



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 552 216
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HELLERUDPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 679 022	3 788 616
Sum inntekter		4 679 022	3 788 616
Kostnader			
Lønnskostnad		185 983	187 124
Annen driftskostnad		4 554 692	3 374 307
Sum kostnader		4 740 675	3 561 431
Driftsresultat		-61 653	227 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 327	5 940
Sum finansinntekter		27 327	5 940
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 327	5 940
Ordinært resultat før skattekostnad		-34 326	233 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		-34 326	233 125
Årsresultat		-34 326	233 125
Totalresultat		-34 326	233 125
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 326	233 125
Sum overføringer og disponeringer		-34 326	233 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30 246	-35 583
Andre fordringer		200 425	187 011
Sum fordringer		230 671	151 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 071 763	3 456 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 071 763	3 456 710
Sum omløpsmidler		3 302 434	3 608 138
SUM EIENDELER		3 302 434	3 608 138

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 162 135	3 196 461
Sum opptjent egenkapital		3 162 135	3 196 461
Sum egenkapital		3 162 135	3 196 461
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 200	334 290
Annen kortsiktig gjeld		90 099	77 387
Sum kortsiktig gjeld		140 299	411 677
Sum gjeld		140 299	411 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 302 434	3 608 138



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444793

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 552 216
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HELLERUDPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 988 552 216
HELLERUDPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 679 022	3 788 616
Sum inntekter		4 679 022	3 788 616
Kostnader			
Lønnskostnad		185 983	187 124
Annen driftskostnad		4 554 692	3 374 307
Sum kostnader		4 740 675	3 561 431
Driftsresultat		-61 653	227 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 327	5 940
Sum finansinntekter		27 327	5 940
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 327	5 940
Ordinært resultat før skattekostnad		-34 326	233 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		-34 326	233 125
Årsresultat		-34 326	233 125
Totalresultat		-34 326	233 125
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 326	233 125
Sum overføringer og disponeringer		-34 326	233 125



Organisasjonsnr: 988 552 216
HELLERUDPARKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30 246	-35 583
Andre fordringer		200 425	187 011
Sum fordringer		230 671	151 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 071 763	3 456 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 071 763	3 456 710
Sum omløpsmidler		3 302 434	3 608 138
SUM EIENDELER		3 302 434	3 608 138
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 162 135	3 196 461
Sum opptjent egenkapital		3 162 135	3 196 461



Sum egenkapital	3 162 135	3 196 461
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	50 200	334 290
Annen kortsiktig gjeld	90 099	77 387
Sum kortsiktig gjeld	140 299	411 677
Sum gjeld	140 299	411 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 302 434	3 608 138



Organisasjonsnr: 988 552 216
HELLERUDPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Hellerudparken Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2023

Selskapsnummer: 5928





Velkommen til årsmøte i Hellerudparken Boligsameie

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 27. april kl. 18:00 og lukker 30. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5928>

Det holdes også et frivillig møte 27. april kl. 18:00 , Haugerud seniorsenter, Hagapynten 38, 0673 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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.

Annen informasjon

Til seksjonseierne i Hellerudparken Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 27. april 2022 kl. 18.00 i Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38C, 0673 Oslo. Registrering finner sted fra kl. 17.30.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hellerudparken Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av



seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Denne kontrolleres mot oversikt over seksjonseier.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til dekning av vedlikeholdskostnader
7. Forslag til endring av beboerreglene vedlegg 2 - Retningslinjer for elbil-ladning
8. Søknad om reseksjonering - seksjon 74 og seksjon 82
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hellerudparken Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styres leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Vår rådgiver i OBOS (forretningsfører), Lisa Bruun-Olsen, leder møtet og skriver protokoll.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen leder møtet og skriver protokoll

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Elisabeth Fasting, seksjon 27

Helge Tangen, seksjon 24



velges til protokollvitner

Forslag til vedtak

Elisabeth Fasting og Helge Tangen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapital.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsrapport og regnskap godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no (5928) .pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

I tillegg foreslås kr 30 000,- til benyttelse for dekning av utgifter ifb med møter o l på dagtid.

Styrets innstilling

Gjennomføring av store vedlikeholdsoppgaver har ført til at styremedlemmer gjennom hele året har brukt mer tid enn normalt til befaringer, statusmøter og oppfølging av leverandører på dagtid i tillegg til deltagelse på månedlige styremøter. Mange prosjekter gikk samtidig, og dette ble utført i henhold til fremdriftsplanene.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000. I tillegg foreslås kr 30 000 til benyttelse for dekning av utgifter ifb med møter o.l. på dagtid.

Sak 6

Forslag til dekning av vedlikeholdskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet vil de neste 5 år ha behov for utskifting av bla. lysarmatur (overgang fra lysstoffrør til led-belysning), utskifting av takpapp, maling av fasader m m.

Styret er opptatt av at felleskostnader holdes så lave som mulig, noe økning vil en måtte påregne pga årlig prisvekst.

Ved bruk av innkalling av kapital gis det mulighet til å planlegge gjennomføring av vedlikeholdsoppgaver som besluttet over tid

Styrets innstilling

Styret anbefaler alternativ 2 – årlig innkalling av ekstra kapital i 5 år

Forslag til vedtak 1

Alternativ 1 – Øke felleskostnader med 15 % fom 1. juli 2023

Forslag til vedtak 2

Alternativ 2 – Årlig innkalling av ekstra kapital i 5 år

Vedlegg

2. Fellekostnader 2023.pdf

Sak 7

Forslag til endring av beboerreglene vedlegg 2 - Retningslinjer for elbil-ladning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har i 2022/2023 etablert infrastruktur for elbil-ladning. Det er derfor behov for å gjøre endringer i vedlegg 2 - Retningslinjer for elbil-ladning.

Styrets innstilling



Retningslinjene er oppdatert i hht etablert infrastruktur for elbil-ladning

Forslag til vedtak

Nytt vedlegg 2 godkjennes

Vedlegg

3. Forslag til endringer i vedtekter -23.pdf

Sak 8

Søknad om reseksjonering - seksjon 74 og seksjon 82

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken gjelder bytte av tilleggsareal

Parkeringsplass i garasje byttes mellom snr 74 og snr 82.

1 plass tilhørende snr 74 overføres til snr 82

Styrets innstilling

Styret anbefaler at reseksjonering tillates.

