



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 405 369  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

### 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, 01.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		930 889	752 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>930 889</b>	<b>752 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 808	98 298
Annen driftskostnad		2 165 536	2 503 963
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 298 344</b>	<b>2 602 261</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 367 455</b>	<b>-1 849 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 480	18 359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 480</b>	<b>18 359</b>
Annen finanskostnad		112 176	75 349
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 176</b>	<b>75 349</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 696</b>	<b>-56 990</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 463 151	-1 906 971
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 945 056	4 945 056
Sum varige driftsmidler		4 945 056	4 945 056
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 945 056	4 945 056
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 438	174 495
Sum fordringer		62 438	174 495
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 099 400	551 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 099 400	551 504
Sum omløpsmidler		1 161 838	725 999
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 106 894</b>	<b>5 671 055</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900 000	1 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 249 395	786 244
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 249 395</b>	<b>-786 244</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-349 395</b>	<b>1 113 756</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 509 879	2 566 906
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 509 879</b>	<b>2 566 906</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 509 879</b>	<b>2 566 906</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		595	
Leverandørgjeld		924 686	1 967 791
Skyldige offentlige avgifter		4 024	4 024
Annen kortsiktig gjeld		17 105	18 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>946 410</b>	<b>1 990 393</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 456 289</b>	<b>4 557 299</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 106 894</b>	<b>5 671 055</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459005

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 974 405 369  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

**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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 974 405 369  
BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		930 889	752 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>930 889</b>	<b>752 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 808	98 298
Annen driftskostnad		2 165 536	2 503 963
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 298 344</b>	<b>2 602 261</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 367 455</b>	<b>-1 849 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 480	18 359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 480</b>	<b>18 359</b>
Annen finanskostnad		112 176	75 349
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 176</b>	<b>75 349</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 696</b>	<b>-56 990</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 463 151	-1 906 971
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>



Organisasjonsnr: 974 405 369  
BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 945 056	4 945 056
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 945 056	4 945 056
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 438	174 495
Sum fordringer		62 438	174 495
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 099 400	551 504
Sum omløpsmidler		1 161 838	725 999
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 106 894</b>	<b>5 671 055</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900 000	1 900 000
Sum innskutt egenkapital		1 900 000	1 900 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 249 395	786 244



Sum opptjent egenkapital	-2 249 395	-786 244
Sum egenkapital	-349 395	1 113 756
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 509 879	2 566 906
Sum annen langsiktig gjeld	5 509 879	2 566 906
Sum langsiktig gjeld	5 509 879	2 566 906
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	595	
Leverandørgjeld	924 686	1 967 791
Skyldige offentlige avgifter	4 024	4 024
Annen kortsiktig gjeld	17 105	18 578
Sum kortsiktig gjeld	946 410	1 990 393
Sum gjeld	6 456 289	4 557 299
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 106 894</b>	<b>5 671 055</b>



Organisasjonsnr: 974 405 369  
BORETTSLAGET HÅKONGGATE 18

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:**

0.75

**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



## **Til andelseierne i Borettslaget Håkonsgate 18**

### **Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.**

#### **Velkommen til digitalt årsmøte, tirsdag 25.mai 2021**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet 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 tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Håkonsgate 18  
avholdes 25-28.mai 2021 kl.18:00  
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse

---

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Forslag til balkongregler  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 19.04.2021  
Styret i Borettslaget Håkonsgate 18

Haakon Lange /s/      Johan Hana /s/      Stein Erik Syrstad /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Haakon Lange	2020-2021	Håkons Gate 18 A
Styremedlem	Johan Hana	2020-2022	Håkons Gate 18 B
Styremedlem	Stein Erik Syrstad	2019-2021	Håkons Gate 18 A
Varamedlem	Mona Ellingsen	2020-2021	Leikvingata 18 A

### Valgkomiteen

Karoline Løvald Nordby	2020-2021	Håkons Gate 18 A
Gro Meidell Sande	2020-2021	Håkons Gate 18 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Håkonsgate 18

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Borettslaget Håkonsgate 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974405369, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Håkons Gate 18 A  
Håkons Gate 18 B

Gårds- og bruksnummer:  
231      210

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget Håkonsgate 18 har 1 ansatt. Det har ikke vært rapportert om ulykker eller skader.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.



