



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 364 196	4 153 610
Sum inntekter		4 364 196	4 153 610
Kostnader			
Lønnskostnad		164 049	170 009
Annen driftskostnad		8 031 574	2 896 205
Sum kostnader		8 195 623	3 066 214
Driftsresultat		-3 831 427	1 087 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 677	7 588
Sum finansinntekter		2 677	7 588
Annen finanskostnad		227 856	210 178
Sum finanskostnader		227 856	210 178
Netto finans		-225 179	-202 590
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 056 605	884 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 056 605	884 806
Årsresultat		-4 056 605	884 806
Totalresultat		-4 056 605	884 806
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 056 605	884 806
Sum overføringer og disponeringer		-4 056 605	884 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 826 526	5 826 526
Sum varige driftsmidler		5 826 526	5 826 526
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 826 526	5 826 526
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		76 499	4 030
Andre fordringer		32 321	79 212
Sum fordringer		108 820	83 242
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 814 023	979 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 814 023	979 627
Sum omløpsmidler		1 922 843	1 062 869
SUM EIENDELER		7 749 369	6 889 395

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 793 617	1 737 012
Sum opptjent egenkapital		-5 793 617	-1 737 012
Sum egenkapital		-5 692 817	-1 636 212
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 511 084	7 927 409
Øvrig langsiktig gjeld		250 400	250 400
Sum annen langsiktig gjeld		12 761 484	8 177 809
Sum langsiktig gjeld		12 761 484	8 177 809
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 994	75 893
Leverandørgjeld		437 105	163 782
Annen kortsiktig gjeld		177 602	108 122
Sum kortsiktig gjeld		680 702	347 798
Sum gjeld		13 442 186	8 525 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 749 369	6 889 395



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672672

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Havre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2021

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021

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

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 364 196	4 153 610
Sum inntekter		4 364 196	4 153 610
Kostnader			
Lønnskostnad		164 049	170 009
Annen driftskostnad		8 031 574	2 896 205
Sum kostnader		8 195 623	3 066 214
Driftsresultat		-3 831 427	1 087 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 677	7 588
Sum finansinntekter		2 677	7 588
Annen finanskostnad		227 856	210 178
Sum finanskostnader		227 856	210 178
Netto finans		-225 179	-202 590
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 056 605	884 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 056 605	884 806
Årsresultat		-4 056 605	884 806
Totalresultat		-4 056 605	884 806
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 056 605	884 806
Sum overføringer og disponeringer		-4 056 605	884 806



Organisasjonsnr: 933 724 360
AS HELGESENSGATE 82/84

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 826 526	5 826 526
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 826 526	5 826 526
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		76 499	4 030
Andre fordringer		32 321	79 212
Sum fordringer		108 820	83 242
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 814 023	979 627
Sum omløpsmidler		1 922 843	1 062 869
SUM EIENDELER		7 749 369	6 889 395
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 793 617	1 737 012
Sum opptjent egenkapital	-5 793 617	-1 737 012
Sum egenkapital	-5 692 817	-1 636 212
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 511 084	7 927 409
Øvrig langsiktig gjeld	250 400	250 400
Sum annen langsiktig gjeld	12 761 484	8 177 809
Sum langsiktig gjeld	12 761 484	8 177 809
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	65 994	75 893
Leverandørgjeld	437 105	163 782
Annen kortsiktig gjeld	177 602	108 122
Sum kortsiktig gjeld	680 702	347 798
Sum gjeld	13 442 186	8 525 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 749 369	6 889 395



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Helgesensgate 82/84 AS vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

Årsmøtet åpnes 08.04.21 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 11.4.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Helgesensgate 82/84 AS blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 08.04.21 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 11.4.21

Selskapsnummer: 0061 **Selskapsnavn** Helgesensgate 82/84 AS

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Nicolai Hofset og Andreas Stormo velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 152 725.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling: Se fra side 18-23

SAK 1 – side 18

Saksfremstilling: Forslag til utbygging av ladeanlegg **S. 18**

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak: Boligselskapet skal fullføre installasjonen av ladeanlegg for elbil på parkeringsplassen, i form av installasjon av ladepunkter på plassene 6-13 og 41-42, samt laststyring for anlegget. Beboere med behov for ladepunkt vil få tildelt plassene fortløpende etter behov. Beboere som tidligere har disponert plassene, men som ikke har behov for ladepunkt, vil fortløpende få tildelt en ny plass på parksiden. Rekkefølgen i denne utskiftningen vil baseres på ansiennitet.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til den foreslåtte ordlyden er positiv, og styret anbefaler å **stemme for** forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 2 – side 20

