



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 945
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HELGESENSGT 80
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 167 395	
Sum inntekter		2 167 395	0
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	
Annen driftskostnad		1 498 194	
Sum kostnader		1 586 274	0
Driftsresultat		581 121	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 588	
Sum finansinntekter		15 588	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 588	0
Ordinært resultat før skattekostnad		596 709	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		596 709	0
Årsresultat		596 709	0
Totalresultat		596 709	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		596 709	
Sum overføringer og disponeringer		596 709	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		-8 834	
Andre fordringer		287 698	76 543
Sum fordringer		278 864	76 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		996 077	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		996 077	
Sum omløpsmidler		1 274 941	76 543
SUM EIENDELER		1 274 941	76 543

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		998 710	
Sum opptjent egenkapital		998 710	
Sum egenkapital		998 710	0
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		267 187	76 543
Annen kortsiktig gjeld		9 044	
Sum kortsiktig gjeld		276 231	76 543
Sum gjeld		276 231	76 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 274 941	76 543



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 534536

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 945
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HELGESENSGT 80
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 971 272 945
SAMEIET HELGESENSGT 80

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 167 395	
Sum inntekter		2 167 395	0
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	
Annen driftskostnad		1 498 194	
Sum kostnader		1 586 274	0
Driftsresultat		581 121	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 588	
Sum finansinntekter		15 588	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 588	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		596 709	0
Årsresultat		596 709	0
Totalresultat		596 709	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		596 709	
Sum overføringer og disponeringer		596 709	



Organisasjonsnr: 971 272 945
SAMEIET HELGESENSGT 80

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		-8 834	
Andre fordringer		287 698	76 543
Sum fordringer		278 864	76 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		996 077	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		996 077	
Sum omløpsmidler		1 274 941	76 543
SUM EIENDELER		1 274 941	76 543
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		998 710	
Sum opptjent egenkapital		998 710	



Sum egenkapital	998 710	0
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	267 187	76 543
Annen kortsiktig gjeld	9 044	
Sum kortsiktig gjeld	276 231	76 543
Sum gjeld	276 231	76 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 274 941	76 543



Organisasjonsnr: 971 272 945
SAMEIET HELGESENSGT 80

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Helgesensgt 80

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 10. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Helgesensgt 80. Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 14:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7270>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Helgesensgt 80

Ingeborg Ellevold

Helle Klanderud

Anders Smestad



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Ragnhild Elise Helle foreslås til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ragnhild Elise Helle er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 80.000

Styrets innstilling

Forslaget er fremmet av styret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7270 Helgesens gate 80 Årsrapport og regnskap 2020.pdf
- 2. 6.1.Revisjonsberetning 2020 -Helgesensgt 80 SE s.7270.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingeborg Ellevold	2019 - 2021	Holmenkollveien 116 C
Styremedlem	Helle Kländerud	2019 - 2021	Helgesens Gate 82 B
Styremedlem	Anders Smestad	2019 - 2021	Helgesens Gate 80 F
Varamedlem	Kjersti Klausen	2019 - 2021	Helgesens Gate 80 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Helgesensgt 80

Sameiet består av 57 seksjoner.

Sameiet Helgesensgt 80 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971272945, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Helgesens Gate 80 A
Helgesens Gate 80 B
Helgesens Gate 80 C
Helgesens Gate 80 D
Helgesens Gate 80 E
Helgesens Gate 80 F

Gårds- og bruksnummer :

229 28

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Helgesensgt 80 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Sameiets hovedvirksomhet har i 2020 vært ivaretatt av styret og har bestått i driften av eiendommen. På grunn av Corona-situasjonen er det kun avholdt to fysiske styremøter siden forrige sameiermøte. For øvrig har kontakten skjedd via e-mail, sms og telefonsamtaler. Styremedlem Anders Smestad solgte leiligheten sin sommeren 2020 og flyttet fra gården. Siden den tid har varamedlem Kjersti Benedicte Klausen overtatt hans funksjoner.

Alle utbetalinger foretas av forretningsfører og alle fakturaer godkjennes av to styremedlemmer før utbetaling finner sted, bortsett fra avtaler som fremkommer av forretningsføreravtalen.

Vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenesten utføres av VBR Norge AS, org.nr.916580703, v/ Sinisa Ljusic. Han besøker gården hver mandag og torsdag. Vaktmesteren sørger for at lyspunkter fungerer, låser i inngangsdørene blir smurt og kontrollert, passer fyren, skifter batterier i røkvarslerne i fellesarealene en gang i året, sørger for vedlikehold av brannslukningsapparatene i fellesarealene, støvsuger kjeller- og loftsganger to ganger i året, klipper gresset, raker plen og bed vår og høst, rydder sne foran inngangspartiene etter behov, salter og strør, for å nevne en rekke av oppgaver som er nedfelt i vaktmesteravtalen.

Diverse vedlikeholdsoppgaver.

Siden 2020 har vært et spesielt år er det kun utført ordinært, nødvendig vedlikehold. Ingen store prosjekter er igangsatt.

Tidvis har det forekommet problemer med at varmtvannet har vært ustabil i dusjonen i enkelte leiligheter. Alle som hadde problemer, ble bedt om å gi styret beskjed. Vi har nå fått rimelig oversikt over at problemet ikke er så stort som vi trodde. Etter å få skiftet et par gamle blandebatterier, regner vi med at problemet er løst.

Dugnaden kunne dessverre ikke finne sted slik som vi pleier, men styret leide en container på høsten slik at beboere selv kunne kaste ting i den. Loft og kjeller ble imidlertid ikke ryddet slik vi pleier eller ønsket. Styret har vedtatt å bestille ny container nå i vår, og dersom forholdene ikke tillater dugnad eller slike sammenkomster, må vi be vaktmester foreta opprydding. Det er dessverre noen som ikke følger husordensreglene og lurer seg til å hensette gjenstander i fellesarealene. Dette er til stor irritasjon for andre beboere og det generer høye og svært unødvendige kostnader for fellesskapet.

Parkeringsplassene.

Sameiet leier en del av Telavåggata av Oslo Kommune som er delt opp i 11 plasser. I tillegg har sameiet opparbeidet 4 plasser langs nordsiden av blokken. Vi betaler leie til Oslo Kommune og leier ut plassene til gårdens beboere for p.t. kr. 480 pr. mnd. I tillegg kommer et engangsgebyr på p.t. kr.715, også i de tilfeller om man skulle ønske å bytte plass.

Innbrudd.

Det er ikke meldt om innbrudd i 2020, men hittil i år har det vært innbrudd i en kjellerbod. Det har også forekommet tyverier fra sykler parkert i sykkelrommet. Styret har derfor vedtatt å montere kodehengelås på døren. Koden fås ved henvendelse til styret.



Vi minner om at alle må følge med på uvedkommende som kommer inn i gården, ikke åpne for folk man ikke kjenner, og sørge for at inngangsdørene til enhver tid er lukket og låst.

Forsikringssaker. Gården er forsikret i Gjensidige med polisenr. 87730219. Alle skader meldes styret og forsikringsavdelingen i OBOS. Det er ikke meldt noen saker i 2020.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 167 395**.

Dette er kr 102 395 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av innkrevde felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 586 274**, og dette utgjør kr 338 226 lavere enn budsjettert. Bakgrunnen for det positive avviket skyldes i all hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold av bygningsmassen. Det ble gjennomført nymontering av lister på alle kjellerdører, ny låskasse i hovedinngang A, samt reparasjon av glass.

Resultat

Årets resultat på kr **596 709** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **998 710**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 årsmøtet 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 **150 000** til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med lavere energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr **4 882**. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Helgesensgt 80.