### **Styrets arbeid**

*2020 har vært et noe roligere år enn 2019, med unntak av fasadeprosjektet som styremedlem Stein Syrstad tok og holdt ansvaret for gjennom hele prosessen. Som følge av dette prosjektet ble det i desember 2020 vedtatt å øke felleskostadene med 3%. Dette ble i eget skriv informert om noen dager, og dette trådte i kraft i februar 2021. Utover dette arbeidet har styret skiftet utelamper, og etter stadig tilbakevendene problemer med port og dør til oppgang a, ble dette utbedret på nyåret 2021.*

*Ellers ble det gjennomført en sjekk av fuktnivå i kjellerbodområdet, rapport ligger vedlagt. Styremedlem Johan Hana er også engasjert medlem av hagelaget, og er blitt bedt om en liten rapport for deres arbeid i året som er gått. Denne ligger også vedlagt.*



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 930 889.

Dette er kr 155 889 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning i felleskostnadene fra 01.02.2020 som ikke er medregnet i budsjett, samt andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av kreditnota fra OBOS prosjekt.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 298 344.

Dette er kr 1 379 856 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 463 151 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 215 428 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 beregnet kr 144 000 til ordinært drift og vedlikehold.

### 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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Håkonsgate 18.

### Lån

Borettslaget Håkonsgate 18 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Håkonsgate 18

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Borettslaget Håkonsgate 18 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: FWWQW-PDGF-C-14HKC-MS4CN-XXHMG-SGEM5



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 29. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Håkonsgate 18

A member firm of Ernst & Young Global Limited



# 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."

## Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-04-29 20:52:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: FYWQW-PDGF-C-14HKC-MS4CN-XXHMG-SGEM5

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).

### 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/validate>



## BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18 ORG.NR. 974 405 369, KUNDENR. 7398

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-1 264 394</b>	<b>742 243</b>	<b>-1 264 394</b>	<b>215 428</b>

#### **B. ENDRING I DISP. MIDLER:**

Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 463 151	-1 906 971	-3 071 200	-18 700
Tillegg for nye langsiktige lån	16	5 666 905	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 723 932	-99 665	-100 000	-172 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 479 822</b>	<b>-2 006 636</b>	<b>-3 171 200</b>	<b>-190 700</b>

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>215 428</b>	<b>-1 264 394</b>	<b>-4 435 594</b>	<b>24 728</b>
-----------------------------------	--	----------------	-------------------	-------------------	---------------

#### **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		1 161 838	725 999		
Kortsiktig gjeld		-946 410	-1 990 393		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>215 428</b>	<b>-1 264 394</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	890 209	752 280	775 000	903 000
Andre inntekter	3	40 680	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>930 889</b>	<b>752 280</b>	<b>775 000</b>	<b>903 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-62 808	-58 298	-70 200	-67 500
Styrehonorar	5	-70 000	-40 000	-40 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 250	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-80 525	-78 258	-81 000	-82 500
Konsulenthonorar	7	-2 686	-13 999	-100 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 686 434	-2 029 962	-2 976 000	-144 000
Forsikringer		-116 010	-110 278	-115 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-151 876	-141 686	-152 400	-153 700
Energi/fyring		-39 795	-53 229	-50 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 934	-53 526	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-27 900	-17 775	-13 600	-39 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 298 344</b>	<b>-2 602 261</b>	<b>-3 678 200</b>	<b>-827 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 367 455</b>	<b>-1 849 981</b>	<b>-2 903 200</b>	<b>75 300</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 480	18 359	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-112 176	-75 349	-170 000	-96 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-95 696</b>	<b>-56 990</b>	<b>-168 000</b>	<b>-94 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 463 151</b>	<b>-1 906 971</b>	<b>-3 071 200</b>	<b>-18 700</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 120 727		
Udekket tap		-1 463 151	-786 244		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 602 656	4 602 656
Tomt		342 400	342 400
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 945 056</b>	<b>4 945 056</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		51	10
Forskuddsbetalte kostnader		58 502	170 600
Andre kortsiktige fordringer	14	3 885	3 885
Driftskonto OBOS-banken		1 087 964	92 106
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 040	2 040
Sparekonto OBOS-banken		9 396	457 358
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 161 838</b>	<b>725 999</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 106 894</b>	<b>5 671 055</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 100 000		1 900 000	1 900 000
Udekket tap	15	-2 249 395	-786 244
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-349 395</b>	<b>1 113 756</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 509 879	2 566 906
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 509 879</b>	<b>2 566 906</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 711	12 506
Leverandørgjeld		924 686	1 967 791
Skyldige offentlige avgifter	17	4 024	4 024
Påløpte renter		595	0
Annen kortsiktig gjeld	18	10 394	6 072
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>946 410</b>	<b>1 990 393</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 106 894</b>	<b>5 671 055</b>
Pantstillelse		6 900 250	4 306 145
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2021