Alle kostnader vedr reseksjonering bæres av snr 82

Forslag til vedtak

Reseksjonering mellom snr 74 og snr 82 tillates



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling til kandidater vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Berntsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Idar Saxrud Johansen
- Rolf Syversen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabete Fortes C. Pires
- Helge Tangen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bjørn Brindis
- Egil Bjøntegaard
- Harald Venge

Vedlegg

1. Hellerudparken-valgkomiteforslag-2023.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Judre	Hellerudstubben 38 A
Styremedlem	Elisabeth Fasting	Hellerudstubben 16 A
Styremedlem	Anita Flatum	Hellerudstubben 8 E
Styremedlem	Erling Heen	Hellerudstubben 10 A
Styremedlem	Bjørnhild Sæterøy	Hellerudstubben 58 C
Varamedlem	Idar Saxrud Johansen	Hellerudstubben 12 C
Varamedlem	Ingun Øimoen Rudi	Hellerudstubben 52 D

Valgkomiteen

Morten Berntsen	Hellerudstubben 2 F
Egil Bjøntegaard	Hellerudstubben 48 B
Harald Venge	Hellerudstubben 30 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har styrerom i blokk 3. Styrerommet er bemannet ifb. med månedlige styremøter. Styremøter kunngjøres på oppslagstavler, i heis og ved postkasseanleggene. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post hellerudparken.boligsameie@outlook.com.

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.

Generelle opplysninger om Hellerudparken Boligsameie

Sameiet består av 121 seksjoner, 120 eierseksjoner og 1 næringseiendom.. Hellerudparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988552216, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med

Gårds- og bruksnummer:

143 929

og følgende adresser

Hellerudstubben 2	Hellerudstubben 34
Hellerudstubben 4	Hellerudstubben 36
Hellerudstubben 6	Hellerudstubben 38
Hellerudstubben 8	Hellerudstubben 40
Hellerudstubben 10	Hellerudstubben 42
Hellerudstubben 12	Hellerudstubben 44
Hellerudstubben 14	Hellerudstubben 46
Hellerudstubben 16	Hellerudstubben 48



Hellerudstubben 18	Hellerudstubben 50
Hellerudstubben 20	Hellerudstubben 52
Hellerudstubben 22	Hellerudstubben 54
Hellerudstubben 24	Hellerudstubben 56
Hellerudstubben 26	Hellerudstubben 58
Hellerudstubben 28	Hellerudstubben 60
Hellerudstubben 30	
Hellerudstubben 32	

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hellerudparken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Som følge av at restriksjoner pga. Covid-19 - pandemien ble opphevet våren 2022, har styret hatt et svært aktivt år mht. oppgaver knyttet til vedlikehold og drift, samt til saker som er mottatt og meldt inn pr e-post evt. via postkassen.

Bjørnhild Sæterøy valgte 18.8.22 å fratre sitt verv som styremedlem med øyeblikkelig virkning.

I vedtektene står det at sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer. Vi har valget mellom enten i) gjennomføre et ekstraordinært årsmøte for å velge et nytt styremedlem, eller ii) BS sitter fortsatt i styret på papiret, og må signere regnskapet våren 2023 for at vi skal få revisjonsberetningen. BS er forespurt. Hun har valgt ii) og vil sitte som medlem på papiret og har bekreftet den 24.8.22 at hun vil signere på regnskapet og årsberetningen til våren.

Styret har håndtert en lang rekke større og mindre saker gjennom arbeidsåret, nærmere 200 saker er behandlet. På grunn av en del utskifting av beboere, har styret hatt en rekke henvendelser om blant annet oppdatering av calling-anlegg, parkeringstillatelse på tun, spørsmål vedr ladepunkter, bruk av gjesteparkering, balkong-innglassing, montering av varmpumper m.v. I tillegg har styret måttet påpeke overfor flere beboere brudd på beboereglerverket, bl a knyttet til oppbevaring av brannfarlige stoffer i boder, bruk av fellesarealer til oppbevaring osv.

Gjennomføring av store vedlikeholdsoppgaver har ført til at styremedlemmer gjennom hele året har brukt mer tid enn normalt til befaringer, statusmøter og oppfølging av leverandører på dagtid i tillegg til deltagelse på månedlige styremøter. Mange prosjekter gikk samtidig, og dette ble utført i henhold til fremdriftsplanene. Det er mottatt mange hyggelige tilbakemeldinger fra beboere, og vi har også hørt om kritikk.



Alle må være klar over at vårt sameie har veldig gunstige fellesutgifter. Eksempler fra nærområder: Leilighet på 84 m² kr. 5.700,00 her blir det en økning på 15% - kr. 6.550,00 / 74 m² kr. 7.000,00. For en leilighet på 74 m² er felleskostnaden hos oss kr 2708,00. Styret mener at Hellerudparken Boligsameie har en sunn økonomi takket være innkalling av ekstra kapital. Over en femårsperiode står vi nå mest sannsynlig foran vesentlige store vedlikeholdskostnader.

Det ble gjennomført dugnad i mai 2022. Det var godt oppmøte, og arbeidet med avsluttet iflg tidligere tradisjoner med grilling og sosialt samvær.

Styret har i arbeidsåret også hatt fokus på hvilken innsynsrett beboere /seksjonseiere har når det gjelder styreprotokoller/saker som styret arbeider med. Spørsmål om innsyn i saker skal rettes skriftlig til styret. Innsynsretten er begrenset til saker som angår vedkommende beboer/seksjonseier. Vi er opptatt av at Personvernregelverket må overholdes.

Styret har registrert at enkelte beboere i sameiet tar seg til rette og ikke følger beboerreglene. Dette gjelder spesielt bruk av fellesarealer, bodområder og garasjeanlegget. Vi minner om at alle i sameiet er forpliktet til å sette seg godt inn i reglene og plikter å følge disse.

Økonomi

Styret har som policy å holde felleskostnadene nede.

Vi har derfor valgt ikke å foreslå regulering av felleskostnadene pr 1.1.23.

Vi er av den formening av at større vedlikeholdsoppgaver finansieres gjennom innkalling av ekstra kapital og evt. i kombinasjon med oppsparte midler.

Kontakt med beboerne

Styret har gjennom arbeidsåret ønsket beboerne velkommen til å stille spørsmål/ diskutere saker med Styret. Etter gjenåpningen, har styret opprettholdt åpen halvtime.

I tillegg har vi oppfordret beboerne til å sende melding pr epost evt. legge melding i styrepostkassen om det er saker som opptar en eller ønskes behandlet. Det har vært svært få henvendelser fra beboerne. Styret var derfor svært overrasket over den underskiftskampanjen som det viste seg hadde vært våren 2022. Styret ønsker og foretrekker en åpen dialog mht. saker en ønskes å få gjort noe med fortløpende, i stedet for å vente til et årsmøte. Fremmer man en sak, er det også vanlig å komme med forslag til hvordan dette kan løses. Det er også ønskelig med et kostnadsoverslag som et grunnlag for budsjettering.

