



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØIENDAL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 937 160	3 714 549
Sum inntekter		3 937 160	3 714 549
Kostnader			
Lønnskostnad		177 293	149 710
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 965	12 965
Annen driftskostnad		4 521 957	3 830 277
Sum kostnader		4 712 215	3 992 952
Driftsresultat		-775 055	-278 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 638	23 314
Sum finansinntekter		29 638	23 314
Annen finanskostnad		357 518	203 696
Sum finanskostnader		357 518	203 696
Netto finans		-327 880	-180 382
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 102 935	-458 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 102 935	-458 785
Årsresultat		-1 102 935	-458 785
Totalresultat		-1 102 935	-458 785
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 102 935	-458 785
Sum overføringer og disponeringer		-1 102 935	-458 785



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 043 972	13 043 972
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 712	38 676
Sum varige driftsmidler		13 069 683	13 082 648
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		71 111	
Sum finansielle anleggsmidler		71 111	0
Sum anleggsmidler		13 140 794	13 082 648
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		144 093	
Sum fordringer		144 093	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 153 405	1 206 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 153 405	1 206 390
Sum omløpsmidler		2 297 497	1 206 390
SUM EIENDELER		15 438 292	14 289 038



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			319 948
Udekket tap		782 987	
Sum opptjent egenkapital		-782 987	319 948
Sum egenkapital		-776 387	326 548
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 810 429	12 608 015
Øvrig langsiktig gjeld		1 017 157	946 400
Sum annen langsiktig gjeld		15 827 586	13 554 415
Sum langsiktig gjeld		15 827 586	13 554 415
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		177 868	167 599
Leverandørgjeld		181 785	198 247
Skyldige offentlige avgifter		348	114
Annen kortsiktig gjeld		27 091	42 114
Sum kortsiktig gjeld		387 092	408 074
Sum gjeld		16 214 678	13 962 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 438 292	14 289 038



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460218

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØIENDAL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 948 679 612
HØIENDAL I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 937 160	3 714 549
Sum inntekter		3 937 160	3 714 549
Kostnader			
Lønnskostnad		177 293	149 710
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 965	12 965
Annen driftskostnad		4 521 957	3 830 277
Sum kostnader		4 712 215	3 992 952
Driftsresultat		-775 055	-278 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 638	23 314
Sum finansinntekter		29 638	23 314
Annen finanskostnad		357 518	203 696
Sum finanskostnader		357 518	203 696
Netto finans		-327 880	-180 382
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 102 935	-458 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 102 935	-458 785
Årsresultat		-1 102 935	-458 785
Totalresultat		-1 102 935	-458 785
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 102 935	-458 785
Sum overføringer og disponeringer		-1 102 935	-458 785



Organisasjonsnr: 948 679 612
HØIENDAL I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 043 972	13 043 972
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 712	38 676
Sum varige driftsmidler		13 069 683	13 082 648
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		71 111	
Sum finansielle anleggsmidler		71 111	0
Sum anleggsmidler		13 140 794	13 082 648
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		144 093	
Sum fordringer		144 093	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 153 405	1 206 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 153 405	1 206 390
Sum omløpsmidler		2 297 497	1 206 390
SUM EIENDELER		15 438 292	14 289 038

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600



Sum innskutt egenkapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		319 948
Udekket tap	782 987	
Sum opptjent egenkapital	-782 987	319 948
Sum egenkapital	-776 387	326 548
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 810 429	12 608 015
Øvrig langsiktig gjeld	1 017 157	946 400
Sum annen langsiktig gjeld	15 827 586	13 554 415
Sum langsiktig gjeld	15 827 586	13 554 415
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	177 868	167 599
Leverandørgjeld	181 785	198 247
Skyldige offentlige avgifter	348	114
Annen kortsiktig gjeld	27 091	42 114
Sum kortsiktig gjeld	387 092	408 074
Sum gjeld	16 214 678	13 962 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 438 292	14 289 038



Organisasjonsnr: 948 679 612
HØIENDAL I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Høiendal | Borettslag

23. mai 2023

Selskapsnummer: 3501





Velkommen til årsmøte i Høiendal I Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mai 2023 kl. 18:00, Kirkestua .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Vedlegg til saker

Vedlegg 1: Vedlegg til sak om maling av balkongmur finner dere etter saksfremstilling.

