



Årsmøte 2022

1277 AS Heibergløkka Boliglag

Til aksjonærene i AS Heibergløkka Boliglag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022 kl. 18.00 på Tøyen skole.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Heibergløkka Boliglag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i AS Heibergløkka Boliglag
avholdes tirsdag 24. mai 2022 kl. 1800 på Tøyen skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fordeling av refusjon pga. midlertidig bortfall avTV2
- B) TV- og internett – Ny avtale
- C) Rørprosjekt

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 medlemmer i valgkomité

Oslo, 12.05.2022

Styret i AS Heibergløkka Boliglag

Joakim P Munden/s/ Lill Kristin O. Syversen/s/ Linda Wetterlin/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joakim P Munden	Ringgata 5 C
Styremedlem	Lill Kristin O. Syversen	Ringgata 5 A
Styremedlem	Linda Wetterlin	Ringgata 1 E
Varamedlem	Oda Sivesind Holthe	Ringgata 5 D
Varamedlem	Kjetil Torgribsby	Ringgata 5 C

Valgkomiteen

Marie Wangsmo Haugland	Gustav Vigelands Vei 9 A
Knut Strand	Ringgata 5 E

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om AS Heibergløkka Boliglag

Aksjeselskapet består av 113 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Heibergløkka Boliglag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821476992, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ringgata 1 A-E

Ringgata 5 A-E

Gårds- og bruksnummer:

229 104 108 109

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

AS Heibergløkka Boliglag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Aksjeselskapets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Prosjekt angående rørarbeidene

Prosjektet har tatt mye fokus den siste perioden. De grove linjene antas kjent for de fleste. Vi har utført tilstandsvurdering ved KIWA vinter 2021. Deretter er Norconsult engasjert som rådgiver, og har utarbeidet en rapport med tre løsningsforslag. Det ble avholdt informasjonsmøte i november 2021, og spørsmål og svar er samlet i en rapport som finnes tilgjengelig sammen med øvrig informasjon på heiberglokka.no/prosjektbad. Norconsult deltar på ordinær generalforsamling 24. mai 2022 for å besvare de siste spørsmål før vi går til avstemning. Se for øvrig egen oppsummering utarbeidet av styret.

TV- og internett

Vår nåværende avtale med Telenor utløper høst 2022. Vi har ønske om en bedre internettløsningen enn vi har i dag, og har hentet inn tilbud fra Altibox, Telia og Telenor. Se egen sak.

Sykkelramper ned til kjellere

Ramper er montert, og fungerer tilfredsstillende for å lette hverdagen for syklister som ønsker å parkere sykler i kjellerne. Vi vurderer behovet for å utvide plasser utomhus fortløpende.

Fyrrommet i Ringgata 5 - varmpumper

Fyrrommet er stadig gjenstand for oppgradering. I desember 2021 ble det installert nye hovedsirkulasjonspumper for radiatorene. Vi kjører en kombinasjon av el-kjel og bergvarme med varmpumper. Varmepumpene nærmer seg utløpt levetid, og vi må utrede mulighetene i løpet av kommende periode. Til dette arbeidet vil det være aktuelt med et internt lån fra felles midler, slik det ble gjort forrige gang da fyrrommet ble oppgradert rundt 2002.

Skader i mur og puss ved balkong 1D

Vi har fått utført en forenklet tilstandsvurdering av fasaden, som i hovedtrekk er i god stand for sin alder. Ved balkongen i overgang 1C-1D er det imidlertid skader i puss- og siporexelementer som følge av at dilatasjonsfugene ikke fungerer som de skal. Styret innhenter tilbud for utbedring av skadene. Det må påregnes behov for stillas lokalt mens arbeidene pågår.

Utskiftning av dører i Ringgata 1E

Dører er bestilt og arbeidet vil etter planen bli utført sommer 2022. Oppgangen har seks etasjer og derfor egen rømningstrapp. I hver etasje er det en dør til mellomgang og trapp som byttes for å tilfredsstille krav til sikkerhet i tilfelle brann.

Saken i forliksrådet angående salg av loft 5E

Uenighet i forbindelse med salg av loftsarealer i 5E ble avsluttet i Forliksrådet 07.01.2022 uten domsavsigelse eller enighet mellom partene. Partene var beboer i 5E og Heibergløkka boliglag.

