

Borettslaget Hessel 8

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Til andelseiere i Borettslaget Hessel 8

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andel har én stemme. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Andelseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller skrives ned påslippen under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av andel _____ i Borettslaget Hessel 8 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 17.03.25.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Hessel 8

Ordinær generalforsamling avholdes
Tid: 17.03.2025, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Innkomne forslag
 - a. Sak fra andelseier Marita Opsal: Vinduer i 1. etasje
 - b. Sak fra andelseier Maria Westher Leines: Maling av fasade i bakgård og ut mot gaten
 - c. Sak fra andelseier Hilde Juven Gjærde: IN-Ordin
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 06.03.2025

på vegne av styret i Borettslaget Hessel 8

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Fullmakt
- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Sak 4 a
- Sak 4 b
- Sak 4 c
- Budsjett
- Sak 6 Valg

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Håkon Aulie Valgt for 1 år i 2024

Styremedlem Thea Thunshelle Valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Hilde Juven Gjærde Valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 32 seksjoner.

Borettslaget Hessel 8 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 893765212 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36231025.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av oppstillingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styrets arbeid har i 2024 foregått med hyppig, effektiv og tidvis flere ganger i uken gjennom kommunikasjon via digitale kanaler. Dette er gjort fremfor å ha avsatte styremøtetider. Styret opplever at dette har gitt raskere saksbehandlingstid enn alternativet. Det har vært avholdt 3 formelle styremøter i perioden.

Styrets arbeid har tidvis vært omfattende med flere større saker på agendaen. Gjennom året har vannlekkasjen i kjelleren vært den høyest prioriterte. Lekkasjen er tettet og styret har valgt å være avholdende til å gjøre gravearbeider i gata frem til et pålegg fra VAV foreligger.

Fasade og lekkasjer i tak har vært en større sak styret har jobbet med, og det er nå gjort tettearbeider av blikkenslager på taket.

Styret har hatt på agendaen siden november å finne styrekandidater til videre drift, men det er dessverre lav oppslutning.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

- Fasadereparasjon på ny C-del
- Fasadereparasjon på gammel C-del
- Større arbeider på fasade og tak:
 - Montert på gitter på snøfangerne
 - Montert på is / vann sikring på scott renne
 - Reparert blekk på tak
 - Skjært bort løs fug, rensset og påført ny aldringsbestandig fug på piper
 - Montert pipe bue
 - Leget nytt vifte hus på tak
 - Nytt blekk på stor pipe
 - Reparert knust takvindu

Fortsetter neste side.

- Montert avleser på vannmåler i kjeller
- Montert stoppekran på hoved vanninntak
- Reparert dør i C-inngang
- Igangsatt reparasjon av leilighet i 4. etasje etter fuktinntregning.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter 5% økning av felleskostnader. Merk at borettslagets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Oslo, den 3.3.25

Styret i Borettslaget Hessel 8

Resultatregnskap

Borettslaget Hessel 8

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		794 796	882 796	794 796
Andre inntekter	2	1 025 016	1 020 000	970 914
Sum driftsinntekter		1 819 812	1 902 796	1 765 710
Styrehonorar		80 000	160 000	80 000
Andre personalkostnader	3	11 280	22 400	11 280
Kommunale avgifter		267 124	263 137	213 900
Vedlikehold	4	338 769	169 000	149 945
Kollektiv avtale TV/bredbånd		98 604	100 000	98 604
Driftskostnader	5	134 345	141 000	118 995
Honorarer	6	79 462	78 000	105 990
Forsikring		97 760	97 000	83 594
Andre kostnader	7	14 489	13 000	7 732
Sum driftskostnader		1 121 833	1 043 537	870 039
Driftsresultat		697 979	859 259	895 671
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		1 221	0	0
Finanskostnader	8	419 538	391 000	370 796
Netto finansresultat		-418 316	-391 000	-370 796
Årets resultat		279 663	468 259	524 875
Overføringer				
Overført annen egenkapital		279 663	0	524 875
Sum overføringer		279 663	0	524 875