Forsikringsaker

Sameiet har i 2022 hatt flere saker innmeldt. En vannskade i tak i toppetasjen i Blokk 3. Årsak ble funnet og skade utbedret. I tillegg er sprukne glass på balkonger utbedret som forsikringsaker.

Skade i stuetak (Blokk 3)

Beboer oppdaget en lekkasje i stuetaket og rapporterte dette til styret. Styret foretok en befaring sammen med representant fra IF forsikring. IF påpekte at skaden ikke ville bli utbedret før årsaken til lekkasjen var avdekket og utbedret.

Icopal tak foretok inspeksjon av taket, fant lekkasjepunktet og utbedret skaden.



Frøiland Bygg & Skade utførte utbedrings-arbeidene med stuetak og parkett i leiligheten. Egenandel belastes sameiet.

Sprekker / punkterte glass balkonger

Det var flere balkonger som har sprekkdannelse/skader. Befaring av balkonger ble foretatt før og etter fasadevask. To styremedlemmer deltok på kurs vedr forsikringsordningene i sameiet i 2022. Dette resulterte i at vi sjekket forsikringen og det viste seg at forsikringen dekker skader ved sprekkdannelse – ikke «punktering» av glass. Styret besluttet derfor å iverksette utskifting av alle glass med skader i 2022.

Vi fikk oppnevnt egen kontakt i IF, som bistod oss og vi hadde en god dialog og et ryddig oppgjør ifb med utskifting av glassene,

For balkonger med sprekkdannelse ble nye glassdekket av forsikring – sameiet fikk en egenandel på kr 3 000 pr glass, total egenandel: kr 30 000.

Punkterte glass som ble skiftet ut ble dekket av sameiet, slik det er gjort tidligere.

Ved å benytte forsikringen kom utskiftingen på totalt ca. kr 110 000 (dette utgjør ca. halve kostnaden ift ikke bruk av forsikring).

Heiser

Mobilvarsling – heiser

Telenor sa opp fast-telefon som er knyttet til heisalarmen pr 1.7.22. Fasttelefon ble avviklet i november 2022. Ny løsning med mobilvarsling måtte derfor installeres. Arbeidene ble bestilt via heisleverandøren Kone, installasjon fant sted i august.

Avtale vedr fasttelefon med Telenor ble beholdt inntil alle arbeidene var ferdigstilt.

Lys

Kone ga oss melding om at lyset i heisene burde skiftes ut pga dårlige ledninger, og anbefalte at det ble montert nye ledlys. Dette ble bestilt og utført høsten 2022,

Kone opplyser at det foreløpig ikke har vært behov for å bytte ut brems i blokk 1 og 3. Dette utføres når det blir nødvendig – status følges opp ifb med service. Dette arbeidet må utføres ved behov, og det er budsjettert for dette i 2023.

Brannvarslingsanlegg – garasje.

Sikkerhetsrapport vedr brannvarslingsanlegget er mottatt og gjennomgått av styret.

Brannporten i garasjeanlegget kontrolleres årlig (egen serviceavtale), og er koblet opp mot brannvarslingsanlegget.

Garasjeanlegget

Alle plasser i anlegget er kartlagt/ gjennomgått mht hvem som disponerer hvilken plass.

Det er viktig at vi har en oppdatert oversikt bl a for å bedre brannsikkerheten.

Oversikten som er utarbeidet inneholder opplysninger om seksjonsnr, ladepunkter og hvem som disponerer p-plassene.

Alle plassene er merket med nummer (også plassene som eies av Klaus Invest).

Ved befaring i garasjeanlegget i mars 2023, er det avdekket «bom» i betongen på 1 søyle og 4 punkter. Tiltak er iverksatt.

Hoveddører

I 2021 har vi hatt gjentatte problemer med låssystemet på hoveddørene. Styret har fortløpende fulgt opp med bistand fra vaktmester, og vurdert hva som må gjøres.

Service er foretatt, og låser er skiftet ut ved behov.

Låsene på hoveddør kontrolleres og følges opp av vaktmester regelmessig. Dørene har elektronikk, som er sårbar ved feil bruk.

I Blokk 1 er det montert en bryter for åpen og lukket dør. Etter at den ble montert – har det ikke vært problemer med døren.

Ladepunkter El-bil

Den 1. januar 2022 trådte en ny lovbestemmelse i kraft, som gir seksjonseiere i sameier, under visse betingelse rett til å lade le-biler. Styret kan ikke nekte å godkjenne etablering av ladepunkter, så lenge det ikke foreligger en saklig grunn. Det er opp til sameiet å bestemme hvordan organisering av elbil-ladning skal gjennomføres.

Selve loven sier ikke spesifikt hvordan kostnadene skal fordeles, men i lovproposisjonen er det betraktninger som hvordan loven skal forstås og kostnader fordeles.

Felles tiltak knyttet til å etablere ladestruktur i parkeringsanlegget er en felleskostnad, men det er en åpning for å fordele kostnaden etter hvem som har nytte av ladestrukturen. Selve ladeboksen anser man som en individuell kostnad, som kan legges på den som har ladeplassen

Elbillading gir en kontinuerlig belastning på el-anlegget, noe som er svært ulik andre laster i et borettslag. Det er derfor viktig at installasjonen som benyttes til ladning er laget for å tåle en slik belastning. Et felles ladeanlegg vil øke verdien på sameiet, i tillegg til sikkerhet og effektivitet ved ladning. Et ladeanlegg vil alltid lade mer effektivt enn en stikkontakt (som ellers ikke er tillatt benyttet til elbil-ladning..

Det er ikke nødvendigvis alle i et boligselskap som har elbil, og for de som har er det stor variasjon i batteristørrelse. Det er derfor viktig å ha en oversikt over hver bruker sitt strømforbruk.

Norsk Elbilforening er blitt engasjert som rådgiver i dette arbeidet, både ifb med utarbeidelse av kravspesifikasjon og evaluering av mottatte tilbud. Forespørsel ble utarbeidet og sendt 5 utvalgte leverandører. 3 leverandører ga tilbud.

Sameiets årsmøte i slutten av april vedtok at styret skulle fortsette arbeidet med infrastruktur for elbil-ladning herunder evaluere mottatte tilbud. 2 personer som ikke sitter i styret, ble oppnevnt til å delta i det videre arbeidet, Håvar Østbraaten (26D) og Morten Berntsen (2F).

Mottatte tilbud ble evaluert av arbeidsgruppen mht teknisk løsning og økonomi. Arbeidsgruppen innstilte på at det etableres ett nytt felles ladeanlegg for 120 p-plasser, uten implementering av de 18 eksisterende ladestasjonene. En av tilbyderne tilbød denne type løsning, som også elbil-foreningen mener er en fordel for sameiet. Løsningen er enkel å etablere, og gir den enkelte seksjonseier frihet mht valg av strømleverandør og når ladepunkt etableres.