Vedlegg 2: Skriv om maling balkongmur, finner dere bakerst i heftet. Til orientering for generalforsamlingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Åpne opp for hundehold
8. Forslag til Generalforsamlingen 2023 Høiendal 1 borettslag
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Høiendal I Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 125 000.



Sak 7

Åpne opp for hundehold

Forslag fremmet av:

Elin Maria Mathisen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er på tide å åpne opp for at vi kan ha hund i borettslaget. Selvfølgelig med noen regler. Det er flere her som allerede har hund på fast basis uten at det pr.dd er lov og det får ingen konsekvenser. Jeg har fått beskjed om at jeg ikke får ha besøk av venner med hund eller kan passe venner sin hund en helg eller i ferier. Det står i våre vedtekter at det ikke er lov å holde hund, men ingenting om pass av hund. Dette er en veldig urettferdig praksis. At noen får lov, men andre ikke. Reglene rundt hundehold kan være (jeg har undersøkt med flere borettslag i Fredrikstad ift hva slags regler de har) : At man må informere styret før anskaffelse, en hund pr.boenhet, hunden skal ikke være til sjenanse for andre, parken skal ikke brukes til lufting av hund. Vi har lov med katt med klare regler og folk overholder dem så hunder burde ikke være noe problem. Allergi kan ikke brukes som argument mener jeg da katter er langt mer allergi fremmkallende. Ja hunder går gjennom gangen , men de henger ikke der og er i bånd sammen med eier. Vi har heller ingen regler ift reptiler som nå er lovlig i Norge. Dette er vel også noe vi bør ha noe om i vedtektene våre. Jeg vil ikke risikere å få reptiler i toalettet eller i luftekanalen.

Styrets innstilling

Dersom det åpnes for å holde hund i borettslaget vil det ikke være nødvendig å varsle styret. Hvordan skal vi kunne nekte dette om det er tillatt.

Hva med beboere som er allergisk mot hund?

Redd for hunder som de må møte i oppgangene.

Vi risikerer også å få økte kostnader til trappevask fordi det tillates hundehold.

Hva er definisjonen av sjenanse. Styret er redd dette kun vil øke konfliktnivået i borettslaget.

Forslag til vedtak

Hundehold er tillatt med følgende regler - man må informere styret før anskaffelse, en hund pr.boenhet, hunden skal ikke være til sjenanse for andre, parken skal ikke brukes til lufting av hund og det skal taes opp etter hunden på borettslagets område.



Sak 8

Forslag til Generalforsamlingen 2023 Høiendal 1 borettslag

Forslag fremmet av:

Gro Emilie Tonhaugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget gjelder ferdigstilling av fronttrekkverk på balkongene

Styrets innstilling

Styret har lagt seg på den linjen at borettslaget har alltid handlet inn maling til balkong og panelkledning på balkonger.

Det er besluttet å videreføre denne løsningen nå som balkongene er ferdige.

Prisen på å male balkongene er vurdert til 2700,- eks.mva pr. balkong.

All den tid det ikke lenger arrangeres dugnad i borettslaget og økonomien allerede er presset har vi ment at dette er noe den enkelt beboer klarer å utføre selv når balkongrehabiliteringen er over og styrer får levert riktig maling fra leverandør.

Forslag til vedtak

Det foreslås at borettslaget står for ferdigstilling av frontene faglig forsvarlig via murerfirma. Forslaget kommer med inngående begrunnelse i eget vedlegg som skal behandles på generalforsamlingen og stemmes over.

Vedlegg

Signert forslag Generalforsamlingen Høiendal 1 borettslag 2023.pdf



Vedlegg 1

Forslag til generalforsamling 2023 i Høiendal 1 borettslag

Det foreslås at forkantmur, dvs fronttrekkverkene på våre balkonger rehabiliteres ferdig via borettslaget, og at ansvaret for dette arbeidet IKKE skal være frivillig og overlates til hver enkelt andelseier slik det går frem av skriv mottatt fra Styret.