Lån

Sameiet Helgesensgt 80 har ingen langsiktige låneforpliktelser.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 157 395	2 064 504	2 065 000	2 157 000
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 167 395	2 064 504	2 065 000	2 157 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 341	-9 070	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 856	-100 928	-104 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-630	-1 328	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-82 463	-502 858	-176 000	-150 000
Forsikringer		-117 118	-108 865	-114 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-353 535	-327 833	-354 000	-390 000
Energi/fyring	10	-449 386	-743 315	-685 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 638	-124 239	-130 000	-132 000
Andre driftskostnader	11	-256 226	-247 662	-257 500	-280 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 586 274	-2 257 377	-1 924 500	-1 934 000
DRIFTSRESULTAT		581 121	-192 873	140 500	223 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 588	11 550	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 588	11 550	0	0
ÅRSRESULTAT		596 709	-181 322	140 500	223 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-181 322		
Til opptjent egenkapital		596 709	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		210	0
Forskuddsførte kostnader		278 654	267 463
Andre kortsiktige fordringer		0	2 269
Driftskonto OBOS-banken		489 334	436 570
Sparekonto OBOS-banken		506 744	105 995
SUM OMLØPSMIDLER		1 274 941	812 297
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 274 941	812 297
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		998 710	402 001
SUM EGENKAPITAL		998 710	402 001
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 044	3 078
Leverandørgjeld		267 187	406 776
Annen kortsiktig gjeld		0	441
SUM KORTSIKTIG GJELD		276 231	410 295
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 274 941	812 297
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Helgesens gate 80
Ingeborg Ellevold /s/
Helle Klandrerud /s/
Anders Smestad /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	1 950 707
TV-signaler/Internett	120 288
Parkering	86 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 157 395

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert egenandel	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 341.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-630
SUM KONSULENTHONORAR	-630

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 808
Drift/vedlikehold VVS	-15 185
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 056
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-47 414
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 463

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-198 755
Renovasjonsavgift	-154 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-353 535

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-10 065
Fjernvarme	-439 321
SUM ENERGI / FYRING	-449 386

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 305
Lyskilder	-975
Vaktmestertjenester	-109 162
Renhold ved firmaer	-119 953
Snørydding	-16 651
Annen kontorkostnad	-2 286
Bank- og kortgebyr	-2 932
Øreavrunding	37
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-256 226



10

Sameiet Helgesensgt 80

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter bank	924
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 483
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
SUM FINANSINTEKTER	15 588



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.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten VBR Norge LTD ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87730219. 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 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 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.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



SAMEIET HELGESENS GATE 80		
Oversikt over større, utførte vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider:		
År	Beskrivelse	Utført av
2020.	Montering av eikelister på alle kjellerdører	KRM Vedlikehold
2019.	Maling av oppgangene. Ny sirkulasjonspumpe i fyren	Stein Knem AS KRM Vedlikehold
2018.	Vedlikehold av oppgangsdørene	KRM Vedlikehold
2017.	Utskifting av varmtvann og kaldtvannsrør i kjeller, samt nye stoppekraner	Juuls Rørservice. AS
2016.	Takomlegging: Hele taket ble rehabilitert, alle pipetopper ble pusset og beslått, og det ble montert pipehatter på alle pipene. Det er til sammen 53 piper, herav 34 luftkanaler, 18 goilkanaler og 1 pipe fra fyren som ikke lenger er i bruk. Alle takvindnene, tils. 6 stk. ble skiftet.	Nortekk AS
	Prosjektledelse	Østfold Prosjekt AS
2015	Nye kjellervinduer. Nye lamper over hovedinngangsdørene.	KRM Vedlikehold KRM Vedlikehold
	Rensing av avløpsrørene	Power Clean Pipe AS.
2013	Stoppekraner i kjelleren på kjøkkensiden i oppgang D-F, både på høyre og venstre side. Nye avfallsskap samt flytting av avfallsbeholderne. Asfaltering av tidligere område på nordsiden av blokken, og opparbeidelse av fire, nye parkeringsplasser. Nye sykkelstativer. Tre nye frostsikre utekraner.	KRM Vedlikehold Total Holding AS Innkjøpt av Sameiet KRM Vedlikehold
2012	Rensing av gårdens luftkanaler	Power Clean AS.
2010-2011.	Fasadeoppussing herunder rehabilitering av balkonger, takrenner og nedløp og utbedring av gesimser. Nye hovedinngangsdører med nytt låssystem. Nye leilighetsdører. Nytt ringepanel. Ny vaskemaskin vaskeriet i oppgang A-C.	Prosjektledelse v/Dr.Tech, Christoffer Apeland Entreprenør Alligro AS Levert av Miele
2009	Installasjon og tilkobling til fjernvarme.	Hafslund Varme



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Helgesensgt 80

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Helgesensgt 80.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 61.TMH-4XE7H-E4DKQ-JAUFY-ZC805-B1H74



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 11:03:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: 61.TMH-4XE7H-E4DKQ-JAUFY-ZC80S-B1H74

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>



Sak 5

Husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har funnet det nødvendig å endre Husordensreglene.