Sameiet søkte i juni 16.6.2022 om støtte fra Oslo Kommune til etablering av infrastruktur for el-billading. Støtte ble innvilget med kr 50 000,- i hht regelverket.



Straks sluttrapport mottas fra installatør i 2023, vil ferdigmelding og alle fakturaer oversendes i hht vedtak – og beløp utbetales i hht tilsagn av kommunen.

Beboermøte i garasjen ble holdt 7.9.9. - 21 beboere stilte.
Innstilt leverandør Bluetec var til stede og svarte på spørsmål / informerte.
Arbeidet som er utført så langt ble godt mottatt, gode tilbakemeldinger fra de tilstedeværende.

Beboerne ga full støtte til å gjennomføre arbeidet med å implementere infrastruktur for elbil-ladning.

Info ble utarbeidet- og distribuert via postkassen og på VIBBO, Arbeidet startet opp i november med montering av kabelboer, og montering av ladepunkter. Styringsenheten er (laststyring) leveres i januar – denne er forsinket pga mangel på komponenter som følge av krigen i Ukraina.

Styret har fulgt opp leverandør, og hatt møter ca hver 14 dag i anleggsperioden.
Leverandøren har utvist stor fleksibilitet.

Ifb med installasjonen, har vi ved et par anledninger måtte foreta strømutkobling i kortere perioder. Beboerne er blitt varslet i god tid, ved oppslag og via Vibbo /epost.

Arbeidet ble ferdigstilt medio februar 2023.02.06. 22 beboere bestilte ladere ifb med etableringen av infrastruktur.
Serviceavtale vedr årlig kontroll av anlegget blir inngått ifb med igangsetting av anlegget i februar 2022.

Grøntanlegget

Nordisk landskapsarkitekter ble kontaktet og bedt om å gi tilbud på diverse hagearbeid / tujahekker ved nedkjøring til garasjeanlegget.

Befaring ble gjennomført og tilbud mottatt.
Pga av høye kostnader valgte styret ikke å utføre oppgradering av grøntanlegget i 2022..
Evt beplantning foreslås utført våren 2023.

Vaktmester fjernet ugress/ryddet ved nedkjøring til garasje. En evt planering av området avventes til 2023.

Skadedyr

Rapport fra Rentokil vedr skadedyr er mottatt fortløpende gjennom året. Rapportene er gjennomgått.

Avtalen er opprettholdt, da det i åte-kassene vises aktivitet.

I juli meldte vaktmestere at det var oppdaget rotte i en vannlås i sameiet.
Vaktmester har bistått beboer i arbeidet / bestilte spylebil etc, og rapporterte til styreleder.

Forsikringselskapet vårt ble kontaktet da vi har skadedyr-forsikring.
Styreleder ble bedt om å kontakte Anticimex – registrert som oppdrag (med nr. 1034893) under skadenummer SKIA-974749-1-MAKV. Forsikringen vår dekker kun skade på bygg.



Anticimex anbefalte montering av 1 smartpipe i avtalt kum som vil forhindre nye inntrekk i stikkledning. I tillegg anbefalte de montering av rottestopp i stigeledning for avløpsrør i garasjeanlegg/boder. Styret vurderte montering av rottefangere som unødvendig pga rottefellen som er monteres i kum er et effektivt virkemiddel. Dersom det oppstår ytterligere rotteproblemer i sameiet, må dette vurderes på nytt.

Styret vedtok å montere Smartpipe, og inngikk en 2 års serviceavtale inkl rapportering. Montering av rottestopp på stigeledninger avventes.

Bygninger

Større budsjetterte vedlikeholdsoppgaver i styreperioden

		Estimert kostnad	Prioritet
Taksikring	kr.	500.000,00 inkl. mva.	1
Maling av metallhimling i nødtrapper	kr.	150.000,00 inkl. mva.	3
Vask av glassfasader	kr.	300.000,00 inkl. mva.	2
Oppgradering av brannmeldere (utført)	kr.	100.000,00 inkl. mva.	
Garasjevask	kr.	50.000,00 inkl. mva.	4
Utskifting av stålkappe på sokkel blokk 2	kr.	40.000,00 inkl. mva	5
Utskifting av brems heis blokk 1 – og 3	kr.	100.000,00 inkl. mva.	6

Blokk 2 – Stålkappe på sokkel, bakkeplan, som ruster

Blikkenslagere ble kontaktet, og tilbud innhentet.

Arbeidene ble utført av Sigfred Bentzen & Sønn as i august 2022.

Malearbeider – stål i nødtrapper

Arbeidene ble startet opp straks fasadevask var ferdigstilt for fasaden med svalganger, ca 25. august. Arbeidet pågikk i vel 3 uker.

Det var behov for stillas for utførelse av arbeide. Her hadde leverandør bestilt stillas fra bakken – kun toppetasje var nødvendig. Montering av stillas fra bakken ble stoppet av styreleder, ny revidert pris for arbeidene ble krevd fra leverandør.

Styret var ikke fornøyd med måten leverandør utførte arbeidene på. Vi måtte stadig purre opp leverandør, samt til slutt be om at stillaser ble fjernet da de fortsatt var montert i uker etter at selve malearbeidet var ferdigstilt.

Vask av glassfasader

Arbeidene omfattet

- Spyling, rengjøring av svalganger glass og kant
- Spyling og rengjøring av gulv
- Spyling og rengjøring av balkonger utvendig



Tilleggsarbeider som ble avtalt

- Stål oppunder tak i nødtrapper skal males og trenger spyling før maler skal starte opp.
- Balkonger som har utvendige solavskjerminger med innbygningskasser spyles rene.
- Mosedannelse i forbindelse med balkonger skal spyles.
- Ventilert på endevegger skal vurderes ang. rengjøring.

Styret fulgte arbeidene tett opp, og gjennomførte befaringer underveis for å sjekke kvalitet på arbeidene.

Noen forsinkelser oppstod pga lift og tekniske problemer samt avklaringer vs Sporveien. Info ble sendt beboere fortløpende, både via Vibbo og lagt i postkassene.

Resultat er bra - det er ikke mer å gjøre med forurensing over 20 år uten behandling.

Noen klager ble mottatt, og et par boenheter ble rengjort på nytt.

Det ble utarbeidet risikoanalyse for sameiet vedr malearbeider og fasadevask.