Balanse

Borettslaget Hessel 8

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	49 750 000	49 750 000
Sum anleggsmidler		49 750 000	49 750 000
Omløpsmidler			
Andre fordringer	10	95 280	90 595
Bankinnskudd mv.	11	520 700	592 809
Sum omløpsmidler		615 980	683 404
Sum eiendeler		50 365 980	50 433 404
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		160 000	160 000
Annen egenkapital		-1 400 044	-1 679 706
Sum egenkapital	12	-1 240 044	-1 519 706
Gjeld			
Borettsinnskudd		45 315 000	45 315 000
Langsiktig gjeld	13	6 205 053	6 555 333
Sum langsiktig gjeld		51 520 053	51 870 333
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		45 207	36 245
Leverandørgjeld		925	4 545
Påløpte kostnader		39 838	41 987
Sum kortsiktig gjeld		85 970	82 777
Sum gjeld		51 606 023	51 953 110
Sum egenkapital og gjeld		50 365 980	50 433 404
Pantstillelser		51 520 053	51 870 333

OSLO, 31.12.2024
Styret for Borettslaget Hessel 8

Håkon Aulie
Styrets leder

Thea Thunshelle
Styremedlem

Hilde Juven Gjørde
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter lokale	160 500	164 000	155 250
Andel gjeld (renter + avdrag)	768 900	756 000	720 048
Fiber	95 616	100 000	95 616
Sum	1 025 016	1 020 000	970 914

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	11 280	22 400	11 280
Sum	11 280	22 400	11 280

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	98 609	100 000	70 000
Vedlikehold utearealer	0	6 000	1 396
Vedlikehold bygning innv.	108 772	0	0
Vedlikehold vaskeri	0	0	23 717
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	16 412	5 000	15 276
Vedlikehold porter	0	2 000	0
Vedlikehold VVS	98 476	10 000	0
Vedlikehold elektro	16 500	5 000	32 433
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	40 000	7 124
Sum	338 769	169 000	149 946

Avvik i mot budsjett skyldes hovedsakelig kostnader til reprasjon av lekkasje i tak, ny entredør og reprasjon av lekkasjen på vann rør og skifte av bl.a. hovedstoppekran.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	66 151	85 000	66 661
Renhold	39 861	40 000	37 332
Annen renovasjon	4 905	0	428
Skadedyrkontroll	8 300	0	8 243
Snebrøyting, strøing, m.m.	13 375	4 000	3 750
NORIK - årslisenser	0	10 000	0
Dugnad	1 754	2 000	2 315
Porto	0	0	266
Sum	134 346	141 000	118 995

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 845	14 000	12 618
Forretningsførsel	59 750	60 000	56 882
Ekstra forretningsførsel	4 975	2 000	0
Andel systemkostnader	750	0	0
Beboerportal	2 142	2 000	2 040
Honorar juridisk bistand	0	0	34 450
Sum	79 462	78 000	105 990

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Bankomkostninger	6 038	4 000	3 832
EHF-fakturagebyr	91	1 000	0
Diverse kostnader	5 260	5 000	1 000
Øreavrunding	0	0	0
Sum	14 489	13 000	7 732

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	0	0	3 164
Renter DNB 1636.54.84051	419 538	391 000	367 631
Sum	419 538	391 000	370 795

Note 9 Bygninger og tomt

	Boliger inkl. tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	49 750 000	49 750 000
Årets tilgang	-	-
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	49 750 000	49 750 000
Akkum. avskrivn. 01.01.	-	-
Årets avskrivninger	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12.	-	-
Bokført verdi 31.12	49 750 000	49 750 000

Bygninger og tomter avskrives ikke.

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.

Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddsbet. kostnader	95 280	90 595
Sum	95 280	90 595

Gjelder 10 mnd forsikring i 2025 og en mnd internett i 2025

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.43618	520 700	592 809
Sum	520 700	592 809

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Regnskap 2024	Sum
Egenkapital 01.01.	160 000	-1 679 706	-1 519 706
Årets resultat		279 663	279 663
Egenkapital 31.12.	160 000	-1 400 043	-1 240 043

