



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 708 041
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 249 966	7 254 995
Sum inntekter		7 249 966	7 254 995
Kostnader			
Lønnskostnad		945 644	931 721
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		412 728	412 728
Annen driftskostnad		4 147 072	4 091 103
Sum kostnader		5 505 444	5 435 552
Driftsresultat		1 744 521	1 819 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 166	447
Sum finansinntekter		10 166	447
Annen finanskostnad		1 169 031	714 168
Sum finanskostnader		1 169 031	714 168
Netto finans		-1 158 865	-713 721
Ordinært resultat før skattekostnad		585 656	1 105 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		585 656	1 105 722
Årsresultat		585 656	1 105 722
Totalresultat		585 656	1 105 722
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		585 656	1 105 722
Sum overføringer og disponeringer		585 656	1 105 722



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		41 230 675	41 643 403
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4	4
Sum varige driftsmidler		41 230 679	41 643 407
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 230 679	41 643 407
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		230 494	209 447
Sum fordringer		230 494	209 482
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 880 872	1 599 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 880 872	1 599 915
Sum omløpsmidler		2 111 366	1 809 398
SUM EIENDELER		43 342 045	43 452 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		169 200	169 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		169 200	169 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		367 556	953 212
Sum opptjent egenkapital		-367 556	-953 212
Sum egenkapital		-198 356	-784 012
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 973 088	42 861 190
Øvrig langsiktig gjeld		972 900	972 900
Sum annen langsiktig gjeld		42 945 988	43 834 090
Sum langsiktig gjeld		42 945 988	43 834 090
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 315	4 345
Leverandørgjeld		462 675	86 921
Skyldige offentlige avgifter		56 485	54 155
Annen kortsiktig gjeld		65 938	257 306
Sum kortsiktig gjeld		594 413	402 727
Sum gjeld		43 540 401	44 236 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 342 045	43 452 805



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356723

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 708 041
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 20.04.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 708 041
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 249 966	7 254 995
Sum inntekter		7 249 966	7 254 995
Kostnader			
Lønnskostnad		945 644	931 721
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		412 728	412 728
Annen driftskostnad		4 147 072	4 091 103
Sum kostnader		5 505 444	5 435 552
Driftsresultat		1 744 521	1 819 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 166	447
Sum finansinntekter		10 166	447
Annen finanskostnad		1 169 031	714 168
Sum finanskostnader		1 169 031	714 168
Netto finans		-1 158 865	-713 721
Ordinært resultat før skattekostnad		585 656	1 105 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		585 656	1 105 722
Årsresultat		585 656	1 105 722
Totalresultat		585 656	1 105 722
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		585 656	1 105 722
Sum overføringer og disponeringer		585 656	1 105 722



Organisasjonsnr: 921 708 041
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

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		41 230 675	41 643 403
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	4	4
Sum varige driftsmidler		41 230 679	41 643 407
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 230 679	41 643 407
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		230 494	209 447
Sum fordringer		230 494	209 482
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 880 872	1 599 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 880 872	1 599 915
Sum omløpsmidler		2 111 366	1 809 398
SUM EIENDELER		43 342 045	43 452 805
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		169 200	169 200



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	169 200	169 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	367 556	953 212
Sum opptjent egenkapital	-367 556	-953 212
Sum egenkapital	-198 356	-784 012
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 973 088	42 861 190
Øvrig langsiktig gjeld	972 900	972 900
Sum annen langsiktig gjeld	42 945 988	43 834 090
Sum langsiktig gjeld	42 945 988	43 834 090
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 315	4 345
Leverandørgjeld	462 675	86 921
Skyldige offentlige avgifter	56 485	54 155
Annen kortsiktig gjeld	65 938	257 306
Sum kortsiktig gjeld	594 413	402 727
Sum gjeld	43 540 401	44 236 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 342 045	43 452 805



Organisasjonsnr: 921 708 041
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

0178 Nordre Huseby Boligselskap A/S





Til aksjonærene i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7. mars 2023 kl. 18.00 i Helios auditoriet på Persbråten skole. Registrering starter kl 17.30.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S
avholdes tirsdag 7. mars 2023 kl. 18.00 i Helios auditoriet på Persbråten skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET og andre honorarer