Styret i Borettslaget Håkonsgate 18

Haakon Lange /s/

Johan Hana /s/

Stein Erik Syrstad /s/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	890 209
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>890 209</b>

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

Gjensidige Forsikring, skadeoppgjør	18 735
Korrigeringer på reskonro	70
Kreditnota OBOS Prosjekt	21 875
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>40 680</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-42 462
Påløpte feriepenger	-6 072
Arbeidsgiveravgift	-16 713
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 141
Yrkesskadeforsikring	-703
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-62 808</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 686
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 686</b>

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

OBOS Prosjekt, fasaderehabilitering	-15 870
VD Montasje, fasaderehabilitering	-1 375 440
Feiermester Kjell Solbakken, piperehabilitering	-224 121
Oslo kommune, engangsvedtak piperehabilitering	-13 510
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 628 941</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-8 914
Drift/vedlikehold VVS	-6 000
Drift/vedlikehold elektro	-28 734
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 845
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 686 434</b>

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



**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-87 318
Feieavgift	-2 849
Renovasjonsavgift	-61 709
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-151 876</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 091
Lyspærer og sikringer	-295
Trykksaker	-411
Andre kontorkostnader	-1 219
Porto	-561
Kontingenter	-6 000
Bank- og kortgebyr	-2 324
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-27 900</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	57
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 038
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 334
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 480</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Eika Boligkreditt AS	-2 921
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 113
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-49 466
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-2 655
Andre rentekostnader	-21
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-112 176</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1995.	3 081 600
Tilgang 2002	626 466
Tilgang 2007	1 008 690
Avskrevet tidligere	-114 100
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 602 656</b>

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.231/bnr.210

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt refusjon sykepenger	3 885
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 885</b>

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,15 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2016

-2 618 783

Nedbetalt tidligere

51 877

Nedbetalt i år

2 566 906

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020

-2 566 905

Nedbetalt i år

107 638

-2 459 267

OBOS-Banken AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-2 300 000

Nedbetalt i år

47 737

-2 252 263

OBOS-Banken AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-800 000

Nedbetalt i år

1 651

-798 349

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 509 879****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-2 040

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 984

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-4 024****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-6 072

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember

-4 322

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-10 394**



## Forslag til generalforsamlingen i Håkonsgate 18

Fra: Styret

### Regler for balkonger/takterrasser.

**BAKGRUNN:** Håkonsgate 18 fikk i 2020 seks nye balkonger i tillegg til takterrassene som allerede er etablert. I den forbindelse ble styret gitt i oppgave å komme tilbake med forslag til nye regler for balkonger/takterrasser som skal innlemmes i husordensreglene. Styret har behandlet saken i møte den 22.4.2021.

**FORSLAG:** Generalforsamlingen i Håkonsgate 18 har vedtatt følgende regler for balkong/takterrasser. Reglenes tas inn i husordensreglene fra og med generalforsamlingen.