Begrunnelse:

Betongen inne i forkantmur har fått et nytt lag med mur på innsiden. Betongen og armeringsjernnet inne i dekkene / balkongtakene må sikres mot vanninntrengning via ubehandlet eller feil behandlet innside av frontmur. Det er ikke tilstrekkelig vedlikehold av bygget at dekkene har fått epoxybelegg. Vannet vil også nå trenge inn i dekkene via innsiden av frontmuren.

Det har tidligere vært påvist rustent armeringsjern inne i balkongtakene, og store betongklumper har falt ned fra takene på enkelte balkonger. Problemet oppstod blant annet fordi det tidligere har vært delt ut innendørsmaling til balkonggulv, og vann har sivet inn i dekkene via sprekker i gulvene samt via fuktgjennomtrengning fra frontmur uten optimal beskyttelse. Borettslaget har tidligere hatt betydelige kostnader med å utbedre skadede balkongtak der problemet oppstod.

Entreprenørfirmaet Roar Kristoffersen AS som står for rehabiliteringen av balkongene, kom før arbeidet med et tilbud om å ta seg av hele arbeidet for å sikre bygget mot vanninntrengning, nemlig ved også å behandle ferdig fagmessig innsiden av den nye muren på forkanttrekkverkene. Styret gikk da for en annen løsning, nemlig at grunning og maling på innsiden av den nye muren skulle utføres av hver enkelt andelseier. Dette var imot fagfolkenes faglige råd. Ifølge murerne i Roar Kristoffersen AS vil det samme problemet vi hadde med vanninntrengning gjenta seg om noen år dersom ikke dette arbeidet med å sikre frontenes innside blir utført fagmessig, altså på rett måte og med riktige produkter.

Etter at frontmur i nr 7 og nr 9 nå har stått ubehandlet i snart et helt år og sugd til seg vann, har vi mottatt et skriv fra Styret hvor det går tydelig frem at det er frivillig om vi vil beskytte frontmuren i det hele tatt. Det fremheves blant annet også at det er viktig at det skal brukes spesielle produkter i en spesiell rekkefølge. Men det er ikke er noen garanti for hvor bra vi andelseierne vil klare å utføre dette arbeidet. Jeg har ingen tro på at bygget sikres for vanninntrengning når hver enkelt skal være ansvarlig for vedlikeholdet her som faktisk Styret har påbegynt inne på våre egne ansvarsområder. Epoxy ble også lagt inne på våre egne ansvarsområder på balkong under begrunnelse av å sikre byggets vedlikehold. Det er ingen logikk i at hver enkelt da skal sørge for å ferdigstille arbeidet med frontene, siden det hele er ytre vedlikehold og en del av bygget. Ytre vedlikehold er i følge Lov om borettslag et av Styrets hovedansvarsområder. Økonomisk sett spiller det ingen rolle i denne sammenhengen at det nå med en gang hadde blitt en del dyrere å få gjort ferdig jobben med å sikre vanninntrengning. Det blir mye dyrere på sikt å la det være, fordi det er naivt å tro at alle andelseierne vil være i stand til selv å sikre frontmuren fagmessig, både med riktig lag med grunning, også riktig maling oppunder nye vannbrett, samt å dekke til riktig så det nye epoxy-belegget på gulv ikke blir tilsølt. Det letteste da for veldig mange inkludert meg selv siden jeg ikke er murer, vil være å la frontmuren stå ubehandlet. Den nye frontmuren vil da også over tid bli mosegrodd og stå der å samle vann som vil trenge inn i dekket under og inn i naboens balkongtak. Her vil da armeringsjern ruste raskere og betong vil gradvis løsne fra balkongtak. Bare på en eneste balkong har det tidligere måttet komme murer i sju omganger for å reparere tilsvarende skader. Det var jo nettopp slike kostnader man skulle unngå for fremtiden med at vi rehabiliterte samtlige balkonger.

Jeg mener at å ferdigstille rehabiliteringen også av frontene er et helt klart styreansvar, og et klart følgeansvar av at det tidligere ble vedtatt å begynne på dette arbeidet. Innsiden av frontmur er muligens isolert sett på andelseiers ansvarsområde, men det er også gulvet, og det er Styret som har vedtatt å sette i gang denne store jobben med balkongene. Det er jo bra, men uten at murerfirmaet får oppdraget med å sikre også frontene, kan vi si at «halvgjort er ikke velgjort.» Jeg ber at generalforsamlingen stemmer over om Styret skal ferdigstille arbeidet med innsiden av balkongfrontene via murerfirmaet.