Diverse tiltak vedr. uteområder utført i styreperioden som følge av underskriftskampanjen som ble behandlet på årsmøtet 2022:

1. Friområdet ved Blokk 3 (høyden) – bord/stoler/gangvei
 - Vaktmester har klippet plenen på forespørsel
 - Rekkverk på gangsti opp til høyden er satt opp
 - Porten er ikke blitt justert/rettet opp. Snekker anbefaler at denne byttes ut da det vil bli billigere enn å gjøre opprettinger på den som er der. Arbeid med port overføres til 2023.
2. Innkjøring til garasje: Bed/sette opp gjerde
 - Gjerde mot parkering ble satt opp i september, bed ble luket ifb med dugnad og senere av vaktmester
3. Vask av søppelcontainere – inn-/ utvendig – utført
4. Utskifting av defekte lås/støtdempere
 - Nye låser er kjøpt inn og skiftet ut der disse var defekte.
 - Dempere er ikke ferdigstilt. Det har vært vanskelig å få tak riktig type dempere.. Vi har noen under uttesting. , Arbeidene fortsetter utover i 2023.
5. Plassering av søppelskur Blokk 3 – under tak
 - Tilbud innhentet og mottatt, Søppelskur til container v/blokk 3 er satt opp.
6. Kantstein gjesteparkering
Vaktmester har utført dette.

Art.nr	Tekst	Enhetpris MVA	Sum
1	Oppsetting av søppelhus	48 600,00 25%	60 750,00
1	Gjerde mot parkering	15 000,00 25%	18 750,00
1	Oppretting av port	1 000,00 25%	1 250,00
1	Rekkverk i skråning/sti	13 000,00 25%	16 250,00

Direkte kostnader knyttet til utførte arbeider:
Snekker kr 97 000 inkl mva

Låser søppelskur kr 11 200 inkl mva
Dempere søppelskur skiftes ved behov.

Sprekkdannelser i grunnmurs-forblending og fasader

Styret har ved befaring på eiendommen registrert noen sprekker i tegl fasade og leca mur som er en fundamentering for mursteins fasaden på blokk 2 og blokk 3. Leca mur er montert på kraftig stålkonstruksjon som er festet til grunnmur.

Milab AS og WSP Norge ble engasjert i arbeidet med å vurdere synlige riss og skader på nordvendte fasader på flere av bygningene i boligsameiet. Under befaring ble observert skader i om-murte hjørner som er typiske for bygninger med forblendet teglfasade. De aktuelle skadene er små og påvirker ikke fasadens bæreevne. Utover dette ble det observert to skader på pusskledd leca, et tilfelle av fuktpåkjønning på en pusskledd leca-sokkel i hjørnet mellom bygg 2 og bygg 3, og et tilfelle av et kombinert horisontalt og vertikalt riss ved en rist på bygg 2. WSP Norge leverte rapport med anbefalinger 1.11.22.

Tilbud på undersøkelser og overvåking av bevegelser av sprekkdannelser i skallmur og sokkel ble mottatt i november. Etter nøye gjennomgang av mottatt rapport og tilbud, vedtok styret å takke ja til tilbudet fra WPS Norge.

Arbeidet som vil utføres i 2023 vil bestå av bl a:

- Fjerning av tre til fire teglsteiner ved sprekkdannelsene ned mot murt leca-sokkel for å påvise eventuelle ansamlinger av mørtel i spalten bak skallmuren. Teglsteinen som tas ut vil bli murt inn på nytt.
- Det skal monteres 3 bevegelsesmålere. To bevegelsesmålere skal monteres over sprekkdannelsene i sokkelen, og den tredje skal monteres over en sprekk i skallmuren.
- Bevegelsesmålerne skal avleses vår og høst i 2023 og 2024. Dersom det registreres bevegelser, blir det aktuelt å eksponere lastkonsollen av galvanisert stål under leca-sokkelen. Dersom denne undersøkelsen er nødvendig, må tilbud på arbeidet innhentes.

Tak – sikring

Takene i sameiet måtte sikres, da de ikke var sikret i hht krav som stilles av Arbeidstilsynet.

Arbeidet med taksikring ble foretatt av Icopal i september. Icopal foretok samtidig en sjekk av status på takene. Sluttrapport ble mottatt etter at sikringsarbeidene på tak er ferdigstilt. Ifølge Icopal vil det ta 5-10 år før takpapp må skiftes ut.

Icopal har gitt prisestimat mht å legge ny papp på takene.

Icopal anbefaler at takene kontrolleres årlig fremover. Egen serviceavtale om årlig kontroll er derfor inngått med Icopal.

Ifb med taksikringen, ble det avdekket lekkasje ved en luftekanal (jf forsikrings sak Blokk 3), lekkasjen ble tettet umiddelbart.



Vaktmester

Det har, etter styrets vurdering, vært mangler ved utførelse av vaktmesteroppgaver som er avtalt. Avtalte oppgaver utføres ofte ikke uten at han blir bedt om å utføre, det er ingen proaktivitet mht forslag på ting som bør utbedres / gjøres.

Vaktmester er fulgt tett opp hele året. Avtalen med vaktmester er gjennomgått. Nye gjøremålslistene er utarbeidet, og det har vært flere møter med vaktmester. Vi har fått en fast person som følger opp, og som rapporterer utførte oppgaver ved hvert fremmøte. Vi ser at det tidvis er forbedring etter at nye rutiner innføres.

For øyeblikket ser vi det ikke hensiktsmessig å skifte leverandør, da vi vil få en betydelig kostnadsøkning (vi har innhentet tilbud og evaluert både firma og priser). Vaktmester må fortsatt følges nøye opp fremover – dette krever ekstra innsats fra styret.

Snømåking og strøing i sameiet er en utfordring, bl. a hvor snøen fra gjesteparkeringen skal plasseres. Styret har aktivt kommet med forslag til forbedringer av arbeidet - bl a hvor snøen skal plasseres, sette opp brøytetikker etc.

Renhold

Pga. ikke tilfredsstillende arbeid over tid, valgte styret å inngå avtale med ny leverandør i desember 2021 etter at vi hadde innhentet tilbud på renhold fra flere leverandører. Skiftet gir også sameiet store kostnadsbesparelser.

Avtalene med tidligere renholdsfirma samt matteleverandør ble sagt opp og arbeidene avsluttet hhv pr 1.4.22 og 1.3.22.

Ny leverandør startet opp 1.4.22. Leverandøren har i tillegg til renhold, ansvar for utskifting av matter, og desinfisering av berøringspunkter i heiser mm. Avtalen omfatter ukentlig renhold 1 gang i uken (fredager) og matteleie av 6 matter.

Avtalen som gjelder desinfisering av berøringspunkter på fellesarealer, ble avsluttet pr 1.11.22.

