

## AGENDA TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE I SAMEIET HJELMS GATE 4

**Tidspunkt: Onsdag 27. april 2022, kl. 18, fysisk med mulighet for digital deltakelse**

**Sted: Ruseløkkveien 34**

1. Valg av møteleder, referent og person til å medundertegne protokoll
2. Godkjenning av innkalling og agenda
3. Godkjenning av regnskap for 2021
4. Styrets årsrapport (orienteringssak)
5. Fastsettelse av kompensasjon til styret
6. Aktuelle temaer

Gjenstående tiltak til tiltakslisten fra BRE

Bedre lys i kjelleren og strømuttak i bakgården

Finansiering av vedlikeholdskostnader

Godkjenning av oppdaterte vedtekter

Internkontroll

Sykkelparkering

Informasjon om arbeidet i Hjelms gate 2B

Securitas

Bruk av vibbo.no som informasjonsplattform

7. Valg av styre

### Innmeldt sak

Arbeidsgruppen for balkonger til seksjonene i oppgang A og 1. etasje oppgang B ønsker å presentere arbeidet så langt for de seksjonene det gjelder. Siden dette ikke gjelder alle seksjonseiere, er det satt av tid til dette punktet etter at sameiermøtet formelt sett er avsluttet.

Nærmere beskrivelse av sak 4, 5, 6 og 7, inkludert styrets forslag til vedtak der det er aktuelt:

Sak 4:

### **Styrets årsrapport (orienteringssak)**

*Tiltak etter pålegg fra Brann- og redningsetaten (BRE)*

Også i 2021 har styret arbeidet med å følge opp tiltaksplanen for å heve byggets standard med hensyn til brannsikkerhet, jf. pålegg fra Oslo kommunes brann- og redningsetat (BRE). Alle seksjonseierne betalte inn en engangssum til dekning av kostnadene. I 2021 ble pipene rehabilitert samt brannhemmende tiltak utført som omfattet kjellertak og skifte av ytterdører til baktrappene. Utførte tiltak er registrert og godkjent av BRE. Til slutt i denne rapporten følger en oppstilling av kostnaden for hvert av tiltakene.

Gjenstående tiltak som medfører ekstra kostnad for hver seksjon, har frist i henholdsvis 3. kvartal 2022 og 1. kvartal 2023.

Nye brannslukkingsapparater er kjøpt inn til kjeller og loft, og røykvarslere er montert på loftet. Oppslag knyttet til brannvern er også på plass nederst i hver oppgang og i baktrapper.

#### *Regnskapsfører*

Styret skiftet i 2021 regnskapsfører for sameiet fra Delicon til OBOS. Byttet innebærer en liten økning i kostnader for denne oppgaven, men gir samtidig sameiet tilgang på nyttige tjenester som for eksempel en egen portal (vibbo.no) for informasjonsdeling innad i sameiet og egne sider for styret (styrerrommet.no). Særlig det siste gir mulighet for kontinuitet og oversikt over oppgaver og dokumentasjon, også ved skifte av styrets medlemmer. I tillegg gir det sameiet et felles tilgjengelig sted (for styret) for oppfølging og dokumentasjon av rutiner for internkontroll, som er ett av kravene på tiltakslisten fra BRE.

#### *Vedlikeholdsplan*

Styret har fått utarbeidet, som varslet, en vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse. Denne er ment å støtte styret i sitt arbeid. Vedlikeholdsplanen er utarbeidet av OBOS-samarbeidspartner Soon takst ved Torstein Rørby. Planen legges ut på vibbo.

#### *Utemiljø*

Styret har kjøpt inn to nye parasoller, inkludert parasollfot, puter til benkene og putekasse.

#### *Dugnader*

Av hensyn til C-19 smittevern ble det heller ikke i 2021 arrangert felles dugnad vår og høst. I stedet sendte dugnadsansvarlig i styret ut listen med oppgaver på e-post, og hver seksjonseier/-beboer utførte sin valgte oppgave på selvvalgt tidspunkt.

### **Oversikt over ekstraordinære kostnader 2021**

#### **Piperehabilitering**

Søknad Oslo kommune	15 890 kr	
<u>Firesafe</u>	<u>340 875 kr</u>	
Totalt	356 765 kr	356 765 kr

#### **Kjellertak**

Firesafe	35 875 kr	
<u>Firesafe</u>	<u>18 750 kr</u>	
Totalt	55 625 kr	55 625 kr

#### **Ytterdører**

<u>Firesafe</u>	<u>61 700 kr</u>	<u>61 700 kr</u>
Sum		474 090 kr

Innbetalt ekstraordinært av samtlige seksjoner

474 600 kr

Sum kostnader

474 090 kr

Differanse

510 kr

Sak 5:

### Valg av styre

Det skal velges ett styremedlem.