Vedlegg 1

25.10.2023 forslag Generalforsamlingen Høiendal 1 borettslag 2023.pdf

Hilsen Gro Emilie Tonhaugen (andelseier Høiendal 9)



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Rachid Gjendem (2021-2023)	Høiendal 7
Styremedlem	Espen Aukan (2021-2023)	Høiendal 11
Styremedlem	Monica Kjellman (2022-2024)	Høiendal 11
Varamedlem	Karin Beathe Gaarder	Høiendal 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Rachid Gjendem Høiendal 7

Varadelegert

Espen Aukan Høiendal 11

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. Via Vibbo kan du også komme i kontakt med styret.

Generelle opplysninger om Høiendal I Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Høiendal I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948679612, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 201, bnr. 159, 7.

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

Høiendal I Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har blitt avholdt 5 styremøter i borettslaget. Hovedsakene har vært:
Oppfølging avtale rengjøring i oppganger etter klager fra beoere om sløvt renhold
Balkongrehabilitering i nr. 5 og 11
Ny vaskemaskin i nr. 5.
Nye lamper i trappeoppgang nr. 9
Økonomi/utgifter til oppvarming/varmtvann
- Større vedlikeholdsprosjekter har som kjent vært rehabilitering av balkonger i 5 og 11
- Styret har ikke inngått nye avtaler/endret noen avtaler. Det er tatt initiativ til å endre avtale vedr. brøyting vinterstid etter klager fra beboere.
- Det er blitt håndtert en del varsler vedr. hundehold i borettslaget. Noen beboere med hund ikke ser ut til å til seg at dette ikke er lov..

Fremtidige planer:

- Det avholdes 1. års befarings og ferdigbefaring av balkonger i før sommerferien slik at feil/avvik kan utbedres.
- Følge opp løpende vedlikehold og behov for utbedringer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader juli 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabiliteringsprosjektet ble dyrere enn budsjettert, samt at det har påløpt andre uforutsette utgifter i løpet av året.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning og økning av lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført til udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert beløp til større vedlikehold som omfatter fortsettelse av balkongrehabilitering.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert med en økning på om lag 10%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høiendal I Borettslag. Det er budsjettert en økning på om lag 9%.

Lån

Høiendal I Borettslag har følgende lån:

Betegnelse	Rest lånebeløp	Løpetid	Lånetype	Rente
Husbanken	3.809.280	31 år	Annuitet, halvårlig	1,73 %
Obos Banken	8.085.076	18 år	Annuitet, månedlig	4,15 %
Obos Banken	2.916.073	20 år	Annuitet, månedlig	4,15 %

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert 5% økning av forretningsførerhonoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og 60 % økning av felleskostnader oppvarming fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høiendal I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Høiendal I Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 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 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapport.pdf



Uavhengig revisors beretning – Høiendal I Borettslag

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 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>.

Sarpsborg, 04. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



HØIENDAL I BORETTSLAG ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	798 315	1 653 974	798 315	1 910 405
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 102 935	-458 785	-522 434	-1 129 864
Tilbakeføring av avskrivning	15 12 965	12 965	14 864	14 864
Tillegg for nye langsiktige lån	18 3 000 000	320 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -797 586	-729 839	-740 000	-775 000
Innsk. øremerk. bankkto	-354	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 112 090	-855 659	-1 247 570	-1 890 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 910 405	798 316	-449 255	20 405

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 297 497	1 206 390
Kortsiktig gjeld	-387 092	-408 074
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 910 405	798 316