4. INNKOMNE FORSLAG

- Sak 1: Vaktmesterbolig.
- Sak 2: Åpning/Dører/Trapp ned til terreng, i rekkverk på verandaer i første etasje
- Sak 3: Forslag til generalforsamlingen fra Pia Segerberg om endring av husordensreglene vedrørende dyrehold
- Sak 4: Revisjon/Modernisering av husordensregler
- Sak 5: Flaggregler
- Sak 6: Bygningene fremstår grønne/mørke
- Sak 7: Mange leiligheter oppnår ikke 22 grader
- Sak 8: Maling og oppussing av fasader og trappeoppganger
- Sak 9: Vedlikeholdsplan
- Sak 10: Renovering av bad

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 14.02.2023

Styret i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Peter Angelo Ottersen/s/

Svein Kristian H. Heibø/s/

Kamilla Marie Kaspersen/s/

Marius Viken Thomsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peter Angelo Ottersen	Persbråtan 3 B
Styremedlem	Svein Kristian H. Heibø	Persbråtan 13
Styremedlem	Kamilla Marie Kaspersen	Persbråtan 13
Styremedlem	Marius Viken Thomsen	Persbråtan 11
Varamedlem	Kristin Hjelseth	Persbråtan 5

Valgkomiteen

Mari Langer Asland
Nina Reif
Livia Skaflestad

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.

Generelle opplysninger om Nordre Huseby Boligselskap A/S

Aksjeselskapet består av 151 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Nordre Huseby Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921708041, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
32 588

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

Nordre Huseby Boligselskap A/S har 1 fast ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Årsmelding om styrets arbeid 2022– 2023

Styret har fortløpende behandlet de henvendelser og saker som har kommet inn og har daglig / ukentlige diskutert seg imellom for håndtering av innkommende henvendelser / saker. I tillegg har styret måtte ta vaktmester-henvendelser og utføre oppdrag som ellers han ville tatt. Det har blitt gjennomført 10 refererte styremøter i perioden i tillegg til løpende kontakt.

SYKEMELDT VAKTMESTER

Det har blitt stor arbeidsbelastning på styret ettersom Freddy har vært sykemeldt. Styret har i Freddys fravær tatt innkommende hastesaker, leid inn gressklipp og snøbrøyting, samt annet vaktmesteransvar, som parkering oblat, nøkkelhåndtering og skifte av låser osv...

Fra 26. Januar har vi leid inn vaktmestervikar som har ringeakt hver mandag 8-12 med mulighet til å jobbe videre på løpende arbeid ellers i uken. Styret håper dette dekker et midlertidig behov.

VEDLIKEHOLDSARBEID:

- Det har i flere år kommet inn fukt i enkelte boder i kjellerene i nr 3B og nr 17. Det kom spesielt mye vann inn nå i januar grunnet mye nedbørsmengder og fryst tele. Styret så seg dermed nødt til å ta kostnaden med å utbedre tetting av grunnmuren. Her har selskapet «fuktstopp» satt inn en elektrisk aktiv fuktstopper samt støpt nytt lag i overgangen mellom gulv og vegg. Dette skal fungere uten å måtte grave opp ny drenering fra utsiden, og er sånn sett en kostnadseffektiv god løsning.
- Det er tatt full service på sentralvarmeanlegget desember 2022. Det i den forbindelse skiftet ut en el-fyringstank i nr 15 samt at det er utført en del feilsøking grunnet klager på effektivitet. Det er fortsatt beboere som sliter med varme, og styret fortsetter med å finne løsninger for å utbedre.
- Det er i 2022 byttet 3 stk elbilladere.
- Det er utført trefelling bak nr 11/13

DUGNAD

Det ble i 2022 arrangert både vår-dugnad og høst-dugnad hvor blant annet:

- Generell pynting rundt oppganger
- plattningene ble fullført og fikk nye griller/bålpanner
- buskrattet bak nr 3 og 13 ble betydelig tynnet ut.
- Promonadestein
- Rensing av garasjetak
- Opprydding av sykler og rot



ANNET

- Det ble også i år arrangert høstfest med grilling etter høstdagnaden. Her ble det imponerende oppmøte. :)
- Satt opp julebelysning i flaggstang og i buskene/trærne langs parkeringsplassen
- Det ble også arrangert Julelystenning ved flaggstangen hvor det ble servert gløgg og pepperkaker.