Utskiftning av vinduer

Utskiftning av vinduer er et aktuelt tema for flere etter hvert som vinduer nærmer seg utløpt levetid, og det er besparelse å hente med økende strømpriser. Vi har en veileder for bestilling av vinduer under utarbeidelse. Det er ikke planer om å bestille vinduer i felles regi. Tidligere innhenting av tilbud viser at besparelsen ved felles innkjøp er liten.

Nettsiden heiberglokka.no

Nettsiden er oppe, og her finner dere praktisk informasjon og dokumenter som årsmøteprotokoller, vedtekter og vedlikehold av boenhetene. Nettsiden vil oppdateres fortløpende, og om du syns noe mangler eller har innspill til tekst, så gi oss tilbakemelding på mail.

Vaktmester, gartner og snømåking

VBR Norge utfører nå vaktmestertjenester, og styret er fornøyd med tjenestene de leverer. VBR vil også følge opp maskinell snømåking kommende vinter. Dette har frem til nå blitt utført av Vaktmesterkompaniet. Gartner Christian Gulbrandsen utfører arbeider i grøntarealene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 589 200.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 581 445.

Resultat

Årets resultat på kr 846 341 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Avdrag for langsiktig gjeld (nedbetaling av lån) er ikke oppført i resultatregnskapet, totalbeløpet for dette var 973 882 kr.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 850 912.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

AS Heibergløkka Boliglag har lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene, samt 12 % økning av kostnadene knyttet til brensel fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Heibergløkka Boliglag AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Heibergløkka Boliglag AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 10. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS
ORG.NR. 821 476 992, KUNDENR. 1277

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 154 255	3 855 720	4 155 000	4 329 000
Andre anlegg		415 140	415 140	415 140	465 000
Andre inntekter	3	19 805	21 155	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 589 200	4 292 015	4 585 140	4 809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 544	-16 284	-16 284	-16 284
Styrehonorar	5	-117 334	-115 486	-117 334	-122 000
Revisjonshonorar	6	-7 545	-6 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-154 125	-150 075	-150 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-132 704	-64 906	-80 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-326 993	-663 872	-560 000	-770 000
Forsikringer		-221 188	-206 712	-215 000	-232 000
Festeavgift		-63 200	-111 415	-170 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-741 004	-704 551	-763 000	-764 000
Andre anlegg	10	-843 338	-262 071	0	-465 000
Energi/fyring		-52 212	-25 888	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 245	-476 158	-513 924	-550 000
Andre driftskostnader	11	-371 013	-408 318	-404 500	-366 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 581 445	-3 211 860	-3 048 042	-3 713 784
DRIFTSRESULTAT		1 007 755	1 080 155	1 537 098	1 095 216
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 070	9 918	0	0
Finanskostnader	13	-165 485	-235 735	-166 000	-148 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-161 415	-225 817	-166 000	-148 000
ÅRSRESULTAT		846 341	854 338	1 371 098	947 216
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		846 341	854 338		

HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS
ORG.NR. 821 476 992, KUNDENR. 1277

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	17 015 300	17 015 300
SUM ANLEGGSMIDLER		17 015 300	17 015 300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 077	10 645
Forskuddsbetalte kostnader		0	268 769
Driftskonto OBOS-banken		954 723	585 577
Sparekonto OBOS-banken		1 041 148	1 502 543
Sparekonto OBOS-banken II		311 469	310 795
SUM OMLØPSMIDLER		2 321 417	2 678 330
SUM EIENDELER		19 336 718	19 693 630
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	1 130 000	1 130 000
Opptjent egenkapital		7 394 996	6 548 655
SUM EGENKAPITAL		8 524 996	7 678 655
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 738 667	10 712 549
Annen langsiktig gjeld	17	602 550	602 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 341 217	11 315 099
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 445	40 293
Leverandørgjeld		290 568	519 807
Påløpte renter		5 196	6 688
Påløpte avdrag		134 156	132 948
Annen kortsiktig gjeld	18	140	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		470 505	699 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 336 718	19 693 630

Pantstillelse	19	22 613 800	22 613 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2022
Styret i Heibergløkka Boliglag AS

Joakim P Munden/s/

Lill Kristin O. Syversen/s/

Linda Wetterlin/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 KLASIFISERING 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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 494 559
Tv-internett	510 534
Trappevask	108 480
Leietillegg loft	32 475
Bod	8 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 155 008

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-753
-----	------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 154 255
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	19 150
Innflyttingsgebyr	600
Regnskapskorrigeringer	55
SUM ANDRE INNTEKTER	19 805