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1 - Kreditor	DNB
Lånummer	1636.54.84051
Lånetype	Annuitet
Formål: Nødvendig vedlikehold og refinansiering	
Opptaksår	2022
Rentesats (nom.) pr. 31.12.24	6,55 %
Beregnet innfridd	01.06.2036
Opprinnelig lånebeløp	7 110 000
Lånesaldo 01.01	6 555 333
Avdrag i 2024	350 280
Lånesaldo 31.12.	6 205 053
Beløp som forfaller mer enn 5 år fra balansedag	4 039 137
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	51 520 053
Balansført verdi av de pantsatte eiendelen utgjør	49 750 000

Note Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	600 626
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	279 663
Avdrag langsiktig gjeld	-350 280
C. Disponible midler 31.12	530 009
Årets endring i disponible midler	-70 617
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	615 980
- Kortsiktig gjeld	85 970
= Disponible midler 31.12	530 009

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hessel 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Hessel 8.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap for 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-04 14:46:03 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre

14 valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAK 4A:	Vindu i A-oppgangen
Forslagsstiller:	Marita Opsal
Flertallskrav:	Alminnelig flertall / 2/3-flertall

Bakgrunn for sak:

Vindu medfører mangelfull ventilasjon og kompliserer fluktvei ifm med brann ettersom utformingen gjør det vanskelig å åpne.

Forslag til vedtak:

Bytte vindu i leilighet 1A. Vil trolig også gjelde 1C sitt vindu som peker ut mot gaten.

Dette vil utgjøre en kostnad for sameiet, vet ikke hvordan det ble fordelt ved utskiftning av vindu i 2017? Nå vet ikke jeg prisen på vindu, men det er vel kanskje rimelig at kostnad fordeles til gjeldende boenheter. Det vil ikke være noe jeg har mulighet til å legge ut for i sin helhet, så vet ikke om det kan dekkes inn gjennom felleskostnader og evt hvor mye dette vil øke felleskostnadene mine. Tiltaket er noe som bør gjøres, men kostnaden vil også kunne gjøre det vanskelig for meg å gjennomføre

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at det ved fasadeendring vil være et større utbedringsprosjekt, og at forslaget derfor bør falle i denne omgang.

SAK 4B:	Maling av fasade i bakgård og ut mot gaten
Forslagsstiller:	Maria Westher Leines
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Maling av fasade i bakgård og ut mot gaten

Forslag til vedtak:

Maling av fasade i bakgård og ut mot gaten

Styrets innstilling:

SAK 4C:	IN-Ordning
Forslagsstiller:	Styret
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Styret foreslår å undersøke mulighet for IN-ordning på felles lån. Dette for å gi beboere muligheten til å binde lån til eget boliglån som ofte har lavere renter, og som kan bidra til at den enkeltes felleskostnader blir lavere. Styret ønsker derfor å sette i gang et arbeid for å undersøke mulighetene for IN-ordning.

Prising av administrativt IN-ordning: Dersom sameiet vil opprette en administrativ IN-ordning for individuell nedbetaling av sameiets lån, må det inngås en egen avtale om dette. Boligselskapet vil bli belastet ett etableringsgebyr (p.t. kr 21 000,-), i tillegg til ett årlig administrasjonsgebyr (p.t. kr 12 500,-). Den enkelte seksjonseier/andelseier/aksjonær belastes også ett gebyr ved innfrielse av sin andel (p.t. kr 2 600,-). Alt arbeid forbundet med opprettelse av administrativ IN-ordning vil bli fakturert etter medgått tid.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjøre endringer på lånevilkår dersom det faller flertallet til gode. Dersom det blir merkostnader av dette har styret fullmakt til å bruke av styrets midler i den grad det ikke blir ugunstig for andelseierne..

Styrets innstilling:

Styret innstiller på vedtak av forslaget.

Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	835 233	794 796
Felleskostnader	835 233	794 796
3610 Leieinntekter lokale	165 315	160 500
3691 Andel gjeld	777 000	768 900
3763 Fiber	101 000	95 616
Andre inntekter	1 043 315	1 025 016
Sum driftsinntekter	1 878 548	1 819 812
5330 Styrehonorar	160 000	80 000
Styrehonorar	160 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	11 280
Andre personalkostnader	22 560	11 280
6320 Kommunale avgifter	279 978	267 124
Kommunale avgifter	279 978	267 124
6600 Vedlikehold bygning utv.	70 000	98 609
6605 Vedlikehold utearealer	5 000	0
6610 Vedlikehold bygning innv.	20 000	108 772
6611 Vedlikehold vaskeri	5 000	0
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	16 412
6617 Vedlikehold porter	2 000	0
6620 Vedlikehold VVS	20 000	98 476
6625 Vedlikehold elektro	0	16 500
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	70 000	0
Vedlikehold	192 000	338 769
7691 Internet/ Bredbånd	101 000	98 604
Kollektiv avtale TV/bredbånd	101 000	98 604
6340 Strøm fellesanlegg	70 000	66 151
6360 Renhold	40 000	39 861
6380 Annen renovasjon	5 000	4 905
6381 Skadedyrkontroll	0	8 300
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	6 000	13 375
6791 Dugnad	2 000	1 754
Driftskostnader	123 000	134 345
6700 Revisjon	14 000	11 845
6710 Forretningsførsel	61 800	59 750
6711 Ekstra forretningsførsel	3 000	4 975
6714 Andel systemkostnader	3 000	750
6715 Beboerportal	0	2 142
Honorarer	81 800	79 462
7500 Forsikringspremie	97 000	97 760

Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Forsikring	97 000	97 760
7400 Kontingenter	3 500	3 100
7770 Bankomkostninger	6 000	6 038
7771 EHF-fakturagebyr	1 000	91
7790 Diverse kostnader	5 000	5 260
Andre kostnader	15 500	14 489
Sum driftskostnader	1 072 838	1 121 833
Driftsresultat	805 710	697 979
Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	0	658
8051 Bankrenter	0	564
Finansinntekter	0	1 221
8154 Renter DNB 1636.54.84051	420 000	419 538
Finanskostnader	420 000	419 538
Netto finansresultat	-420 000	-418 316
Årets resultat	385 710	279 663

SAK 6:	Valg
Forslagsstiller:	Styret
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Styreleder er på valg.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Hessel 8
Tid: 17.03.2025, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 11 andeler var representert, hvorav 1 andel med fullmakt. I tillegg møtte styreleder Håkon Aulie og forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Hilde Juven Gjærde ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 279 663,- og en negativ egenkapital på kr 1 240 044,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 160 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Innkomne forslag

a. Vindu i A-oppgangen

forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Generalforsamlingen bestemte enstemmig at nytt styre skal innhente tilbud og sjekke om tiltaket er søknadspliktig, generalforsamlingen ønsket å gjennomføre tiltaket såfremt det lå innenfor styrets mandat kostnadsmessig.

b. Maling av fasade i bakgården og ut mot gaten

forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Det ble besluttet at styret tar dette opp internt og ser om fasaden kan del-males på årets dugnad. Det ble ikke fattet noe vedtak.

c. **IN-ordning**

forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Generalforsamlingen voterte over om det skulle etableres en administrativ IN-ordning på eksisterende lån. 8 stemte for og 0 stemte mot forslaget. 3 avstod fra å stemme.

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 385 710,- og forutsetter 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styreleder var på valg, styret har innhentet et tilbud på ekstern styreleder fra Solibo (vedlagt protokollen) som ble gjennomgått. Generalforsamlingen vedtok å engasjere Solibo sitt tilbud ved person Joakim Holtsmark.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Joakim Holtsmark	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Thea Thunshelle	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hilde Juven Gjørde	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valg enstemmig.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 19:12.

Oslo 18. mars 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Hilde Juven Gjørde
andelseier



TILBUD FORMIDLING AV EKSTERN STYRELEDER

BORETTSLAGET HESSEL 8

FORENKLER STYRETS HVERDAG
OG
ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

Fordeler med styreleder formidlet av oss

Fornøydhetsgaranti – Vi er forpliktet til å gjøre dere fornøyd med styrelederen vi formidler

Oppfølging – Vi følger opp jobben styreledere formidlet av oss gjør

Støtte – Hele styret vil ha tilgang på kurs og støtte fra ressurs- og kompetansepersoner

Spesialtilpasset tilbud – Tilbudet dere mottar skal være tilpasset deres behov og forventninger

Forutsigbarhet – Dere skal på forhånd vite at det er dedikert nok tid til dere fra styreleder

Kunnskap – Styrelederen har fri tilgang på vår unike database for styrekompetanse

Rekruttering, seleksjon og opplæring – Vi rekrutterer styreledere basert på personlige egenskaper, og de mottar kursing fra oss

BORETTSLAGET HESSEL 8



Pristilbud formidling av ekstern styreleder

For BORETTSLAGET HESSEL 8 med 32 ANDELER vil vi kunne formidle styreleder til kostnaden som er beskrevet nedenfor.