GRØNTGRUPPEN:

Grøntgruppen har gjort en fantastisk innsats i 2022 og vi håper engasjementet fortsetter. Gruppen trenger nye medlemmer i 2023. ta derfor kontakt med styret eller noen i GG for å bli med.

Det er foreslått litt mindre i budsjett til Grøntgruppen for 2023 ettersom fjorårets budsjett ble pent overskredet. Basert på grøntgruppens arbeid har det i 2022 blitt:

- Nye kirsebærtrær ved parkeringsplassen mot pb. 2, 4 og 8 samt langs veien (buen)
- Administrering av omfattende vanning av de nye trærne.
- Planting av nytt blomsterbed og plantekasser ved plattinger og ved hver oppgang.

HMS-ARBEID

De viktigste delene av HMS-arbeidet som har vært utført i perioden, har handlet om kontroll av fellesområder.

DYREHOLD

Henvendelser / søknader / klager om dyrehold har det siste året vært i betydelig omfang.

FORSIKRINGSSAKER

Det har vært tre forsikringssaker det siste året av mindre kostnad. Blant annet kom det opp kloakk fra et avløp i kjelleren i nr 21 etter romjulen. Det mistenkes ribbefett og julemat.

Noter at det ikke skal i avløp!

ØKONOMISTYRING

Styret jobber kontinuerlig med å holde utgiftene nede og hatt et mål om å spare inn egenkapital og likviditet. Vi gikk overskudd, noe vi naturligvis er fornøyd med da rentene har skutt i været.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 77 966 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av strøm el-bil som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er kr 577 944 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at energikostnadene er vesentlig høyere enn budsjett. Kostnadene til drift og vedlikehold samt andre driftskostnader er under budsjett. Avskrivning i 2022 i forbindelse med baderooms-rehabiliteringen i 2008 var ikke budsjettert og bidrar også til å øke driftskostnadene.

Finanskostnader er kr 197 031 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak øket lånerenter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 516 953.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Huseby Boligselskap A/S.

Lån

Nordre Huseby Boligselskap A/S har 3 lån i OBOS-banken. Lånene har pr februar 2023 en lånerente på 4,3%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.2.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordre Huseby Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre Huseby Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7DEA8-4TX1-5GEFB-77J5-MLP8O-ZKBL7



NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS ORG.NR. 921 708 041, KUNDENR. 178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 120 222	7 121 956	7 122 000	7 578 000
Ladeinntekter EL-bil		0	95 296	0	100 000
Andre inntekter	3	129 744	37 743	50 000	126 000
SUM DRIFTSINTEKTER		7 249 966	7 254 995	7 172 000	7 804 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-770 645	-756 721	-721 500	-541 125
Styrehonorar		-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Andre honorarer	5	0	0	0	-28 000
Avskrivninger	14	-412 728	-412 728	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 853	-14 978	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-209 051	-235 015	-245 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-6 223	-14 118	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-308 266	-527 293	-480 000	-310 000
Forsikringer		-440 101	-381 394	-423 000	-484 000
Kommunale avgifter	9	-1 174 321	-1 123 512	-1 138 000	-1 405 500
Parkeringsplasser		0	0	-12 500	0
Energi/fyring	10	-1 013 801	-789 787	-500 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-666 376	-708 456	-715 000	-710 000
Andre driftskostnader	11	-314 079	-296 549	-467 500	-534 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 505 444	-5 435 552	-4 927 500	-5 248 125
DRIFTSRESULTAT		1 744 521	1 819 443	2 244 500	2 555 875
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 166	447	0	0
Finanskostnader	13	-1 169 031	-714 168	-972 000	-216 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 158 865	-713 721	-972 000	-216 000
ÅRSRESULTAT		585 656	1 105 722	1 272 500	2 339 875
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		585 656	1 105 722		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	41 029 675	41 442 403
Tomt		201 000	201 000
Andre varige driftsmidler	15	4	4
SUM ANLEGGSMIDLER		41 230 679	41 643 407
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		226 456	209 447
Andre kortsiktige fordringer	16	4 038	0
Driftskonto OBOS-banken		341 186	570 377
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 871	27 343
Sparekonto OBOS-banken		1 510 814	1 002 195
SUM OMLØPSMIDLER		2 111 366	1 809 398
SUM EIENDELER		43 342 045	43 452 805
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	169 200	169 200
Udekket tap	18	-367 556	-953 212
SUM EGENKAPITAL		-198 356	-784 012