- Cathrine Solberg har sittet ett år av toårsperioden. Styreplassen er ikke til valg.
- Fredrik Roppestad er valgt frem til sameiermøtet 2022. Styreplassen er til valg.
- Sebastian Malvin Sæther er valgt frem til sameiermøtet 2022. Styreplassen er til valg.

Ett av de tre styremedlemmene skal velges til styrets leder.

Sak 6:

### Gjenstående tiltak til tiltakslisten fra BRE

Det er to tiltak som gjenstår på listen fra BRE, som innebærer en kostnad for sameiet. Disse er:

- Dører til loft og kjeller må monteres riktig – karmene må utføres riktig og det må tettes rundt slik det er beskrevet i monteringsanvisningen – **frist 3. kvartal 2022**
- Dører til boder må byttes til dører med brannmotstand B 60 – **frist 1. kvartal 2023**

Styret foreslår at begge tiltakene utføres samtidig og har innhentet et tilbud fra Firesafe. Se vedlegg. I stedet for å erstatte døren inn til hver enkelt bod, totalt 8 dører, monterer vi én dør ytterst i bodarealet ved trinnene ned til baktrappen, totalt fire dører.

Firesafe har tidligere montert ytterdører til baktrappene og utført arbeidene knyttet til tiltakene i kjelleren. Prismessig fremstår tilbudet greit, sammenliknet med prisen for baktrappedørene inn til leilighetene som Brann- og sikringsforum monterte i 2020 og som er av samme type som vi ønsker montert inn til bodene.

Bodene inngår som en del av sameiets fellesareal, og kostnaden skal dermed fordeles på alle seksjonseierne etter eierbrøk.

*Forslag til vedtak:*

*Styret engasjerer entreprenør for å gjennomføre brannsikkerhetstiltakene (montering av nye boddører og remontering av kjeller- og loftdører) som har tidsfrist i 2022 og 2023 og krever inn innbetaling fra seksjonseierne.*

### Bedre lys i kjelleren og strømuttak i bakgården

Styret mener lysopplegget i kjelleren trenger en oppgradering. Lysstoffrørene går stadig, og det mangler lys i ett eller flere punkter hele tiden.

Flere av seksjonene ønsker, men har ikke lys/strømuttak i sin kjellerbod.

Styret mener også at det vil være praktisk å etablere to strømuttak ute slik at vi slipper å trekke skjøteledning fra det ene støpselet i kjelleren ved døren ut mot portrommet, for eksempel når vi skal klippe gress.

*Forslag til vedtak:*

*Styret innhenter og sender ut tilbud fra elektriker på bedre lys og strømtilgang i kjelleren samt strømuttak ute. Mottatte tilbud sendes ut til alle seksjonseiere med mulighet for innspill. Styret krever innbetaling fra seksjonseierne. Kostnaden fordeles etter eierbrøk.*

*Tilbud på strøm/lys til hver enkelt bod innhentes som en opsjon som hver enkelt seksjonseier kan velge og betale for separat.*

## Finansiering av vedlikeholdskostnader

Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan. Planen viser at bygningsmassen trenger vedlikehold som vil innebære kostnader for sameiet som må fordeles fremover i tid. Vi står selvsagt fritt med tanke på hvordan vi griper planen an, men bør begynne å snakke om hvordan vi skal finansiere disse vedlikeholdskostnadene, enten via engangsinntekter eller gjennom etablering av et vedlikeholdsfond.

## Godkjenning av oppdaterte vedtekter

Styret har fått en jurist hos Huseierne til å gå gjennom sameiets vedtekter. Dette er en kvalitetssikring både med tanke på endringer i regelverket og hva det er hjemmel til å regulere i vedtektene. Foruten endring i begrepsbruk fra 'sameier' til 'seksjonseier' og fra 'sameiermøte' til 'årsmøte', i tillegg til oppdatering av hjemmelshenvisninger, er dette de viktigste endringene:

- Pkt. 2 – nytt avsnitt om korttidsutleie er lagt inn.
- Pkt. 4 – under «For seksjonene 6,9 og 12 gjelder følgende»:
  - Prosjektet med etablering av balkong er avsluttet, og andre setning som starter med «Seksjonene bærer selv alle kostnader [...]» er ikke lenger relevant – setningen er tatt ut.
- Pkt. 5 – nytt avsnitt om at styret må kontaktes ved etablering av nytt ildsted er lagt inn.
- Pkt. 8 – frist for årsmøte er endret til 30. juni, i samsvar med eierseksjonsloven.
- Pkt. 10 – en tydelig liste over hva slags flertall som kreves ved ulike avstemninger er lagt inn.
- Pkt. 14 – i andre avsnitt er 'vesentlig' fjernet. Det som listes opp er mislighold, ikke nødvendigvis vesentlig mislighold. Det må vurderes konkret i hver sak.
- Pkt. 16 erstattes av pkt. 10 h og fjernes.
- Pkt. 17 blir pkt. 16.
- I nye pkt. 17 (tidligere 18) – *merk at punktene under ikke er gjenstand for godkjenning av sameiermøtet*:
  - Første kulepunkt om at en eierseksjon ikke kan deles, er i strid med eierseksjonsloven § 20 – punktet er fjernet.
  - Andre kulepunkt – det er ikke hjemmel i eierseksjonsloven for å kreve gebyr i sameier – punktet er fjernet.
  - Sjette kulepunkt – det er kun hjemmel i eierseksjonsloven § 63a til å kreve gebyr ved eierskifte – siste del av setningen «og ved hvert leierskifte» er fjernet.
  - Syvende kulepunkt – det er ikke hjemmel for å kreve et fast gebyr for manglende deltakelse på dugnad – de tre siste setningene er fjernet.