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 544
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 544

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 2020/2021, og er på kr 117 334.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 206
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 796
Norconsult, Rørprosjektet	-112 701
SUM KONSULENTHONORAR	-132 704

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 331
Drift/vedlikehold VVS	-45 938
Drift/vedlikehold elektro	-5 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 320
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-54 383
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 794
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 269
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-326 993

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

bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-518 601
Feieavgift	-12 611
Renovasjonsavgift	-209 792
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-741 004

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

(se vedlegg)

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	415 140
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	415 140

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Drift/vedl.hold	-327 112
Elektrisitet: varme/varmtvann	-516 226
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-843 338

SUM ANDRE ANLEGG	-428 198
-------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 705
Driftsmateriell	-5 055
Lyspærer og sikringer	-2 265
Vaktmestertjenester	-188 397
Renhold ved firmaer	-113 959
Snørydding	-17 064
Andre fremmede tjenester	-17 126
Trykksaker	-940
Andre kontorkostnader	-2 598
Porto	-3 651
Bank- og kortgebyr	-4 633
Velferdskostnader	-620
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-371 013

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 210
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	860
SUM FINANSINNTEKTER	4 070

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-32 095
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 390
SUM FINANSKOSTNADER	-165 485

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	2 081 399
Aktiverte påkostninger	14 933 901
SUM BYGNINGER	17 015 300

Tomten er festet av Oslo kommune.

Gnr.229/bnr.104 M. flere

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

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 1 130 000.-.

fordelt på 113 aksjer à kr 10 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2001	-15 220 000
Nedbetalt tidligere	10 873 072
Nedbetalt i år	801 257
	-3 545 671

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018	-6 747 650
Nedbetalt tidligere	382 029
Nedbetalt i år	172 625
	-6 192 996

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 738 667
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-602 550
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-602 550

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	0
Uavregnede gebyrer	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-140

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 738 667
Påløpte avdrag	134 156
TOTALT	9 872 823

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

Bygninger	17 015 300
TOTALT	17 015 300

1277 - AS HEIBERGLØKKA BOLIGLAG**VEDLEGG TIL REGNSKAP 2021**

Tillegg til NOTE: 10

Brenselsregnskap 2013-2021

OVERSKUDD FRA BRENSELREGNSKAP 2020 **197 102**

INNETEKTER 2021

Innkrevd brenselstillegg	415 140
SUM INNETEKTER	415 140

KOSTNADER 2021

Drift/vedl.hold	-327 112
Elektrisitet: varme/varmtvann (Fortum Strøm)	-516 226
SUM KOSTNADER	-843 338

Resultat Brensel 2021 **-428 198**

AKK.RESULTAT 2013-2021 **-231 096**

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlem Linda Wetterlin har solgt sin leilighet i Heibergløkka, og fratrer etter eget ønske sin posisjon som styremedlem. Nytt styremedlem velges for 1 år, frem til neste ordinære to-årsperiode som begynner i 2023.

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Mads Djurhuus, Ringgata 1C

Mads Djurhuus jobber som landskapsarkitekt hos SLA og bor i 1C. Han har tidligere styreerfaring.

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Joakim P. Munden, Ringgata 5C

Joakim P. Munden bor i 5C. Han er byggingeniør og stiller som styremedlem for ett år etter å ha vært styreleder de siste fire årene.

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Mari Wiken Moltubak, Ringgata 5E

Mari Wiken Moltubakk er utdannet siviløkonom og jobber som seniorrådgiver hos Barne- og familiedirektoratet. Hu bor i 5E og flyttet hit i 2017. Mari trives veldig godt i boliglaget, og ønsker å være med å bidra til at det er et fortsatt godt bomiljø.

2. Kjetil Olai Grimsby, Ringgata 5C

Kjetil Olai Torgrimsby jobber som landskapsarkitekt hos White Arkitekter og bor i 5C. Han er primus motor bak dyrkelaget til hagen bak 5-blokka og var varamedlem i året som gikk.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Knut Strand, Ringgata 5E

Valgkomitéen skal bestå av to medlemmer.

I valgkomiteen for AS Heibergløkka Boliglag

Marie Wangsmo Haugland
Knut Strand

Saker til generalforsamling

A) Fordeling av refusjon pga. midlertidig bortfall av TV2

I forbindelse med forhandlingene mellom Telenor og TV2, mistet vi TV2 en periode i vinter. Telenor ga en refusjon på 50,- i to måneder, tilsvarende totalt 100,- pr. leilighet. Arbeid med å utbetale pengene til de enkelte beboere vil være omfattende. Styret forslår derfor at pengene overføres til felles midler.