Saksfremstilling: Forslag til endring av ordlyd i husordensregler punkt 3. dyrehold. **S. 20**

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak: Ny ordlyd vedtas.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til den foreslåtte ordlyden er positiv, og styret anbefaler å **stemme for** forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 3- side 21

Saksfremstilling: Forslag til salg av fellesareal til Julian Westerlund Vestre **S. 21**

Forslagsstiller: Julian Westerlund Vestre

Forslag til vedtak: Julian Westerlund Vestre får kjøpe nevnte lokale for 100 000.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til det foreslåtte vedtaket er negativt, og styret anbefaler å **stemme mot** forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 4- side 22

Saksfremstilling: Forslag mot røyking på balkonger **S. 22**

Forslagsstiller: Anne-Lise Wøllo

Forslag til vedtak: Det blir forbudt å røyke på balkongene våre. Forbudet inntre gjennom et nytt punkt i Husordensreglene med denne ordlyden: *Røyking*
Det er ikke tillatt å røyke på balkongene, ettersom det kan være til sjenanse for naboer.

Styrets innstilling: Se side 18. Styrets innstilling til det foreslåtte vedtaket er negativt, og styret anbefaler å **stemme mot** forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlem med styreperiode 2021-2023 og 3 varamedlem med styreperiode 2021-2022.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Jane L K Filseth Andersen	
Styremedlem	Sindre Leganger	
Varamedlem	Katrine Z. Gogstad	
Varamedlem	Marie Jørum	
Varamedlem	Hampus Nilsson	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

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.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 12 styremøter, 1 ekstraordinær generalforsamling, besvart i overkant av ca 500 e-poster fra beboere og leverandører samt en mengde SMS og telefonsamtaler.

Dugnader

2020 ble et litt spesielt år, på mange måter, og vi fikk ikke gjennomført våre vanlige dugnader på vår og høst, og vårdugnaden frafalt helt. Vi håper på bedre tider fremover og at vi får til to samlinger med dugnadsarbeid, mat og drikke i 2021.

Uteområder

De siste to årene har vi fått pergola med tilhørende benker og bord, samt nye benker som er spredt rundt på fellesområdene. Det er gjort en del beplantninger, og dette er noe vi ønsker å fokusere mer på i år for å gjøre det så trivelig som mulig på våre uteområder.

Nye vinduer

Våren 2019 vedtok generalforsamlingen at styret skulle kartlegge behovet for nye vinduer i leilighetene våre, samt prosjektere og innhente tilbud fra ulike leverandører. Resultatene skulle bli presentert på en ekstraordinær generalforsamling, og den ble avholdt i starten av januar 2020. Gjennom kartleggingen, som ble gjennomført via spørreskjema til alle boenheter, viste det seg at ca 9/10 leiligheter rapporterte å ha vinduer som var over 20 år gamle. Svarprosent på undersøkelsen var ca 70%. Flere beboere benyttet anledningen til å rapportere om elendig isolasjon rundt foringer og lister samt fuktproblemer i selve vinduet. Generalforsamlingen stemte med et overveldende flertall for at styret skulle inngå kontrakt med leverandør, og arbeidet startet 11. mai 2020.

Entreprenør Palmgren og OBOS Prosjekt jobbet gjennom sommeren og prosjektet ble gjennomført tilfredsstillende på både tid, kost og kvalitet. Basert på tilbakemeldinger fra beboere er de aller fleste meget fornøyd med de nye vinduene og utførelsen av arbeidet. OBOS Prosjekt har vært til stor hjelp med å holde styr på henvendelser og kontroll av utført arbeid.

Rens av ventilasjonsanlegg

I februar 2021 gjennomførte vi en rens av ventilasjonsanlegget vårt. Det innebar rensing av alle luftkanaler samt rens av selve viftene som står på loftet. Leverandøren meldte om store mengder med støv og fett, og luftgjennomstrømningen samt brannsikkerheten er blitt vesentlig bedre. Det ble også kontrollert om noen hadde koblet kjøkkenviften til felles luftkanaler – ingen avvik ble registrert.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 364 196.