## Internkontroll

For å etterkomme kravet om rutiner for internkontroll, sender styret ut informasjon og sjekklister som hver seksjon må gå gjennom, signere og returnere til styret. Denne rutinen skal gjentas årlig, vil så bli lagret på styrerommet.no og brukt som dokumentasjon på at sameiet har etablerte rutiner som tilfredsstillende dette kravet.

## Sykkelparkering

Styret har vært i kontakt med brannvesenet. Sykkelparkering i portrommet er ok så lenge det er mulig for brannmenn å passere med en brannslange. Vi bør sørge for sykkelparkering på kun én side, eventuelt med mulighet for å låse sykkelen til et fast punkt.

## **Informasjon om arbeidet i Hjelms gate 2B**

Ved Fredrik og Sebastian

### **Securitas**

En vokter fra Securitas skal utføre en inspeksjonsrunde alle helligdager og dager før helligdager, men unntak av vanlige søndager. For dette betaler sameiet 1247 kr per måned. Vi har opplevd både innbrudd og tyveri ellers i året. Styret mener avtalen med Securitas alt-i-alt har liten verdi og ønsker å si opp avtalen.

### **Bruk av vibbo.no som informasjonsplattform**

Alle seksjonseiere har tilgang til vibbo.no på <https://vibbo.no/hjelms-gate-4>. Denne tilgangen kan også inkludere alle beboere/leietakere. Ved å bruke vibbo får vi god oversikt over informasjon og kommunikasjonstråder på ett sted.

Sak 7:

### **Fastsettelse av kompensasjon til styret**

Styret foreslår at styrehonoraret, i likhet med i fjor, settes til null. Dette for å unngå unødig administrasjon/kostnader (forskuddstrekk, beregning av arbeidsgiveravgift og lønnsinnberetninger til skattemyndighetene), i tillegg til at styrearbeidet bør være et dugnadsarbeid som går på rundgang.

*Forslag til vedtak:*

*Honorarer til sameiets styre settes til 0 (null) kr.*

**SAMEIET HJELMS GATE 4**  
**ORG.NR. 814 108 112, KUNDENR. 2271**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	376 746	380 112	0	0
Andre inntekter	3	474 600	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>851 346</b>	<b>380 112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Regnskapsførerhonorar		-23 520	-9 280	0	0
Konsulenthonorar	4	-6 759	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	-489 637	-11 818	0	0
Forsikringer		-185 214	-123 051	0	0
Kommunale avgifter	6	-132 955	-131 538	0	0
Energi/fyring		-6 854	-4 534	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-41 138	-40 450	0	0
Andre driftskostnader	7	-20 069	-40 421	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-906 145</b>	<b>-361 092</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-54 799</b>	<b>19 020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	111	0	0
Finanskostnader	8	-72	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-72</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-54 871</b>	<b>19 131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-54 871			

**SAMEIET HJELMS GATE 4**  
**ORG.NR. 814 108 112, KUNDENR. 2271**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 023	5 558
Forskuddsbetalte kostnader		74 472	52 321
Driftskonto OBOS-banken		137 280	0
Innestående i andre banker		0	202 020
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>213 775</b>	<b>259 899</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>213 775</b>	<b>259 899</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		201 335	256 206
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>201 335</b>	<b>256 206</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 070	0
Leverandørgjeld		3 750	3 693
Annen kortsiktig gjeld	9	620	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 440</b>	<b>3 693</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>213 775</b>	<b>259 899</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2022  
Styret i Sameiet Hjelms Gate 4

Cathrine Solberg

Fredrik Lindahl Roppestad

Malvin Sebastian Sæther

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	380 112
Korreksjon leie tidligere år	-3 366
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>376 746</b>

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

Kapitalinnkalling	474 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>474 600</b>

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 759
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 759</b>



**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Kommune, tillatelse til tiltak piperehabilitering	-15 890
Firesafe AS, piperehabilitering	-340 875
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-356 765</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-102 098
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-502
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-601
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 671
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-489 637</b>

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-67 802
Feieavgift	-2 556
Renovasjonsavgift	-62 596
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-132 955</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-12 758
Andre kontorkostnader	-5 451
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-371
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-20 069</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-72
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-72</b>

**NOTE: 9****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-620
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-620</b>