Styrets innstilling

Nye Husordensregler vedtas.

Forslag til vedtak

Vedtas

Vedlegg

1. HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HELGESENSGT.pdf
2. Nåværende Husordensregler7270 Sameiet Helgesens Gate 80.pdf
3. Vedtekter7270 Sameiet Helgesensgt 80.pdf



SAMEIET HELGESENSGT. 80

Org.nr.971272945

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HELGESENSGT. 80

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og besøkende.
2. Vaktmesteren har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.
3. Portrom, trappeoppganger, kjeller- og loftsganger må ikke benyttes til å sette fra seg gjenstander. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander på balkongene. Hver enkelt må lagre slike gjenstander i sin egen lofts- eller kjellerbod.
Sameiet leier hvert år container slik at beboere kan få kastet det som er ønskelig. Oppslag gis i god tid.
4. Sykler og barnevogner kan plasseres i kjelleren, men på en slik måte at fri ferdsel ikke hindres. Utendørs skal sykler plasseres i sykkelstativene og ikke langs gjerdet.
5. Husholdningsavfall og papir skal kastes i søppelskuret. Det er ikke tillatt å sette søppelposer utenfor inngangsdøren til leiligheten for senere å bringe dem ut. Likeså er det forbudt å sette avfall og gjenstander utenfor søppelskuret.
6. Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.
7. Leiligheten må ikke benyttes på noen måte som kan være til sjenanse for andre beboere. Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn.
8. Støyende aktiviteter i forbindelse med oppussing kan kun utføres i tiden kl. 08:00 til kl. 21:00 på hverdager. På søn- og helligdager må støyende aktiviteter ikke forekomme.
9. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at frostskafer ikke oppstår.
10. Parkeringsplasser i Telavåggata, som Sameiet leier av Oslo Kommune, fordeles etter eget reglement fastsatt av styret.
11. Det er ikke lov å grille på balkongene. Dette gjelder alle typer griller.
12. Sorte balkongtrekk godtas i perioden 1.april til 30.september på balkongdelen som tilhører leiligheten. De smalere partiene mellom leilighetene skal ikke tildekkes. Trekket må festes på innsiden av rekkverket og beboer må sørge for at det til enhver tid er pent og vedlikeholdt. Husk at balkongen er en brannbalkong og at trekket ikke må være til hinder for fri ferdsel.
13. Hunde- og kattehold skal på forhånd skriftlig godkjennes av styret i Sameiet. Dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere, vil godkjennelsen bli trukket tilbake.

08.10.2020

24 av 38



SAMEIET HELGESENSGT. 80

Org.nr.971272945

14. For å unngå rotteplager er det strengt forbudt å legge ut mat til fugler og lignende.
15. Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.
16. Det må ikke luftes gjennom entredøren da dette er til stor ulempe for øvrige beboere.
17. Den enkelte beboer plikter å fjerne snø og is fra sin balkong.
18. Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag på eiendommen, likeså å male utvendige vegger, sette opp skilt, parabolantenner eller lignende.
19. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
20. Beboerne er hver og en ansvarlig for at Sameiet Helgesensgt. 80 skal være et godt sted å bo.