HØIENDAL I BORETTSLAG
ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 933 785	3 713 549	3 796 000	4 509 000
Ladeinntekter EL-bil		3 125	0	0	0
Andre inntekter	3	250	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 937 160	3 714 549	3 796 000	4 509 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 293	-26 110	-17 770	-52 500
Styrehonorar	5	-125 000	-123 600	-125 000	-125 000
Avskrivninger	15	-12 965	-12 965	-14 864	-14 864
Revisjonshonorar	6	-5 750	-5 000	-5 100	-6 100
Forretningsførerhonorar		-163 500	-159 825	-164 000	-172 000
Konsulenthonorar	7	-90 792	-124 228	-30 000	-100 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 200
Drift og vedlikehold	8	-1 931 056	-1 270 814	-1 489 000	-2 059 000
Forsikringer		-201 242	-183 060	-194 000	-223 000
Festeavgift		0	-18 963	-17 000	0
Kommunale avgifter	9	-586 216	-628 250	-619 300	-727 000
Energi/fyring	10	-965 951	-864 504	-840 000	-829 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 802	-312 481	-308 000	-335 000
Andre driftskostnader	11	-229 447	-249 953	-203 200	-255 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 712 215	-3 992 952	-4 040 434	-4 911 864
DRIFTSRESULTAT		-775 055	-278 403	-244 434	-402 864
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 638	23 314	5 000	0
Finanskostnader	13	-357 518	-203 696	-283 000	-727 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-327 880	-180 382	-278 000	-727 000
ÅRSRESULTAT		-1 102 935	-458 785	-522 434	-1 129 864
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-319 948	-458 785		
Udekket tap		-782 987	0		



HØIENDAL I BORETTSLAG
ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	13 043 972	13 043 972
Andre varige driftsmidler	15	25 712	38 677
Miljøbankkonto, øremerket		71 111	0
SUM ANLEGGSMIDLER		13 140 794	13 082 648
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		94 244	0
Andre kortsiktige fordringer	16	49 849	0
Driftskonto OBOS-banken		1 750 896	503 529
Sparekonto OBOS-banken		402 509	702 861
SUM OMLØPSMIDLER		2 297 497	1 206 390
SUM EIENDELER		15 438 292	14 289 038
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		0	319 948
Udekket tap	17	-782 987	0
SUM EGENKAPITAL		-776 387	326 548
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	14 810 429	12 608 015
Borettsinnskudd	19	946 400	946 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	70 757	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 827 586	13 554 415
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		181 785	198 247
Skyldige offentlige avgifter	21	348	114
Påløpte renter		31 346	17 420
Påløpte avdrag		146 522	150 179
Påløpte kostnader		24 620	0
Annen kortsiktig gjeld	22	2 471	42 114



SUM KORTSIKTIG GJELD		387 092	408 074
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 438 292	14 289 038
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	20 546 400	17 546 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 26.04.2023
Styret i Høiendal I Borettslag

Jan Rachid Gjendem/s/

Espen Aukan/s/

Monica Kjellman/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	3 020 340
Oppvarming	459 864
Lån bad	350 856
Garasje	72 600
Strøm elbil	31 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 935 160

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 375
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 933 785

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	250
SUM ANDRE INNTEKTER	250

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-24 225
Påløpte feriepenger	-2 471
Arbeidsgiveravgift	-21 389
Arbeidslær	-4 208
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 293

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 125 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 757, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-87 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 104
SUM KONSULENTHONORAR	-90 792

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murefirma Roar Kristoffersen AS	-1 653 693
Drift/vedlikehold bygninger	-104 013
Drift/vedlikehold VVS	-27 284
Drift/vedlikehold elektro	-66 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 496
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 711
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 144
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 328
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 675
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 931 056

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-174 790
Kommunale avgifter	-411 426
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-586 216

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-191 914
Fjernvarme	-774 037
SUM ENERGI / FYRING	-965 951

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-4 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 450
Driftsmateriell	-2 089
Lyspærer og sikringer	-663
Vaktmestertjenester	-37 704
Renhold ved firmaer	-86 915
Snørydding	-20 588
Gressklipping	-56 500
Andre fremmede tjenester	-1 205
Kopieringsmaterieill	-330
Trykksaker	-2 016
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 757
Andre kontorkostnader	-787
Porto	-1 520
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-3 375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 447

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 802
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 612
Andre renteinntekter	1 704
SUM FINANSINNTEKTER	29 638

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-47 304
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-238 907
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 307
SUM FINANSKOSTNADER	-357 518

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1965	6 589 179
Rahbilitering bad 2003/2004	6 454 793
SUM BYGNINGER	13 043 972

Gnr.201/bnr.7 og 159.