Styrets innstilling: Beløpet overføres til felles midler.

B) TV- og internett – Ny avtale

Vi har innhentet tilbud for ny avtale for TV- og internett. Dagens avtale med Telenor utløper høsten 2022, og vi må derfor beslutte hvilken løsning vi ønsker å ha videre. Vi har undersøkt med leverandørene Telenor, Telia og Altibox.

Alle tilbudene med TV har en standardpakke og i tillegg varierende antall poeng som du bruker for å velge din egen individuelle kanalpakke. Vær oppmerksom på at "poengene" er vektet ulikt hos de ulike leverandørene. Dere må derfor se på de ulike tilbudene for å se hvilke kanaler dere vil kunne velge. Inne på de ulike tilbudene vil dere også se hvilke tilleggspakker dere kan kjøpe om dere ønsker mer innhold eller høyere internetthastighet.

Også ved en videreføring av dagens avtale med Telenor vil den fysiske boksen byttes ut med en ny. Merk at dagens løsning Telenor komplett 100 benytter det eksisterende COAX-nettet, og er derfor ikke en ren fiberleveranse. Det er en løsning med hybridfiber, og har derfor begrenset opplasting på 10 Mbps, noe som kan være lite for å kunne utføre enkelte arbeidsoppgaver eller ved opplasting av filer.

Alle andre tilbud innebærer installasjon av nytt fiberanlegg. TV-pakkene varierer i størrelse. Alle tilbudene med vedlegg finner du her: <https://www.heiberglokka.no/gf2022/>. Grov oppsummering av tilbudene:

	Kostnad	Bredbånd	Bindingstid	TV-pakke
	mnd	Mbps		
Dagens løsning Telenor	419	10/100	høst 2022	
1 Altibox flex (Vikenfiber)	489	Var 50-200	3 år	Fast kanalpakke og variabel TV avhengig av bredbåndshastigheten den enkelte velger
2 Altibox - kun fiber	329	1000/1000	3 år	Nei
3 Telia - minst TV	279	100/100	3+2år	Standard (12 kanaler) + 5 poeng
4 Telia - 30 poeng	319	100/100	3+2år	Standard (12 kanaler) + 30 poeng
5 Telia - 50 poeng	379	100/100	3+2år	Standard (12 kanaler) + 50 poeng
6 Telenor - dagens løsning	430	10/100	3 år	T-We boks II (samme pakke som i dag)

7	Telenor - nytt fiberanlegg	450	100/100	5 år	T-We boks II (samme pakke som i dag)
8	Telenor - Frihet M	469	Var 100-350	3 år	Basis + 100 poeng ved valg av bredbånd 100Mbps

Alle husstander vil tilknyttes avtalen. Siden kontraktsinngåelse med Telenor høsten 2019, har prisene økt med omtrent 20%. I samme periode var konsumprisreguleringen 7,3%. Ny løsning bør være priset lavere enn dagens avtale for å hindre at husleien må justeres for TV/Internett spesielt.

Styret mener at 100/100 Mbps er god internetthastighet for en felles avtale. Videre mener vi at Telia sin pakke med 50 poeng til 379 kr/mnd gir den beste kombinasjonen av internett og TV-innhold. Her kan man også velge å benytte poeng til strømmekanaler som Netflix og HBO, og eventuelle tilleggspoeng er rimelige for dem som har ønske om mer innhold. Med denne løsningen er det ikke behov for å justere felleskostnadene for TV- og internett.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at pakken til Telia med nytt fiber-anlegg og 50 poeng til individuelle valg av kanaler velges.

C) Rørprosjekt

Kortfattet oppsummering om rørprosjekt

Under generalforsamlingen for Heibergløkka Boliglag 24.05.2022 skal beboerne avgjøre veivalg for nødvendige utbedringer av soil- og vannrørene i boliglaget. Her følger en oppsummering av bakgrunnen for prosjektet og de ulike løsningsforslagene. Vi minner om at fullstendig dokumentasjon, inkludert rapport fra Norconsult, referat fra informasjonsmøte 20.11.2021 og spørsmål og svar fra spørreundersøkelse finnes på heiberglokka.no/prosjektbad. Vi anbefaler alle beboere å lese den fullstendige dokumentasjonen. Norconsult vil være til stede under generalforsamlingen for å besvare spørsmål.