Dette er kr 6 196 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8 195 623.

Dette er kr 176 114 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 056 605 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 242 141.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert til et normalt driftsår.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 3,3 prosent. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Helgesensgate 82/84 AS.

Lån

Helgesensgate 82/84 AS har lån i Husbanken og OBOS-banken.

Lånene er annuitetslån med rente på hhv 0,79 % og 2,8%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Helgesensgate 82/84

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Helgesensgate 82/84.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 871WIK-07MZV-QOPMC-E63UY-6Y7NN-0AVYT



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 351 896	4 144 848	4 352 000	4 352 000
Andre inntekter	3	12 300	8 762	6 000	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 364 196	4 153 610	4 358 000	4 364 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 049	-21 009	-21 009	-21 009
Styrehonorar	5	-149 000	-149 000	-149 000	-149 000
Revisjonshonorar	6	-11 444	-12 129	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-165 890	-158 765	-163 000	-171 000
Konsulenthonorar	7	-7 843	-5 546	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-5 859 079	-765 971	-5 511 000	-505 000
Forsikringer		-318 872	-285 092	-303 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-606 354	-559 905	-607 500	-614 000
Energi/fyring	10	-335 084	-426 515	-521 000	-522 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 212	-330 782	-343 000	-357 000
Andre driftskostnader	11	-382 797	-351 499	-368 000	-392 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 195 623	-3 066 214	-8 019 509	-3 109 509
DRIFTSRESULTAT		-3 831 427	1 087 396	-3 661 509	1 254 491
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 677	7 588	0	0
Finanskostnader	13	-227 856	-210 178	-345 500	-224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-225 179	-202 590	-345 500	-224 000
ÅRSRESULTAT		-4 056 605	884 806	-4 007 009	1 030 491
Overføringer:					
Udekket tap		-4 056 605	0		
Reduksjon udekket tap		0	884 806		



12

Helgesensgate 82/84 AS

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 499 300	3 499 300
Tomt		2 327 226	2 327 226
SUM ANLEGGSMIDLER		5 826 526	5 826 526
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		76 499	4 030
Forskuddsbetalte kostnader		32 321	79 212
Driftskonto OBOS-banken		1 383 698	401 373
Sparekonto OBOS-banken		430 325	578 254
SUM OMLØPSMIDLER		1 922 843	1 062 869
SUM EIENDELER		7 749 369	6 889 395
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 800	100 800
Udekket tap	16	-5 793 617	-1 737 012
SUM EGENKAPITAL		-5 692 817	-1 636 212
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 511 084	7 927 409
Beboerinnskudd		250 400	250 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 761 484	8 177 809
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		437 105	163 782
Påløpte renter		5 192	11 516
Påløpte avdrag		60 802	64 377
Garasjeregnskap	18	177 602	108 122
SUM KORTSIKTIG GJELD		680 702	347 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 749 369	6 889 395
Pantstillelse	19	21 250 400	15 750 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2021

Styret i AS Helgesensgate 82/84

Nicolai Hofset /s/

Andreas Stormo /s/

Jane L. K. Filseth Andersen /s/

Camilla Wedul /s/

Sindre Leganger /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 351 896

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	12 300
SUM ANDRE INNETEKTER	12 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 009
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 960
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 049

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 149 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 444.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 843
SUM KONSULENTHONORAR	-7 843

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitektkontoret Krystyna Zennegg AS, prosjekt bytte vinduer og balkongdører	-614
Bratfos Eiendom og Akustikk AS,	-18 750
OBOS Prosjekt AS, prosjekt bytte vinduer og balkongdører	-172 493
Palmgren AS, prosjekt bytte vinduer og balkongdører	-5 317 646
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 509 502

Drift/vedlikehold bygninger	-128 399
Drift/vedlikehold VVS	-18 287
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 812
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-117 699
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 870
Kostnader dugnader	-3 653
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 859 079

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-389 845
Feieavgift	-1 070
Renovasjonsavgift	-215 438
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-606 354

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-327 423
Andre fyringskostnader	-7 661
SUM ENERGI / FYRING	-335 084

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 625
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 513
Verktøy og redskaper	-5 267
Driftsmateriell	-355
Vaktmestertjenester	-317 842
Andre fremmede tjenester	-5 322
Trykksaker	-1 247
Andre kontorkostnader	-1 105
Porto	-4 531
Bank- og kortgebyr	-2 512
Velferdskostnader	-3 478
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-382 797