Tomten er festet til 01.07.64 i 80 år fra 1985.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2001	18 990	
Avskrevet tidligere	-18 832	
		158
Brannstige		
Tilgang 2013	60 981	
Avskrevet tidligere	-48 784	
Avskrevet i år	-6 098	
		6 099
Garasjeanlegg		
Tilgang 1965	118 118	
Avskrevet tidligere	-118 117	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	68 668	
Avskrevet tidligere	-42 347	
Avskrevet i år	-6 867	
		19 454
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		25 712

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-12 965**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Påløpte kostnader	49 849
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 849

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken rehabilitering bad, likedeling

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2004	-6 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 496 562	
Nedbetalt i år	294 158	
		-3 809 280

OBOS-banken AS (ovf OBOS Boligkreditt 08)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-8 685 000	
Nedbetalt tidligere	180 423	
Nedbetalt i år	419 501	
		-8 085 076

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt i år	83 927	
		-2 916 073

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-14 810 429
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965	-946 400
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-946 400
----------------------------	-----------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-70 757
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-70 757
-----------------------------------	----------------



NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-348
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-348

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 471
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 471

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	946 400
Pantelån	14 810 429
Påløpte avdrag	146 522
TOTALT	15 903 351

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 043 972
TOTALT	13 043 972



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961354. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Rehabilitering av balkonger	
2021 - 2021	Brannsikring- 21 nye brannslukningapp	Styret har kjøpt inn 21 nye brannslukningsapparater (Firesafe)
2021 - 2021	Rehabilitering Garasjerekker Del 2 og 3	Styret har utvidet avtalen med Roar Kristoffersen, som 01. mars 2021 skal påbegynne rehabiliteringen av de to øvrige garasjerekkene. Prosjektkostnad, ca kr 660.000. Styret tok opp lån til 2/3 av prosjektet i 2020. Må finne ny finansiering av siste del (trolig nytt låneopptak). Lån kr 330.000 for siste del av prosjektet ble tatt opp i mai/ juni 2021. Prosjektet ble fullstendig finansiert m/ låneopptak slik at brl "sparte" sin egenkapital.
2020 - 2020	Brannalarmanlegg	2020: Brannsikkerhet Etablere trådløst brannalarmanlegg, nødlysanlegg, termografering av hovedtavler og sikringsskap.
2020 - 2020	Rehabilitering Garasjerekke Del I	Styret har tre garasjerekker. Nederste rekke er i særskilt dårlig stand. Styret har mottatt tilbud og starter med rehabilitering DEL I allerede 2020. Lån kr 660.000 (ca 2/3 av totalkostnad) er tatt opp i lån. Kr 330.000 utbetalt i okt/ nov 2020. "Hei Elin.
2020 - 2020	Etablering av jording	Etter kontrollmåling av hovedjordanlegget for bygningene viser det seg at bygningene IKKE har jordforbindelse. Dette er graverende. På grunn av personsikkerheten må det etableres jord asap. Det kan se ut som hovedvannrør inn til bygningene på et tidspunkt har blitt byttet fra metall til PVC. For bygninger med dette årstallet fungerte hovedvannrøret som hovedjord. Vedlagt finner du tilbud på dette fra Bravida. Jeg har kontrollert prisen og det er i tråd med hva jeg hadde forventet. Hører fra deg. Med vennlig hilsen Obos Prosjekt AS Ragnar Englund"