### Regler for balkong/takterrasser i Håkons gate 18:

- 1) Seksjoner med balkong er ansvarlige for godt vedlikehold av balkongen. Balkongens dreneringssystem skal renses jevnlig. Skader som følge av ulykke er forsikrings saker og meldes etter vanlige prosedyrer.
- 2) Bruken av balkongen skal ikke være til skade, ulempe eller sjenanse for naboene eller andre. Det skal være generell nattero på balkongene etter kl 23:00. Dette gjelder alle dager i uken.
- 3) På grunn av brannfare og sjenanse for naboene er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill. Kun el- eller gassgrill.
- 4) Balkongen får ikke brukes til lagringsplass / bod / søppelplass.
- 5) Det er ikke tillatt å montere/henge blomsterkasser på balkongens utside.
- 6) Det skal vises hensyn ved risting av klær, tepper m.m. fra balkongen
- 7) Det er ikke tillatt å montere parabol eller annen antenne på balkongen.
- 8) Det er ikke tillatt å montere markise.
- 9) Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongen, og mat skal ikke etterlates i lange perioder. Dette for å unngå ekskrementer på byggingen.

VEDTAK:.....

**Annen informasjon om borettslaget****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.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57598433. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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 Eiendomsforvaltning AS.

**Energimerking**

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



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Fasader og vinduer.	Rehabilitering av fasader, utskiftning av vinduer.
2019 2017	Rehabilitering av piper Brannsikring	Tiltak for sikring mot brann utført. Gården har pt. et akseptabelt sikkerhetsnivå.
2017	Oppgradering, reparasjon og vedl.hold	Skiftet mikrofon til dørcalling. Byttet dørpumper og låskasser i ytterdører oppg A og oppg B. Hovedtavle er oppgradert med automatsikringer. Ventilasjon og rør er renset.



## Aktiviteter i regi av Bakgårdslaget 2020/21

I løpet av det siste året har Bakgårdslaget arrangert Sommerfest i bakgården 17. juni 2020. 24. Oktober 2020 var det duket for felles høstdugnad i bakgården og klargjøring av bakgården til vinteren. 01. desember 2020 var det julegrantening med tilhørende sang, boller og gløgg.

I løpet av samme periode har Kjøkkenhagegjengen vedlikeholdt bakgården med blant annet forefallende arbeide samt dyrket grønnsaker i dyrkekasser.

Bakgårdslaget skal det neste året forsøke fortsette å bidra til et godt samhold innad og mellom de ulike borettslagene som sogner til bakgården.

Bakgårdslaget



## Avtalerapport

**Håkons gate 18**  
**0652 Oslo**

SKADEADRESSE

202011237

PROSJEKTNUMMER

Soppkontroll 2020

EMNE

Anders Nygaard

RAPPORTANSVARLIG

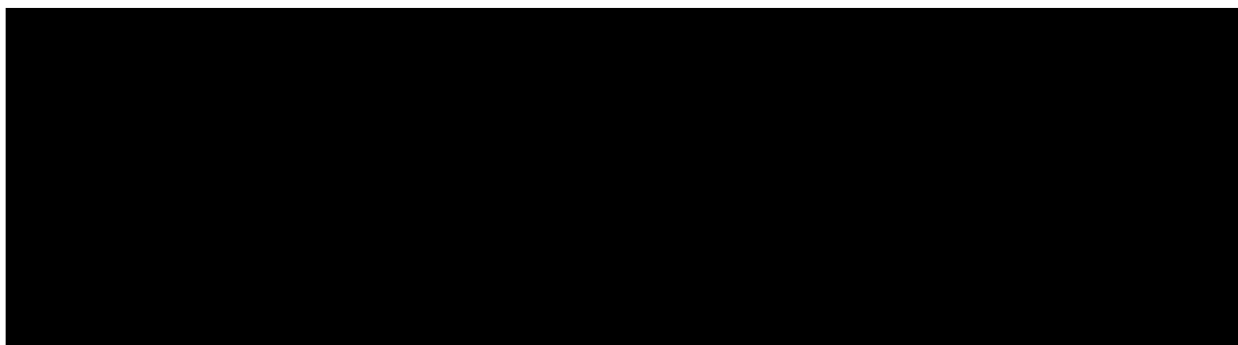
17.12.2020

RAPPORTDATO

DERES REF.