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	305
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 071
Andre renteinntekter	301
SUM FINANSINTEKTER	2 677

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-22 508
Husbanken	-84 314
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-29 819
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-91 215
SUM FINANSKOSTNADER	-227 856

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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: 15****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: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 517 656	
Nedbetalt i år	241 118	
		-1 241 226

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 503 570	
Nedbetalt i år	546 206	
		-4 950 224

OBOS-banken AS, lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	51 365	
Nedbetalt i år	54 654	
		-893 981

OBOS-banken AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-74 347	-5 425 653

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-12 511 084
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 18****GARASJEREGNSKAP**

Oppsparte midler fra tidligere år	64 122	
Depositum	44 000	
Saldo 01.01.20		108 122

Parkeringsleie/ref. av leie/inn-og utbet. depositum	215 916	
Inntekter fra elbil	5 242	
Inntekter parkering 2020		221 158

Drift og vedlikehold	-4 369	
Administrasjon	-15 120	
Elektrisk energi	-5 969	
Vaktmestertjenester	-18 000	
Tomteleie	-94 834	
Parkeringskontroll	-13 386	
Kostnader parkering 2020		-151 678
Overskudd parkering 2020		69 480

SUM GARASJEREGNSKAP / SALDO 31.12.20 **177 602**

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	250 400	
Pantelån	12 511 084	
Påløpte avdrag	60 802	
TOTALT		12 822 286

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

Bygninger	3 499 300	
Tomt	2 327 226	
TOTALT		5 826 526

INNKOMMENDE FORSLAG

Forslag til utbygging av ladeanlegg

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn

I 2019 besluttet generalforsamlingen å installere infrastruktur og ladepunkter for elbil på parkeringsplassen. Vedtaket innebar at styret fikk mandat til å installere ladepunkter på parkeringsplassene på siden mot bygningene. 18 av disse plassene disponerer stikkontakt. Vedtaket forutsatte samtidig at beboere som allerede disponerte parkeringsplass med stikkontakt ikke ville miste disse plassene med mindre de ønsket det selv.

Siden vedtaket har det blitt installert 10 ladepunkter - montert på bygningenes kortsider mot parkeringsplassen. Dels skyldes det at disse var enklest å montere (de kunne plasseres rett på vegg, fremfor å måtte grave ned søyler langs parkeringsplassene) og dels skyldes det at beboerne som i dag disponerer de resterende plassene med stikkontakt hverken hadde behov for ladepunkt eller ønsket å gi fra seg plassen.

De ti plassene med ladepunkter ble raskt tatt i bruk. Siden da har styret mottatt mange forespørsler fra beboere som ønsker lademulighet. Det har vært svært liten utskiftning av beboere som disponerer parkeringsplass med ladepunkt, og ventelisten for ladepunkt har stått mer eller mindre stille. Det er i dag tre beboere på venteliste for parkeringsplass for ladepunkt.

Samtidig er parkeringsplassene på siden mot bygningene ettertraktet av beboere også uten behov for ladepunkt. Dels skyldes det at det finnes stikkontakter der (som gir mulighet for feks motorvarmer), dels skyldes det at disse plassene ikke befinner seg under trær og dermed er mindre eksponert for de store mengdene fuglebæsj som tidvis dekker bilene på plassene ut mot parken.

Boligselskapet leier i dag plassene ut mot Ola Narr-parken av kommunen. Styret har forhørt seg med kommunen om muligheten for å installere ladepunkter på disse plassene. Etersom dette er leid grunn har vi ikke fått tillatelse til å gjøre permanente installasjoner på disse plassene.

Styret ønsker en ytterligere utbygging av ladepunkter for elbil på parkeringsplassen. Slik situasjonen er i dag er det derfor plassene mellom bygningene på siden mot bygningene (plass 6-13) og de to frittstående plassene inntil buskene mot Helgesens gate 80 (plass 41-42) som er aktuelle. Styret foreslår derfor at det installeres ladepunkter på disse plassene og at beboerne som i dag disponerer dem og ikke har behov for ladepunkt, vil flyttes til en parkeringsplass mot parken. Denne utskiftningen vil skje fortløpende ettersom behovet for ladepunkter oppstår og gjøres i rekkefølgen sist inn-først ut. Det betyr i praksis at beboerne som har hatt plass med stikkontakt lengst også vil beholde den lengst (men til slutt - når anlegget er fylt med biler med behov for lademulighet - vil også de miste den).