Ny leverandør er blitt tett fulgt opp, og vi har hatt en god dialog. Renholdet er blitt betydelig bedre, og kostnadene våre er betydelig redusert ift tidligere.

Annet

Hjemmesider: www.hellerudparken.no (BS)

Styret besluttet å ta i bruk Vibbo, da Obos ikke lenger støtter dagens oppsett.

NY løsning gjør det mulig å sende ut meldinger til beboerne digitalt, til de som ikke har reservert seg. Oppdatering av hjemmesidene gjøres av styret. Da vi har en rekke beboere som ikke er fortrolig med bruk av EDB – har vi valgt å distribuere all informasjon på papir i postkassene – også til de som mottar info digitalt.

PC til styreleder, og ny printer til styrerommet er kjøpt inn denne styreperioden.

Container ble utplassert 26.oktober. Denne gangen forholdt beboerne seg til frister etc, og det var ryddig rundt container som ble vel halvfull.

Det er trolig ikke behov for container årlig heretter.



Nøkler – låser søppelskur

Låssenteret Drammen er vår leverandør av systemnøkler.

Vi har måttet bestille 5 låser til Søppelskur hvor låsene var defekte. Disse er skiftet ut av vaktmester.

Uttesting av dempere pågår, disse vil bli utbedret av vaktmester i løpet av våren.

Sykkelrom

Opprydding ble foretatt høsten 2022.

Sykler som ikke var merket, ble etter varsling fjernet av vaktmester.

I tillegg har styret arbeidet med og vurdert:

Større arbeider som må utføres i 2023

- Tiltak for å spare strøm -trappeløp / Belysning:
Lyset er nå styrt kun av av- og på-bryter på hovedtalene.
Elektriker har kommet med forslag til hvordan lysene kan styres ved bruk av f eks astrour som slår seg av etter når sola står opp og går ned, evt montering av fotocelle som tar for seg de dagene som det er mørkt og skyet ute. I kjeller etg og sluse ut mot boder og garasje må det evt monteres bevegelsessensor i taket.

Tilbud på utskifting av lamper i 3 trappeoppganger er mottatt.

Efter gjennomgang av tilbudet, og vurdering av besparelsen, valgte styret ikke å gjennomføre utskifting nå da det er høye investeringskostnader ift inntjening.

- Vask av garasjeglulv
utsatt til 2023
- Ny Dørlås – styrerommet
Ny lås montert på styrerommet. Styret + vaktmester har fått koden.
Håndverkere etc kan nå låne oblat evt gis tidsbegrenset kode (må kodes).
- Desinfisering av berøringspunkter
ble opprettholdt ut oktober 2022.
Utplassering av antiback - avtale sagt opp pr 1.3.23.
- Gass-peiser i sameiet
Det stilles nå krav til service avtale med godkjent fagmann (annet hvert år). Styret kjenner til at det pt er 4 gass peiser i sameiet.
- Lysstoffrør mm
Lysstoffrør forsvinner ut av produksjon, garasjeanlegget benytter lysstoffrør i dag.
Hva gjør vi fremover? Nytt styre må igangsette arbeid med å vurdere dette, da det kan være at vi må bytte ut lyskildene i garasjeanlegget. Tilbud på utskifting av alle lysstoffrør er innhentet foreløpig fra en leverandør.

SOLCELLER

Styret har startet arbeid med å sette seg inn i fagområdet for å kunne vurdere om det kan være aktuelt for sameiet å investere i et solcelle-anlegg på takene i

framtidig, som et kostnadsbesparende og klimavennlig tiltak. Det innebærer i så fall en større og langsiktig investering.

Økte strømpriser vil kunne gjøre det mer lønnsomt å produsere egen strøm framover. Foreløpig har styret konkludert med at vi må avvente dette, bl a fordi takene etter hvert vil ha behov for omlegging. Montering av solcellepanel er / bør i så fall enten gjøres i forbindelse med dette, eller etter at nytt tak er på plass. Styret anbefaler at det gjøres en ny vurdering angående solenergi når den tid kommer.

Forslag til fremtidig vedlikehold (ikke prioritert)

Tiltak	Forslag til tidspunkt
▪ Omlegging av tak i alle blokkene	Innenfor en 5-årsperiode (2023-2028)
▪ Utskifting av alle lysstoffarmaturer i 2023 garasje og bodområder	
▪ Utskifting av alle lamper i trappeløpene	Vurderes i 2023
▪ Utskifting av utebelysning på bakkeplan.	2024

1 tilbud er innhentet, flere tilbud bør innhentes før leverandør velges og beslutning tas

▪ Oppfølging av bygningsskader (sprekkdannelse).	Målinger utføres i 2023 og 2024
▪ Utbedring av støyskjerm v/Tvetenveien.	Bør vurderes og utredes
▪ Vask av garasjegulv	2023
▪ Oppmerking av parkeringsplasser –Vurderes om behov garasje og gjesteparkering	
▪ Slamsuging av gårdskummer og kummer i garasjeanlegget	Vurderes om behov
▪ Maling av fasader.	Bør vurderes
▪ Maling av gulv i bodområder	Bør vurderes
▪ Rens av ventilasjonskanaler	Bør vurderes
▪ Utbedring av bremses på 2 heiser	Ved behov



Tiltak	Forslag til tidspunkt
▪ Oppgradering av grøntanlegg.	Ved behov
▪ Sjøppelcontainere - avhengig av hva Renholds Etaten foretar seg i forbindelse med kildesortering	Vurderes ved behov



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes kapitalinnkreving i august og oktober 2022 til finansiering av vedlikehold etter årsmøtevedtak.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 162 135.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet for normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hellerudparken Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hellerudparken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hellerudparken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneco Dokumentnøkkel: KENUB-M3N00-BP3L8-127J5-V68M2-H1TZX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 16:33:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KENUB-M3N00-BP3L8-127J5-V68M2-H1TZX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

26 av 44 | Årsrapport til styret Brønnøysundregistrene (2022) .pdf



HELLERUDPARKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988 552 216, KUNDENR. 5928

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 012 620	3 785 616	4 014 000	4 013 000
Andre inntekter	3	666 402	3 000	1 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 679 022	3 788 616	4 015 000	4 013 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 983	-23 124	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-15 014	-13 206	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-13 000	-14 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-166 328	-161 638	-170 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-85 588	-21 987	-30 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 908 337	-899 087	-1 660 000	-850 000
Forsikringer		-193 288	-149 577	-159 000	-210 000
Festeavgift		-56 359	-53 639	-55 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-809 541	-774 636	-797 500	-930 000
Energi/fyring	10	-171 540	-180 054	-180 000	-195 000
TV-anlegg/bredbånd		-550 598	-504 000	-530 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-598 100	-616 484	-665 050	-630 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 740 675	-3 561 431	-4 466 550	-3 980 000
DRIFTSRESULTAT		-61 653	227 185	-451 550	33 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 327	5 940	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 327	5 940	0	0
ÅRSRESULTAT		-34 326	233 125	-451 550	33 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	233 125		
Fra opptjent egenkapital		-34 326	0		



HELLERUDPARKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988 552 216, KUNDENR. 5928

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		30 246	63
Forskuddsbetalte kostnader		195 009	151 365
Andre kortsiktige fordringer	13	5 416	0
Driftskonto OBOS-banken		108 582	519 864
Sparekonto OBOS-banken		2 963 181	2 936 846
SUM OMLØPSMIDLER		3 302 434	3 608 138
SUM EIENDELER		3 302 434	3 608 138
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 162 135	3 196 461
SUM EGENKAPITAL		3 162 135	3 196 461
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 100	35 646
Leverandørgjeld		50 200	334 290
Annen kortsiktig gjeld	14	21 999	41 741
SUM KORTSIKTIG GJELD		140 299	411 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 302 434	3 608 138
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2023

Styret i Hellerudparken Boligsameie

Bjørn Judre/s/

Erling Heen/s/

Anita Flatum/s/

Elisabeth Fasting/s/

Bjørnhild Sæterøy/s/

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

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

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. 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	3 979 351
Garasje	33 269
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 012 620

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkeringskort	3 000
Kapitalinnkreving	663 402
SUM ANDRE INNETEKTER	666 402

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 983
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 983

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 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 670, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 014.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 087
Laderådgivning Norsk elbilforening	-21 875
Skadevurdering fasade, WSP Norge AS	-40 626
SUM KONSULENTHONORAR	-85 588

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Blue Tec AS, infrastruktur el-bil (avsluttes 2023)	-194 531
Icopaltak AS, taksikring	-508 525
Malermestrene Juuhl & Bratfoss AS, malerarbeid	-160 000
Akershus Renhold AS, fasadevask	-360 454
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 223 510
Drift/vedlikehold bygninger	-119 774
Drift/vedlikehold VVS	-5 195
Drift/vedlikehold elektro	-101 222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 714
Drift/vedlikehold heisanlegg	-182 799
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 965
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 538
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-5 620
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 908 337

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-528 058
Renovasjonsavgift	-281 482
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-809 541

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-171 540
SUM ENERGI / FYRING	-171 540

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

Container	-8 226
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 351
Datautstyr	-3 699
Annet driftsmateriale	-938
Lyspærer og sikringer	-1 500
Vaktmestertjenester	-349 988
Renhold ved firmaer	-152 790
Andre fremmede tjenester	-2 021
Kontor- og datarekvisita	-12 313
Trykksaker	-1 385
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 670
Andre kontorkostnader	-2 949
Telefon u/mva	-1 469
Porto	-5 620
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-4 578
Velferdskostnader	-2 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-598 100

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	843
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 345
Andre renteinntekter	139
SUM FINANSINNTEKTER	27 327

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	5 416
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 416

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr	-210
Påløpte kostnader	-21 789
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 999



Annen informasjon om sameiet

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.

Styret

Styret har Styrerom i Blokk 3. Styrerommet er bemannet ifb. med månedlige styremøter. Styremøter kunngjøres på oppslagtavler, i heis og ved postkasseanleggene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Vaktmester

Hellerudparken Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesterdrift AS som kan kontaktes på telefon 908 91 010.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Styret har i løpet av arbeidsåret møter med vaktmester.

Renhold

Sameiet har f.o.m. 01.04.2022 avtale med Renhold-Senter AS om renhold av fellesarealer samt matteleie. Styret har i løpet av året oppfølgingsmøter med renholdsfirmaet.

Parkering

Sameiet har minimum 1 garasje plass per seksjon. I tillegg disponeres 11 gjesteparkeringsplasser. Hver seksjonseier har tildelt 2 parkeringskort som skal benyttes ved bruk av gjesteparkeringen. Pris for utstedelse av nytt kort ved tap av kort, er fastsatt til kr 1.000, -. Tap av kort skal meldes styret. Parkeringsbestemmelser er hengt opp på oppslagstavlene. Sameiet har avtale med P-Service om kontroll med gjesteparkeringen.

Nøkler/skilt

Nøkler til hoveddør /garasje/bodarealer skal bestilles hos styret. Seksjonseier må selv dekke kostnaden.

Portåpner kan bestilles via vaktmester. Vaktmester foretar koding av portåpnerne.



Skilt til postkasse skal være ensartet, og bestilles hos Tveita skilt og skorep, Tveita senter. Postkasseskilt skal inneholde navn + adresse.

Ringetablå/ callinganlegg

Endring av oppført navn i ramme med beboeroversikt for vårt callinganlegg, gjøres ved skriftlig henvendelse til styret. Oversikten oppdateres etter behov.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1736540. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hellerudparken Boligsameie 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt:

- Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050 (man-fre 08-19),
- Chat <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>
- E-post <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/kontakt skjema/>
- Hjemmeside: <https://www.telia.no/kundeservice/>
- Min Side: Login for mobil, TV og bredbånd | Telia
- Nærmeste Telia butikk: Telia Økern Portal / Power Alnabru

Hjemmesider <https://www.vibbo.no/hellerudparken>.

Post til Styret – bruk Postkassen i garasjeanlegget

E-post: hellerudparken.boligsameie@outlook.com

Forslag til dekning av vedlikeholdskostnader

34 av 44

Vedlegg 2

Vedlikeholdsoppgaver som vil komme

- Omlegging av tak i alle blokkene
- Slamsuging av gårdskummer og kummer i garasjeanlegget
- Utskifting av alle lysstoffarmaturer i garasje og bodområder, utskifting av alle lamper i trappeløpene samt utebelysning på bakkeplan.
- Maling av fasader.
- Maling av gulv i bodområder
- Oppfølging av bygningsskader (sprekkdannelser).
- Rens av ventilasjonskanaler
- Utbedring av bremses på 2 heiser
- Utbedring av støyskjerm v/Tvetenveien.
- Oppgradering av grøntanlegg.
- Vask av garasjegulv
- Sjøppelcontainere - avhengig av hva Renholdsetaten foretar seg i forbindelse med kildesortering
- Oppmerking av parkeringsplasser – garasje og gjesteparkering

Alternativ 1 –

Øke felleskostnader med 15 % fom 1. juli 2023

- Innebærer at felleskostnadene fortsetter å øke årlig basert på omfang av nødvendig vedlikehold.