Haakon Lange

OPPDRAAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAAGSGIVER Borettslaget Håkongsgate 18

INSPEKSJON 3. desember av Anders Nygaard

TILSTEDE VED INSPEKSJONEN Haakon Lange, Borettslaget Håkongsgate 18

RAPPORT UTARBEIDET AV Anders Nygaard  
rådgiver

TELEFON 919 06 269

EPOST any@mycoteam.no

VEDLEGG Skisse av kjeller

KOPI

RAPPORT GODKJENT AV Hege Bull Jenssen  
avdelingsleder råte og konstruksjon

Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest





## Bakgrunn

Vi viser til inspeksjon den 03.12.20 utført av Anders Nygaard fra Mycoteam AS. Haakon Lange var tilstede ved begynnelsen av inspeksjonen. Oppdraget er utført i forbindelse med soppinspeksjonsavtale utført annethvert år. Alle tilgjengelige boder og fellesarealer i kjeller er kontrollert.

## Bygning / konstruksjon

Håkons gate 18 er en eldre bygård fra 1898 med 4 etasjer og kjeller og loft. Det ble foretatt oppussing/ rehabilitering av gården på begynnelsen av 1980-tallet. Bygården har båndtekket saltak med kil-/gradrenner. Det er teglstein i bærevegger, og trebjelkelag og stubbeloftsleire i etasjeskillere. Kjeller med boder og fellesarealer. Loftet ble bygget ut til leiligheter i 2014.

## Tidligere arbeider

Det har tidligere vært angrep av ekte hussopp i bod 1, 7 og 19 i kjelleren, se årlige rapporter fra 1991-1996. Skadene er utbedret og det er senere ikke blitt registrert ekte hussopp i kjelleren.

Fasaden er pusset i 2019.

### Viktige observasjoner

Det ble ved årets kontroll ikke registrert tegn til oppblomstring av gamle skader eller tegn til nye skader.

Fasadene er pusset siden den forrige kontrollen utført i 2018.

Det er uheldige lagringsforhold i noen av bodene ved at ved og annet organisk materiale er plassert i direkte kontakt med gulvstøp og murvegger.

## Observasjoner / vurdering / tiltak

Se tabell 1 for observasjoner og anbefalte tiltak for de enkelte bodene/områdene. Det er benyttet en firedelt skala til vurdering av observerte skader og prioritering av tiltak. Skalaen er basert på Norsk Standard for bygningsanalyse; NS 3424, Tilstandsanalyse for byggverk. Rom-/bodnummereringen følger vedlagte skisser. Kommentarer i låste/utilgjengelige boder (grå markeringer) er fra sist vi var inne i boden, eventuelt hva vi kan se fra utsiden.

## Generelt, kjeller



Det er støpt gulv i kjelleren (plastfolie under ny støp) og boder med vekselvis tre- og nettingskillevegger. Treskilleveggene er generelt ikke i kontakt med gulvet. Himlingene i de fleste bodene har gipsplater. Det er ventiler i ytterveggene/kjellervinduene i de fleste bodene.

**Tabell 1. Observasjoner og vurdering av kjeller Håkons gate 19 ved inspeksjonen den 03.12.20.**

Ingen tegn til synlige skader. Videre tiltak ikke nødvendig.	<b>0</b>
Mindre skader eller tegn til skade. Bør kontrolleres og evt. utbedres på sikt.	<b>1</b>
Moderate skader eller tegn til skade. Bør kontrolleres og evt. utbedres innen rimelig tid.	<b>2</b>
Kraftige skader eller omfattende tegn til skade. Må kontrolleres og evt. utbedres snarest.	<b>3</b>
Ikke tilfredsstillende inspisert. Låst/full av lagrete gjenstander/yttervegg utilgjengelig.	