08.10.2020

25 av 38



SAMEIET HELGESENSGT. 80

Org.nr.971272945

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HELGESENSGT. 80

- 1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og besøkende.**
- 2. Vaktmesteren har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.**
- 3. Portrom, trappeoppganger, kjeller- og loftsganger må ikke benyttes til å sette fra seg gjenstander. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander på balkongene. Hver enkelt må lagre slike gjenstander i sin egen lofts- eller kjellerbod.**

Sameiet leier hvert år container slik at beboerne kan få kastet det som er ønskelig. Oppslag gis i god tid.
- 4. Sykler og barnevogner kan plasseres i kjelleren, men på en slik måte at fri ferdes ikke hindres. Utendørs skal sykler plasseres i sykkelstativene og ikke langs gjerdet.**
- 5. Husholdningsavfall og papir skal legges i containerne som er plassert på nordsiden av blokken. Det er ikke tillatt å sette søppelposer utenfor inngangsdøren til leiligheten for senere å bringe dem til containerne. Likeså er det forbudt å sette avfall og gjenstander utenfor containerne.**
- 6. Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.**
- 7. Leilighetene må ikke benyttes på noen måte som kan være til sjenanse for andre beboere.
Fra kl.23.00 til kl.07.00 må beboerne ikke foreta seg noe som forstyrrer andres beboeres nattesøvn.**
- 8. Støyende aktiviteter i forbindelse med oppussing kan kun utføres i tiden kl.08.00 til 21.00 på hverdager. På søn- og helligdager må støyende aktiviteter ikke forekomme.**
- 9. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Radio, TV og stereoanlegg må ikke innstilles så høyt at det er til sjenanse for naboene.**
- 10. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at frostskafer ikke oppstår.**
- 11. Fellesrom som vaskeri, rulle og tørkerom skal benyttes av beboerne i henhold til eget reglement fastsatt av styret. Fellesrom skal ryddes og rengjøres etter bruk.**
- 12. Parkeringsplasser i Telavåggata, som Sameiet leier av Oslo Kommune, fordeles etter eget reglement fastsatt av styret.**



SAMEIET HELGESENSGT. 80

Org.nr.971272945

- 13. Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
Hunde- og kattehold skal på forhånd skriftlig godkjennes av styret i Sameiet.
Dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere, vil godkjennelsen bli trukket tilbake.**
- 14. For å unngå rotteplager er det strengt forbudt å legge ut mat til fugler o.l..**
- 15. Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.**
- 16. Det må ikke luftes gjennom entredøren da dette er til stor ulempe for øvrige beboere.**
- 17. Den enkelte beboer plikter å fjerne sne og is fra sin balkong.**
- 18. Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag på eiendommen, likeså å male utvendige vegger, sette opp skilt, flaggstenger, parabolantenner e.l.**
- 19. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.**
- 20. Beboerne er hver og en ansvarlig for at Helgesensgt.80 skal være et godt sted å bo.**

Sist endret i sameiermøte 15.april 2002



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENSGT. 80 **Org.nr.971272945**

Vedtatt i sameiermøte den 15. april 2002 i medhold av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. §§ 1-21 erstatter tidligere vedtekter.

Endret i årsmøte 26.04.2018 i medhold av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr.65.

§ I NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Helgesensgt. 80 (heretter kalt Sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 56 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til opp-delingsbegjæring tinglyst den 18. desember 1975.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 229 bnr.28 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Ved utleie plikter seksjonseierne å gjøre leieren kjent med Sameiets vedtekter.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et a konto beløp som bygger på årsbudsjett.



§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører, er Sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og ett varamedlem. Det ene medlem velges særskilt som styreleder. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.



§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hver år innen utgangen av **juni**. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Godkjenning av årsregnskap
- Budsjett for kommende år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.



§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheten og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelse fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter :
Lov om tvangsfullbyrdelse kapitel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for da øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer **med mindre loven stiller strengere krav.**

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i **Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.**





Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny styreleder for to år.

Det skal velges to nye styremedlemmer, en for ett år og en for to år.

Det skal velges nytt varamedlem for ett år.

Innstilling

Som ny styreleder forslås: Helle Klanderud. (Tidligere styremedlem)

Da Helle Klanderud stiller som kandidat til styreleder, vil hennes plass i styret måtte erstattes av et nytt styremedlem.

Tidligere varamedlem Kjersti Benedicte Klausen stiller som kandidat som styremedlem etter Helle Klanderud.

Som nytt varamedlem forslås: Eivind Helle.

Som varamedlem foreslås: Silje Mari Skarheim.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Helle Klanderud

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Eivind Helle

Kjersti Benedicte Klausen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Silje Mari Skarheim



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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