Oppsett og tilstand

De to blokkene i boliglaget er per i dag i noe ulik stand. Felles for begge er at de har soilrør av støpejern fra byggeåret (ca. 1952 og 1954), som nå er ved slutten av anbefalt brukstid (40-50 år). Undersøkelser foretatt både av Kiwa og Norconsult viser at disse rørene er i dårlig stand, med observert grafittisering og dårlig klang. I Ringgata 1 ble vannrørene skiftet i 2004, mens Ringgata 5 fremdeles har vannrør fra byggeåret. Vannrørene er kobberrør med en anbefalt brukstid på 30-50 år. For Ringgata 1 har leilighetene egne varmtvannsbeholdere i leilighetene, mens Ringgata 5 har felles varmtvann.

I henhold til vedtektene for boliglaget, har hver beboer ansvar for installasjoner i egne leiligheter. Under dette faller blant annet sluk og påkoblinger til felles rørstammer. I en spørreundersøkelse foretatt av styret i forbindelse med rørprosjektet, oppgir 40% av beboerne at de har pusset opp badene etter 2010, men kun 25% har skiftet sluk.

Samordnet prosjekt og utførelse

Utbedring av rørene vil skje som et samordnet prosjekt med kostnadsfordeling etter brøk. Ingen av de mulige løsningene vil være ideelle for alle beboere, da det er forskjeller mellom de to blokkene, de ulike leilighetene og den enkelte beboers ønsker. De beboerne som nylig har utført arbeider som vil være besparende for fellesskapet i forbindelse med felles prosjekt, vil kunne få en reduksjon i kostnadene.

Prosjektet vil bli finansiert gjennom låneopptak. Total kostnadsramme for prosjektet går fra 13-21 millioner for det rimeligste alternativet, til ca. 42 millioner kroner for det dyreste (se Norconsults rapport for detaljer). Boliglaget har ikke oppsparte felles midler for å dekke investeringen.

Gjennomføring av prosjektet vil ta 6-12 måneder totalt, avhengig av løsning som velges. Gjennomføringstid per leilighet er fra 2-3 uker til 4-5 uker. Det vil være mulig å bo i leilighetene mens arbeidet pågår. Midlertidig sanitæranlegg til felles benyttelse vil bli etablert.

De tre alternativene

	Løsning 1	Løsning 2	Løsning 3
Kort beskrivelse	Skifte felles vannledninger og rehabilitere felles avløp innvendig (såkalt «strømpekjøring»).	Skifte vann- og avløpsrør helt.	Totalrehabilitering av vann og avløp, samt nye våtrom
Fordeler	Minst omfattende arbeid av de tre løsningene. De to blokkene kan behandles ulikt, for Ringgata 1 vil det kunne være tilstrekkelig å rehabilitere avløpsrørene. Det er sannsynligvis bare kasser som må rives og bygges på nytt. For Ringgata 5 må vannledninger byttes i tillegg.	Felles vann- og avløpsrør vil fremstå som nye. Alle leiligheter får vegghengte toaletter. Relativt rask utførelse. God løsning for de som ønsker å rehabilitere badet på egen regning. Kortere gjennomføringstid enn løsningsforslag 3.	Hele sanitærinstallasjonen vil fremstå som ny, med sikkerhet mot vannlekkasjer som i nye bygg. Antatt verdiøkning på leiligheter hvis nåværende bad er av noe eldre dato. Andelseiere kan påregne enkelte tilbakeføringer eller bevaringsbad. Løsningen er den som erfaringsmessig samlet sett gir lavest konfliktnivå.