Område	Status / Observasjon	Anbefalte tiltak	Prioritering
Kjellertrapp A	Saltutslag helt opp i kappehvelvet under trappa, men ingen tegn til pågående fuktinnsig. Området er ikke egnet til lagring.		<b>0</b>
K-bod 1	Gamle saltutslag opp til underkant av vindusnisje i yttervegg. Det er vedlaging rett på guvstøpen i boden. Lagringshylle er avsluttet i vindusnisjen. I tillegg er det montert et skap på gavlveggen.	Ved må lagres opp fra gulv. Se avsnitt om lagring.	<b>1</b>
K-bod 2	Saltutslag halvveis opp i yttervegg, men ingen nye saltutslag. Det er gamle skader av stripet borebille i ytre deler av treskilleveggen på venstre side. Det er lagret i hyller.	Holde saltutslag under oppsikt.	<b>0</b>
K-bod 3	Saltutslag i nedre del av yttervegg, men ingen tegn til pågående fuktinnsig. Noen hagemøbler lagret på murkronen.	Unngå lagring på murkronen.	<b>0</b>
K-bod 3A	Det er lagret møbler inn mot murdeleveggen.	Lagrede gjenstander må trekkes ut fra murdeleveggen for å sikre god luftsirkulasjon. Se avsnitt om lagring.	<b>1</b>
K-bod 3B	Boden var låst ved årets befarings.		
K-bod 3C	Boden var låst ved årets befarings. Fra 2018: Det er lagret papp og ved rett på gulvstøpen i boden.	Fra 2018: Papp og ved bør lagres opp fra gulv. Se avsnitt om lagring.	



Område	Status / Observasjon	Anbefalte tiltak	Prioritering
K-bod 4	Noe lagring mot deleveggen.	Gjenstander bør trekkes ut fra murdeleveggen for å sikre god luftsirkulasjon.	1
K-bod 5	Det er ikke gjort pussreparasjoner under vindu som anbefalt i tidligere rapporter.	Fjern all løs puss under vinduet og hold områdene under oppsikt for eventuelt fuktinnsig.	1
K-bod 6	<p>Det er fortsatt registrert fuktinnsig i yttervegg til høyre for venstre vinduskulvert (se foto).</p>  <p>Det er to inspeksjonsluker i himlingen og det ble ikke registrert skader i bjelkelaget. Lukene er plassert på en slik måte, og er så små at området mot murkronen ikke var tilgjengelig for kontroll.</p> <p>Det er utført utvendige pussreparasjoner siden forrige kontroll.</p> <p>Det står en trehyllje uten fuktsikring av hyllebeina i boden.</p>	<p>Hold fuktinnsig under oppsikt. Siden det er utført pussreparasjoner så kan det være at fuktinnsiget i ytterveggen vil avta over tid.</p> <p>Hyllebein må fuktsikres f.eks. ved at del legges remser med grunnmurspapp under anleggflaten mot gulvstøpen.</p>	1
Fellesområde utenfor K-bod 5 og 6	<p>Det ble observert mye fuktmerker rundt kumløkk utenfor K-bod 6. I tillegg var det lukt av kloakk i dette området. Kumløkket ble åpnet og det ble observert at det er svært fuktig i kummen og det går et avløpsrør med et hull i kummen. Dette fører til kloakkluft og kondensering i kummen. Dette er også et sted hvor rotter kan komme inn i kjelleren.</p> 	Avløpsrøret må tettes og utbedres.	2