Prisen for utvidelse av anlegget og installasjon av laststyring (for å få bedre kontroll på strømforbruket i anlegget) estimeres av den nåværende operatøren Movel til 387.300 kr. 20 % av dette (opp til 90.000,-) dekkes av Oslo kommune, dersom vi fullfører installasjonen før fristen for tildelingsvedtaket går ut i mai 2021. Den resterende kostnaden foreslås å dekkes inn på samme måte som den opprinnelige installasjonskostnaden - gjennom utleie av parkeringsplasser til markedspris til Bilkollektivet/andre



bildelingstjenester og et påslag på ladekostnaden i anlegget som tilfaller boligselskapet. Styret ønsker at kostnaden av anlegget i størst mulig grad skal falle på brukerne av det.

Forslag til vedtak

Boligselskapet skal fullføre installasjonen av ladeanlegg for elbil på parkeringsplassen, i form av installasjon av ladepunkter på plassene 6-13 og 41-42, samt laststyring for anlegget. Beboere med behov for ladepunkt vil få tildelt plassene fortløpende etter behov. Beboere som tidligere har disponert plassene, men som ikke har behov for ladepunkt, vil fortløpende få tildelt en ny plass på parksiden. Rekkefølgen i denne utskiftningen vil baseres på ansiennitet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til den foreslåtte ordlyden er positiv, og styret anbefaler å **stemme for** forslaget.



Forslag til endring av ordlyd i husordensregler punkt 3. dyrehold.

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn

Dagens ordlyd i husordensregler punkt 3. dyrehold er uklar og skaper en del forvirring blant beboere. Vi ønsker å konkretisere teksten slik at det blir enklere for beboere å forholde seg til hva som er gjeldende husordensregler.

Nåværende tekst:

Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapet. Hvis det foreligger særskilte grunner til dyrehold, kan aksjonæren søke styret om dispensasjon. Aksjonæren må da på forhånd innhente skriftlig samtykke fra alle beboere i den berørte oppgangen. Dersom ikke alle beboere i oppgangen samtykker, må den særskilte grunnen for søknaden veies opp mot begrunnelsen fra øvrige beboere i oppgangen. Dyr skal til enhver tid holdes i bånd på selskapets fellesarealer. Dersom dyret er til sjenanse for øvrige aksjonærer, kan styret pålegge dyreeier å kvitte seg med dyret. Skjema for søknad om dyrehold ligger tilgjengelig på selskapets nettsider.

Ny ordlyd:

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i boligselskapet. Men det følger av borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd at beboeren kan ha dyr dersom gode grunner taler for dette, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Eksempler på dyr som er lov og ikke må søkes om: Innekatt, marsvin, hamster og førerhund. Dersom beboer mener å ha gode grunner for unntak fra regelen må beboer søke styret via skjema som finnes på selskapets nettsider.

Forslag til vedtak:

Ny ordlyd vedtas

Styrets innstilling

Styrets innstilling til den foreslåtte ordlyden er positiv, og styret anbefaler å **stemme for** forslaget.

Forslag til salg av fellesareal Julian Westerlund Vestre

Forslagstiller: Julian Westerlund Vestre.

Bakgrunn fra forslagstiller

«Under leiligheta mi i Helgesens gate 82C er det et kjellerrom som borettslaget tidligere sikkert har brukt til fyrrom eller lignende. Rommet er nå brukt av noen til å oppbevare leker (jeg har fått med meg at det har vært noen der én gang de siste fire månedene). Borettslaget er tjent med å få inn penger til for eksempel å betale ned på det lånet vi nettopp tok i forbindelse med utskifting av vinduer, istedenfor at de som bor i vår oppgang har et ekstra kjellerrom på deling.