2017 - 2017	Utbedring av grunnmur/repot	Basert på dette ble Bravida engasjert til å legge inn jording kr 27.698 (eks mva) Murerfirma Roar Kristoffersen kr. 281 875.
2017 - 2017	Utbedring av lekeplass	Aktiv Lek AS kr. 221 901
2017 - 2017	Utskifting av radiatorer	Selbak Rør kr. 1 549 092.
2016 - 2016	Rørfornyng av bunnledn. og uttekksledn.	BTS RØRFORNYING /ØPAS kr. 890.000,-
2016 - 2016	Rehabilitering av trapper inngangsparti	Murerfirma Roar Kristoffersen 340.000,-
2016 - 2016	GET: Oppgradering av kapasitet bredbånd	og Tv-kanaler
2015 - 2015	Rehab. teglvegger og overdekn.vind	Lasse Holst AS / ØPAS kr. 1.170.000,-
2015 - 2015	Oppussing av vaskerom og styrerom	Kr. 35.000,-
2015 - 2015	El-bil ladere (inkl. Elbil-studie)	Utført av El-proffen - Pris ca. 55.000,- Refundert kr. 40.000,- Fredrikstad kommune
2015 - 2015	Prøvetaking av betong på balkonger	ØPAS kr. 19.000,-
2014 - 2014	Skiftet papp/beslag på tak, samt nedløp	Fredriksten Entreprenør - kr. 2.100.000
2014 - 2014	Bestilt vedlikeholdsnyttel	ØPAS kr. 70.000,-
2013 - 2013	Nye vann og avløpsrør utenfor brl	Det er Fredrikstad kommune som har gjennomført dette.
2012 - 2013	Utskifning av vinduer og balkongdører	Consem Entreprenør AS - kr. 4.500.000,-
2012 - 2013	Overgang til fjernvarme/oppgrad fyrrom	Reduserte fyringskostnaden med ca 30% fra 2013
2011 - 2012	Maling av oppganger	
2011 - 2012	Nye porttelefoner	Pris ca. 230.000,-
2011 - 2016	Diverse	Nye vaskemaskiner + sikringsskap kr. 45.000,- Nytt kjøleromsaggregat kr. 38.000,- Nye inngangsdører til kjeller Nye ledlys over inngangsdører
2004 - 2006	Rehabilitering av bad	Lån opptatt til rehabilitering av bad opprinnelig 6.600.000,- i Husbanken skal være likedeling for alle boliger. Skal ikke innfris ved salg. GG Nytt elektrisk opplegg i forbindelse med bad, nye beredere Fornye vannrør og stigerør/baderomsforn
1992 - 1992	Ledninger for varmtvann	Ledninger for varmtvann fra blokk 9 i fyrrom til alle blokker



Vedlegg 2

INFORMASJON TIL BEBOERNE VEDR. VEDLIKEHOLD AV BALKONGENE, HØIENDAL 1 BORETTSLAG

Utbedringsarbeidet på balkongene i borettslaget nærmer seg sakte men sikkert slutten, blokk 7 og 9 ble klare i fjor, og blokk 5 og 11 skal være ferdig innen **1. mai 2023**. Arbeidet gjøres ikke kun for at overflatene skal ta seg godt ut, men hovedsakelig for å beskytte betongen og armeringen inne i betongen. Det er derfor viktig at du som beboer *ikke lager hull i overflaten på gulvet eller hull i takmalingen*.

Overflatene er et felleseie og må ivaretas.

Vi vil derfor minne om hva du kan og ikke kan gjøre med balkongen din:

BALKONGGULV

Du kan ikke borre i gulvet, dette vil lage hull i beskyttelsen.

Du kan legge på **heller av plast** eller **impregnert treverk eller kompositt, flisheller på pidestaller**, samt **tepper**.

Du kan ikke lime fliser på gulvet!!! Hvis en flis skulle gå i stykker, vil du ødelegge epoxybeskyttelsen når flisen må skiftes igjen.

BALKONGTAK

Hvis du ønsker å henge noe opp i taket, må de pluggene du skal bruke smøres inn med en **godkjent tettemasse** som forsegler pluggen, dvs. **forseglingsprodukter** som for eksempel **TEC7, Sikaflex** eller lignende.

FORKANTMUR/REKKVERK

Hvis du ønsker å male innsiden av muren må du bruke en spesiell **primer (underlagsmaling)** og **maling**. Det må benyttes **silikonbaserte** og **diffusjonsåpne** produkter på alle flater i mur og betong, som for eksempel produkter fra **Mapei (Silancolor)** og/eller **STO (Lotusan)**.

Vi minner også om at **teglsteinen på verandaer ikke må males!** Det er viktig at tegl er ubehandlet for at hele veggkonstruksjonen skal få nødvendig lufting og uttørring.

Vi ønsker med dette alle en riktig fin utesesong på balkongen!

Mvh,
Styret



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 3501 **Selskapsnavn:** Høiendal I Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____







OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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