Ulemper	Innvendig rehabilitering av rør («strømpekjøring») er sensitivt for utførelse, og det er vanskelig å kontrollere kvaliteten. Det kan være vanskelig å finne årsaken til fremtidige lekkasjer. Usikker levetid, spesielt ved senere tilkoblinger ifm. ombygging av bad. Hvis vannledninger ikke kan skiftes uten å ødelegge bad, så må de flyttes ut til en annen plassering utenfor baderommet (f. eks. i gangen).	Løsningen medfører mer støv og støy underveis. Eksisterende bad vil kunne få dårligere estetisk løsning. Sluk og resterende rør i leiligheter vil fortsatt utgjøre en risiko. Vil muligens måtte endre vedtektene for boliglaget slik at beboere pålegges å utbedre sluk ved baderomsrehabilitering. Løsningen er faglig diskutabel og åpner for uenighet.	Den mest kostbare løsningen av de tre. Lengst prosjekttid med mye støv og støy. Den høyeste entreprenørkostnaden. Noen nylig utførte baderom kan bli revet fordi det ligger igjen innstøpte gamle rør i etasjeskillene.
Varighet per leilighet	2-3 uker	2-3 uker	4-5 uker
Beregnet økning i felleskostnader (foreløpig anslag)	550 kr/mnd for 2-roms, 650 kr/mnd for 3-roms	950 kr/mnd for 2-roms, 1150 kr/mnd for 3-roms	1300 kr/mnd for 2-roms, 1600 kr/mnd for 3-roms

Norconsults anbefaling (hentet fra rapport på heiberglokka.no/bad)

Norconsult vektlegger i vår anbefaling at det er konstatert dårlig kvalitet på felles vann- og avløpsledninger. Det er ingen grunn til å anta at dette bare gjelder felles rør. Tvert imot er det vår erfaring at de rørene som inngår under aksjeeiers vedlikeholdsplikt oftest er de dårligste.

Dette betyr at aksjeeierne må forvente at badene og innvendig rørsystem må skiftes ut på egen regning ganske snart om man velger forslag 1 eller 2. Inntil alt er skiftet ut, så vil det være en forhøyet risiko for at naboens vannlekkasje rammer en eller flere andre aksjeeiere.

Det at noen har rehabilitert sine bad bør ikke vektlegges for sterkt. Er baderommet tilstrekkelig rehabilitert, så vil det normalt finnes metoder for å bevare det. Hvis det ligger igjen gamle rør, så er det en risiko for at de vil ryke på et tidspunkt og badet er uegnet som bevaringsbad.

Løsningsforslag 3 er det forslaget som bringer mest mulig lik nytte for flest mulig aksjeeiere, men noen aksjeeiere med nye bad kan bli skadelidte på en måte som borettslaget bør ta hensyn til.

Borettslaget kan legge opp til en metode for tilbakeføring av funksjon. Tilbakeføring av funksjon er dermed en metode som kan benyttes for at flest mulig aksjeeiere skal unngå urimelige skader.

Løsningsforslag 3 er det forslaget som gir mest nye installasjoner for lavest mulig kostnad. Det er få problemer med å utvide forslaget til å omfatte andre ting som borettslaget ønsker at skal gjøres samtidig. Det er vår oppfatning at budsjettet vårt er rimelig trygt og at de som allerede har gjort arbeid på eget bad kan se at kostnadsnivået er godt i forhold til om man skal rehabilitere ett og ett bad.

Det er bare Løsningsforslag 3 som lønnsomt kan tilpasse den eksisterende sanitærinstallasjonen til dagens krav. Det innebærer å flytte sluk til dusjsonen og legge opp til nye rørsystemer. Som supplerer kan forslaget også utvides med å eventuelt etablere mekanisk avtrekksventilasjon og forbedre tilluften til leilighetene.

Norconsult vil derfor anbefale Løsningsforslag 3.

Styrets vurdering

Styret mener det beste for boliglaget i sin helhet er å velge en løsning som ivaretar behovet for en kvalitetssikret og solid løsning med lang varighet, både hva angår felles rørstammer og sluk og påkoblinger fra de enkelte leilighetene. Løsningen vil også sikre de løsningene som ligger i etasjeskillet mellom leilighetene (sluk).

Norconsults vurderinger oppleves som grundige og korrekt vektet på bakgrunn av deres brede erfaringsgrunnlag med lignende problemstillinger og prosjekter. Styret anbefaler derfor løsningsalternativ nummer 3; totalrehabilitering av vann og avløp, samt nye våtrom.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at løsningsforslag 3 velges, totalrehabilitering av bad og rørsystem.

Annen informasjon om aksjeselskapet

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

VBR Norge utfører vaktmestertjenester og snømåking i boliglaget.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6588886. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS — Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Heibergløkka Boliglag AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

TV- og internettavtale

Telenor er aksjeselskapets leverandør av TV og bredbånd. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09000 eller besøke deres nettside www.telenor.no. Ved behov for økt internetthastighet utover boliglagets faste avtale, kan dette bestilles på individuelle

1277 AS Heibergløkka Boliglag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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