Hvor mye er avhengig av :

- bl a prisveksten i samfunnet
- Faste kostnader øker som følge av nye hovedvannledninger og renseanlegg, f eks vil EU-beslutninger mht miljø påvirke faste utgifter til vann/kloakk og renovasjon (estimert til ca 15 % økning pr år pga krav til nye renseanlegg).

Ekstra kapital som følge av økte felleskostnader fra 1.7.2023 : kr 300 946,-

Leilighet 3 rom – pt kr 2 708,-/mnd øker til kr **3 114,- /mnd fra 1.7.23**

Med årlig prisvekst på f eks 5 % vil felleskostnaden øke til minst **kr 3 708,- om 5 år (2027)**

Det vil være opp til nytt styre til enhver tid å fastsette felleskostnader i hht budsjett, offentlige avgifter og nødvendig vedlikehold

Alternativ 2 – Årlig innkalling av ekstra kapital

- Kalle inn ekstra kapital, f eks 1 ekstra mnd felleskostnad pr år i 5 år
- Felleskostnader holdes så lave som mulig, noe økning pga årlig prisvekst vil kunne forekomme
- Gir mulighet til å planlegge gjennomføring vedlikeholdsoppgaver som besluttes over tid
- Basert på dagens felleskostnader gir dette i ekstra kapital:
 - 2023 kr 334 385,-
 - 2025 kr 368 659,- (inkl 5 % årlig prisvekst)
 - 2027 kr 406 447,- (inkl 5 % årlig prisvekst)

Totalt over 5 år kr 1 847 688,- til vedlikehold.

Årlig ekstra kapital overføres til sparekonto og skal benyttes til planlagt og ekstra vedlikehold.

Eksempel – felleskostnader for 3 roms 74 m²

- Felleskostnader pr d.d kr 2 708,-
 - Legges årlig generell prisvekst på 5 % til grunn vil mnd felleskostnader kunne bli i løpet av 5 år, dersom den økes hvert år
- | | |
|------|--------------|
| 2023 | - kr 2 708,- |
| 2024 | - kr 2 843,- |
| 2025 | - kr 2 986,- |
| 2026 | - kr 3 135,- |
| 2027 | - kr 3 292,- |

Forslag til endringer i Beboerreglene for Hellerudparken Boligsameie

Vedlegg 2 – Retningslinjer for ladning av kjøretøy erstattes med:

Vedlegg 2 - Retningslinjer for ladning av kjøretøy

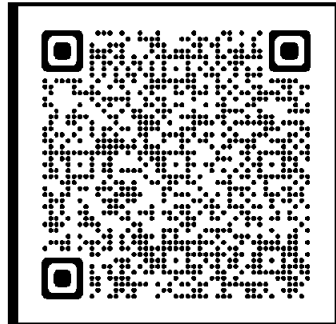
Sameiet har tilrettelagt el-infrastruktur for elbil ladning i garasjeanlegget.

Infrastrukturen er levert av Bluetec AS, og det er inngått avtale med Bluetec AS om årlig service/kontroll av anlegget.

Levering av ladestasjoner gjøres etter bestilling fra den enkelte seksjonseier. Ladestasjonene Bluetec leverer er produsert av Schneider Electric. Ved installasjon av ladestasjon på din garasje plass vil det bli trukket en kabel på den tidligere monterte kabelbroen fra laderens plassering og til din egen måler i tavle nede i p-kjeller.

For å bestille en ladestasjon på din parkeringsplass kan du klikke på knappen under:

BESTILLINGSSKJEMA



Bestilling og montering av ny ladestasjon skal meldes skriftlig til styret.



Forslag til styreverv i Hellerudparken boligsameie, årsmøte 27. april 2023

Fra utgående styre sitter det igjen 2 styremedlemmer som ikke er på valg, Flatum og Heen. Mot slutten i valgkomiteens arbeid endte vi opp med å spørre valgkomitemedlem Morten Berntsen om han kunne tenke seg å være leder. Berntsen aksepterte dette og varslet da at han med øyeblikkelig virkning fratrer fra valgkomiteens arbeid. Ferdigstilling av arbeidet er således fullført av de 2 gjenstående medlemmer

Vi kan derfor legge frem følgende forslag til årsmøte; Styreleder, 2 styremedlemmer, 2 varamedlemmer og en valgkomite.

En enstemmig komite har kommet frem til:

Funksjon	Periode	Navn	adresse
Leder	Valgt for 1 år	Morten Berntsen	Hellerudstubben 2 F
Styremedlem	Valgt for 2 år	Rolf Syversen	Hellerudstubben 24 D
Styremedlem	Valgt for 2 år	Idar Saxrud Johansen	Hellerudstubben 12 C
Varamedlem	Valgt for 1 år	Elisabete Fortes C. Pires	Hellerudstubben 2 E
Varamedlem	Valgt for 1 år	Helge Tangen	Hellerudstubben 6 D
Styremedlem	Ikke på valg, 1 år igjen	Anita Flatum	Hellerudstubben 8 E
Styremedlem	Ikke på valg, 1 år igjen	Erling Heen	Hellerudstubben 10 A
Valgkomite	Valgt for 1 år	Bjørn Brindis	Hellerudstubben 16 B
Valgkomite	Valgt for 1 år	Harald Venge	Hellerudstubben 30 A
Valgkomite	Valgt for 1 år	Egil Bjøntegaard	Hellerudstubben 48 B

Hellerud, 28. mars 2023

Egil Bjøntegaard

Harald Venge



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 27.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.23

Selskapsnummer: 5928 **Selskapsnavn:** Hellerudparken Boligsameie

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Lisa Bruun-Olsen leder møtet og skriver protokoll</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Elisabeth Fasting og Helge Tangen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000. I tillegg foreslås kr 30 000 til benyttelse for dekning av utgifter ifb med møter o.l. på dagtid.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 6 Forslag til dekning av vedlikeholdskostnader

Hvilket forslag stemmer du for?

- Alternativ 1 – Øke felleskostnader med 15 % fom 1. juli 2023
- Alternativ 2 – Årlig innkalling av ekstra kapital i 5 år

Sak 7 Forslag til endring av beboerreglene vedlegg 2 - Retningslinjer for elbil-ladning

Nytt vedlegg 2 godkjennes

- For
- Mot

Sak 8 Søknad om reseksjonering - seksjon 74 og seksjon 82

Reseksjonering mellom snr 74 og snr 82 tillates

- For
- Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Morten Berntsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Idar Saxrud Johansen
- Rolf Syversen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Elisabete Fortes C. Pires
- Helge Tangen

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- Bjørn Brindis
- Egil Bjøntegaard
- Harald Venge

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
E-post: oef@obos.no

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