Kjellerrommet ligger vegg i vegg med rommet der hoversikringa mi står. Dermed trenger jeg ikke å legge en eneste ledning i oppgangen for å ordne strøm til rommet på min måler. Rommet vil pusses opp i henhold til alle regler og normer. Siden jeg selv er elektriker vil jeg kunne være med og følge alle ledd tett, i tillegg til at jeg allerede vet hvilke snekkere og rørleggere jeg stoler på for å gjennomføre jobben uten at det er noe fusking på noe nivå. Radonsperre må også legges ettersom vi ligger under kategorien "Særlig høy" når det gjelder radon-aktsomhetsgrad. Det vil også være positivt for naboene å få mindre radioaktivitet i leilighetene sine. Jeg har gått gjennom dette med Lars-Åge Larsen hos Dinbyggpartner AS, og forsikra meg om at det ikke er noe problem å gjennomføre noe av dette.

Jeg har også diskutert lignende tilfeller hos lignende borettslag, og kommet fram til at markedsverdien på et kjellerrom som dette ikke er så veldig høy, men for at det skal bli av en sum som vil merkes litt av fellesskapet, vil jeg tilby 100 000.»

Forslag til vedtak

Julian Westerlund Vestre får kjøpe nevnte lokale for 100 000.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at fellesarealer ikke er til salg. Styret mener det er en styrke for boligselskapet at alle andelseiere disponerer leiligheter av samme størrelse, og at fellesarealer blir utnyttet på en sånn måte som kommer fellesskapet til gode. Det nevnte lokalet blir i dag benyttet som et felles lekerom, og det er styrets inntrykk at det er et populært tilbud blant beboerne med små barn og at det er med å øke salgsværdien til våre leiligheter.

Det er også styrets innstilling at dersom vi på et tidspunkt ønsker å selge fellesarealer til privatpersoner, så er ikke dette den rette veien å gå. Det ville da vært naturlig at det ble varslet til alle beboere og blitt solgt til høystbydende på et åpent marked for å maksimere gevinsten til fellesskapet. Den foreslåtte salgssummen på kr 100.000 blir av styret ikke ansett som tilstrekkelig for å dekke tapet i bruksverdi for fellesskapet (verken nåværende eller potensiell bruksverdi) og kan ikke anses å være av en størrelse som vil merkes av fellesskapet da det i praksis fører til en økning av fellesformue på ca kr 1.000 pr enhet. Det er også styrets vurdering at den foreslåtte salgssummen ikke reflekterer reell markedsverdi.

Styrets innstilling til det foreslåtte vedtaket er derfor negativt, og styret anbefaler å **stemme mot** forslaget.



Forslag om forbud mot røyking på balkonger

Forslagstiller: Anne-Lise Wøllo

Bakgrunn fra forslagstiller

På balkongene våre røykes det både vanlige sigaretter og hasj/marijuana uten å ta hensyn til naboene.

Jeg er selv allergisk mot sigarettøyk og må gå inn når det røykes. Mine vinduer må også lukkes. Jeg synes ikke det er en privatsak å røyke på balkongen da vi bor svært tett.

Mange borettslag har forbud mot dette nå.

Forslag til vedtak

Det blir forbudt å røyke på balkongene våre. Forbudet inntreer gjennom et nytt punkt i Husordensreglene med denne ordlyden:

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke på balkongene, ettersom det kan være til sjenanse for naboer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at røyking på balkongen faller inn under den enkelte seksjonseiers råderett, og at denne ikke kan innskrenkes. Styret har søkt råd hos juridisk avdeling hos OBOS, som bekrefter dette og forslaget er av den grunn ikke gjennomførbart.

Når det er sagt, så slår loven fast at man ikke skal være til sjenanse for naboer, og det anbefales at man tar hensyn til hverandre så langt det lar seg gjøre. Men man kan altså ikke forby den enkelte seksjonseier å røyke på egen balkong.

Styrets innstilling til det foreslåtte vedtaket er derfor negativt, og styret anbefaler å **stemme mot** forslaget.



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.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Vaktmester

Vaktmestertjenesten utføres av Bygårdsservice.

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.

Fellesvaskeri

Påfylling av vaskekort gjøres hos vaskeriansvarlig 1. tirsdag i hver måned kl 19:30-20:00 på styrerommet i 84D. Selve innbetalingen gjøre via våre nettsiden, 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 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. 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 kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rens og kontroll av ventilasjonsanlegget (luftekanaler og vifter)
2020	Byttet alle vinduer samt balkongdør i samtlige leiligheter
2019	Installert 10 stk elbilladere på parkeringsplassen.
2018 - 2019	Renovering av oppganger Bytte varmpumpe
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 varmpumper
2000 - 2000	Fasade- og balkongrehabilitering