Område	Status / Observasjon	Anbefalte tiltak	Prioritering
K-bod 7	Saltutslag på nedre del av gavlvegg. En del lagring mot gavlvegg. Noe papp lagret mot vegg.	Gjenstander bør trekkes ut fra murvegger for å sikre god luftsirkulasjon. Unngå å lagre papp mot gulv eller murvegg. Se avsnitt om lagring.	1
K-bod 8	Gamle saltutslag på nedre deler av ytterveggen. Det er plassert ved og hylle rett på gulvstøp.	Ved må lagres opp fra gulv. Hyllebein må fuktsikres. Se avsnitt om lagring.	1
K-bod 9	Gamle saltutslag på nedre deler av ytterveggen. Noe saltutslag under trapp opp mot kappehvelv. Det er plassert hylle rett på gulvstøp. Ellers er boden tom.	Hyllebein må fuktsikres. Se avsnitt om lagring	1
Kjellertrapp B	Ok		0
K-bod 10	Ikke tegn til lekkasje på varmtvannsberedere ved årets kontroll.		0
K-bod 11	Gamle saltutslag opp til kappehvelvet. Sykler lagret i boden.		0
K-bod 12	Det er oppsmuldrede teglstein over vinduet. Ved er lagret på pall. Papp lagret mot gulvstøp.	Se avsnitt om lagring.	1
K-Portrom	Boden var låst ved årets befarings. Status ved inspeksjon 2016: Det er foretatt utbedringer av råtesoppkader under portrommet. Mot bakgård er utvekslingsbjelken kappet og understøttet, mens mot gaten er bjelke 2 skiftet til trykkimpregnerte materialer. Det er satt opp en gipsskillevegg som har fukt- og muggsoppkader i nedkant.	Inspeksjon 2016: Kapp gipsskillevegg slike at den ikke er i direkte kontakt med fuktig gulvstøp og teglsteinsvegg eller fuktsikre den. Boden må være åpen ved neste kontroll.	NB!
K-bod 13	Diverse lagring.		0
K-bod 14	Støpt etasjeskille med treullsement. Det er lagret mange pappesker rett på gulvstøpen og mot ytterveggen.	Unngå å lagre papp mot yttervegg og gulvstøp. Se avsnitt om lagring.	1



Område	Status / Observasjon	Anbefalte tiltak	Prioritering
K-bod 15	Boden var låst ved årets befaring. Status ved inspeksjon 2016: Det er gamle salter på nedre del av ytterveggen. Trehylle mot gulvet er satt på en treplate. Støpt etasjeskille med treullsement.	Inspeksjon 2016: Trehylle må fuktsikres ved at det f. eks. legges remser med grunnmurspapp under hyllebeina. Boden må være åpen ved neste befaring.	NB!
K-bod 16	Nye friske salter opp mot etasjeskillet. Støpt etasjeskille med treullsement. Det er pappesker og plassert mot murdelevegg. Det er muggsoppvekst på pappeske over sluk. Det er en svak lukt av kloakk i boden.	Kloakkluft i boden kan være på grunn av tørr vannlås i sluket. Det bør ikke lagres papp mot veggen eller mot gulvstøp Se avsnitt om lagring.	1
K-bod 17	Boden var låst ved årets befaring. Status ved inspeksjon 2016: Støpt etasjeskille med treullsement. Saltutslag opp mot etasjeskillet. Pappeske og madrass lagret rett på gulvstøpen.	Inspeksjon 2016: Se avsnitt om lagring. Boden må være åpen ved neste befaring.	NB!
K-bod 18	Boden var låst ved årets befaring. Status ved inspeksjon 2016: Gamle saltutslag i nedre del av yttervegg. Det er lagret ved rett på gulvet inn mot ytterveggen i boden.	Inspeksjon 2016: Trehylle Ved må fjernes. Se avsnitt om lagring. Boden må være åpen ved neste befaring.	NB!
K-bod 19	Ikke tegn til nye saltutslag siden forrige kontroll. Det er lagret skuffer rett på gulvstøpen, og pappesker og skapdeler mot delevegg.	Se avsnitt om lagring.	1
Kjellergang			0
Utvendig			
Fasade bakgård	Fasaden er pusset siden forrige kontroll. Det er noe algevekst nederst på veggen i hjørnet utenfor berederrommet.		0
Fasade mot gate	Fasaden er pusset siden forrige kontroll og tidligere rapporterte pusskader er utbedret.	Fjern løv og vegetasjon i lysgraver.	1



Område	Status / Observasjon	Anbefalte tiltak	Prioritering
	Løv og vegetasjon i noen av lysgravene.		

## Fuktmålinger

Målinger av relativ luftfuktighet (% RF) og temperatur er foretatt med Rotronic hygropalm. Relativ luftfuktighet er den mengden vanndamp som finnes i forhold til den mulige mengden vanndamp luften kan inneholde ved en gitt temperatur. Høy relativ luftfuktighet kan medføre risiko for soppvekst, men målte verdier må vurderes i forhold til blant annet temperatur, tid og materialeegenskaper.

Fuktinnholdet ( $\text{g/m}^3$ ) i romluften i kjelleren er målt litt høyere enn i uteluften (tabell 2).