Honorar styreleder

70.000

(+ arb.g.avg)

Samarbeidshonorar

790/mnd

(ekskl. mva)

Pristilbud fortsetter



Samarbeidshonoraret

- Dekker kostnader til rekruttering og seleksjon, samt oppfølging og støtte av styrelederne gjennom videreutdanning i styreledelse, oppdatering på endring i lovverk og rådgivning fra ressurspersoner hos oss.
- Gir tilgang til alle kurs i regi av Solibo for øvrige styremedlemmer.
- Gir tilgang til bruk av Solibo sin styreportal om boligselskapet ønsker dette.
- Løper så lenge man har styreleder formidlet av oss (faktureres kvartalsvis).

Vi har over tid utarbeidet et rammeverk for hvordan man utøver styreledelse i boligselskap. Til grunn for dette rammeverket ligger mange års erfaring i flere forskjellige boligselskaper. Se tilpasset timerammeverk for deres boligselskap på neste side.

Timerammeverk for ekstern styreleder



BORETTSLAGET HESSEL 8		
Aktivitet/Oppgave	Timer per år	Merknad
Styremøter	25	Cirka 7 møter (inkludert forberedelser og etterarbeid) per år etter oppsatt årsplan
Generalforsamling/	10	Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid
Beboerhenvendelser	20	Beboerhenvendelser fordeles på hele styret
Prosjektarbeid	15	Ferdigstilling av pågående prosjekter og oppstart/gjennomføring av kommende prosjekter
Oppgaver mellom møter	25	Ad hoc oppgaver eller tildelt på styremøter, herunder økonomi
Totalt	95	

Boligselskapets beste interesser er styrende for hvordan styreleder skal fordele sin tid.

Timerammeverket gjenspeiler forventet tidsbruk for et normalt driftsår.

Store renoveringsprosjekter, interne konflikter etc som erfaringsmessig krever mye tidsbruk, må eventuelt legges til.

Deres kontaktperson hos Styreledercompagniet AS



Heidi Sønsthagen
Statsautorisert revisor

Telefon: 97 56 05 37

E-post: heidi@styreledercompagniet.no

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Hessel 8
Tid: 17.03.2025, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 11 andeler var representert, hvorav 1 andel med fullmakt. I tillegg møtte styreleder Håkon Aulie og forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Hilde Juven Gjærde ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 279 663,- og en negativ egenkapital på kr 1 240 044,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 160 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Inkomne forslag

a. Vindu i A-oppgangen

forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Generalforsamlingen bestemte enstemmig at nytt styre skal innhente tilbud og sjekke om tiltaket er søknadspliktig, generalforsamlingen ønsket å gjennomføre tiltaket såfremt det lå innenfor styrets mandat kostnadsmessig.

b. Maling av fasade i bakgården og ut mot gaten

forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Det ble besluttet at styret tar dette opp internt og ser om fasaden kan del-males på årets dugnad. Det ble ikke fattet noe vedtak.

c. **IN-ordning**

forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Generalforsamlingen voterte over om det skulle etableres en administrativ IN-ordning på eksisterende lån. 8 stemte for og 0 stemte mot forslaget. 3 avstod fra å stemme.

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 385 710,- og forutsetter 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styreleder var på valg, styret har innhentet et tilbud på ekstern styreleder fra Solibo (vedlagt protokollen) som ble gjennomgått. Generalforsamlingen vedtok å engasjere Solibo sitt tilbud ved person Joakim Holtsmark.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Joakim Holtsmark	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Thea Thunshelle	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hilde Juven Gjørde	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valg enstemmig.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 19:12.

Oslo 18. mars 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Hilde Juven Gjørde
andelseier