhetlige arkitektoniske uttrykket forutsettes det at den valgte vindustypen skal være i tråd med utformingen av vinduene i aksjelaget ellers. Alle etasjene fra 1 til 4, eventuelt fra etasje 2 til 4, må være med, og alle kostnader knyttet til utredning og evt. gjennomføring og etterarbeid må i sin helhet dekkes direkte av de aktuelle andelseierne. Dette forslaget er innsendt fra 82F og gjelder for det bygget – det vil være mulig for 84F å slutte seg til initiativet dersom de aktuelle eierne der ønsker dette – dette er imidlertid ingen forutsetning.

For

Mot

**Sak 10 Oppgradering av uteområder**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og iverksette oppgradering av uteområdene i tråd med det som er skissert over.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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