Tabell 2. Fuktmålinger utført 03.12.20 i Håkons gate 18. Målingene er utført med Rotronic Hygropalm.

Målepunkt	Temp. (°C)	Relativ luftfuktighet (%)	Beregnet duggpunkt (°C)	Fuktinnhold ( $\text{g/m}^3$ )
Ute	3,5	79,7	0,3	4,9
K-bod 16	10,5	71,5	5,6	6,9
K-bod 1	9,8	70,1	4,6	6,5

## Skadegjørere

Se tidligere rapporter for beskrivelse av skadegjørere.

## Generelt

### Lagringsforhold

Lagringsforholdene ved årets kontroll var jevnt over tilfredsstillende. Vi minner allikevel om at om generelle regler for lagring.

Både gulv og yttervegger i bodene bør til enhver tid være tilgjengelige for inspeksjon, slik at ikke soppskader får utvikle seg lenge i det skjulte før de oppdages. Det er spesielt viktig at organiske materialer, for eksempel trematerialer/ved, papp/papir og tekstiler, lagres opp fra gulv og ut fra yttervegger. På den måten reduseres risikoen for oppfukning og påfølgende utvikling av mugg- og råtesoppskader. Lagring opp fra gulv og ut fra yttervegger fører dessuten til bedre luftsirkulasjon rundt materialene slik at eventuell fuktighet lettere tørker opp.

### Ventilasjon

Ventilasjonen i kjelleren virket generelt å være tilfredsstillende, men det er boder spesielt mot hjørner hvor luftsirkulasjonen er mangelfull. Dette kan skyldes at det stedvis bare er ventilasjon som følge av utettheter i konstruksjoner og enkelte spalteventiler i vinduene. Vi anbefaler derfor å forbedre ventilasjonen. I dag er det en kombinasjon av nettingdører og relativt tette dører i trevirke. Ved å skifte ut gjenværende treskillevegger og dører til netting (åpne bodløsninger) vil dette bedre luftsirkulasjonen mye.

Det er vurdert å montere tørrluftsanlegg med spredkanaler i kjelleren. Et slikt tiltak vil i så fall føre til en generelt tørr kjeller, samt at man unngår problemer med «sommerkondens» (på sommeren kan uteluften til tider være spesielt varm og fuktig. Hvis store mengder varm, fuktig uteluft dras inn i kjelleren, er risikoen stor for kondensering og eventuelt påfølgende soppvekst på kalde flater.)

Generelt ellers bør luftkanaler eller pipeløp som ikke er i bruk og er tettet mot leilighetene ha åpne luker. Dette bedrer luftsirkulasjonen ved at luft trekker opp over tak. Dette vil



redusere risikoen for utvikling av soppkader på grunn av kondensering av fuktig luft på organiske materialer og kalde flater.

### **Kjellertak med gipsplater**

Gipsplater i kjellertaket benyttes ofte som brannsikring av kjelleren og det er krav om bedre brannsikringen i kjelleren. Gipsplater i direkte kontakt med fuktig ytterveggflate kan gi risiko for utvikling av soppkader. I overgangen mellom plater og yttervegg er det derfor viktig at det legges inn et kapillærbrytende sjikt, som samtidig opprettholder brannsikringen (brannsikkert fugeskum).

Bruk av gipshimling fører også til at bjelkelaget blir utilgjengelig for kontroll og at råtesoppangrep kan utvikle seg lenge i det skjulte før de oppdages. I bygårdskjellere med høy risiko for soppkader, dvs. i områder med kort avstand mellom terreng/bjelkelag og med eksisterende fuktproblemer, bør det anordnes permanente inspeksjonsluker på utvalgte steder ut mot murkronen. Dette er gjort i bod 6, men lukene burde vært litt større og plassert lenger ut mot murkronen.

Ta kontakt hvis det er spørsmål til denne rapporten, eller hvis det oppstår tegn til fukt-, mugg- eller andre soppkader innen neste inspeksjon. Vi minner om at gårder som har fast inspeksjonsavtale får 20 % rabatt på våre timepriser på arbeider utenom den årlige inspeksjonen.