13

Nordre Huseby Boligselskap A/S

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	41 973 088	42 861 190
Borettsinnskudd	20	972 900	972 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 945 988	43 834 090

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		462 675	86 921
Skyldige offentlige avgifter	21	56 485	54 155
Påløpte renter		9 315	4 345
Annen kortsiktig gjeld	22	65 938	257 306
SUM KORTSIKTIG GJELD		594 413	402 727

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 342 045	43 452 805
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	46 666 400	46 666 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023

Styret i Nordre Huseby Boligselskap AS

Peter Angelo Ottersen/s/

Svein Kristian H. Heibø/s/

Kamilla Marie Kaspersen/s/

Marius Viken Thomsen/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 208 044
Baderom	632 052
Internett	281 974
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 122 070

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Internett	-1 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 120 222

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

ELBIL	129 744
SUM ANDRE INNETEKTER	129 744

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-485 587
Overtid	-63 893
Påløpte feriepenge	-65 938
Fri bolig	-96 000
Naturalytelser speilkonto	96 000
Arbeidsgiveravgift	-127 978
Pensjonskostnader innskudd	-12 552
AFP-pensjon	-12 714
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Refusjon sykepenge	4 038
Arbeidslær	-3 031
SUM PERSONALKOSTNADER	-770 645

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 175 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 853.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 223
SUM KONSULENTHONORAR	-6 223

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 093
Drift/vedlikehold VVS	-12 500
Drift/vedlikehold elektro	-3 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 111
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-75 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 500
Kostnader dugnader	-4 312
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-308 266

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

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

Vann- og avløpsavgift	-788 526
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-385 154
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 174 321

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-762 690
Strøm oljefyr el.bereder	-251 112
SUM ENERGI / FYRING	-1 013 801

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-7 490
Driftsmateriell	-9 248
Renhold ved firmaer	-228 683
Snørydding	-37 441
Andre fremmede tjenester	-5 377
Trykksaker	-1 363
Andre kontorkostnader	-2 336
Telefon, annet	-7 164
Porto	-460
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 121
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 436
Bank- og kortgebyr	-2 961
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 079

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 619
Kundeutbytte fra Gjensidige	404
SUM FINANSINTEKTER	10 166

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-536 535
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-368 797
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 699
SUM FINANSKOSTNADER	-1 169 031

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957		6 399 000
Oppskrevet 1975		211 500
Tilgang 2000 - Rehabilitering		23 558 400
Avskrevet tidligere år		-5 754 000
Tilgang 2008 - Rehabilitering	20 636 423	
Avskrevet tidligere år	-5 640 616	
Avskrevet i år	-412 728	14 583 079
Tilgang 2018 - opparbeidet p-plsser		2 031 696
SUM BYGNINGER		41 029 675

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.32/bnr.588

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 122.

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER REHABILITERING**-412 728****NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 1997		28 290	
Avskrevet tidligere		-28 289	
			1
Strykerulle			
Tilgang 2016		17 373	
Avskrevet tidligere		-17 372	
			1
Traktor nr. 3			
Kostpris		391 250	
Avskrevet tidligere		-391 249	
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2016		30 422	
Avskrevet tidligere		-30 421	
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			4

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilbakebetaling sykepenger, NAV		4 038
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		4 038

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 169 200 fordelt på 846 aksjer a kr 200.

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

NOTE: 18**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.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 19**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 275 868	
Nedbetalt i år	316 474	
		-9 407 658

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-22 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 557 360	
Nedbetalt i år	339 312	
		-19 303 328

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-15 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 005 582	
Nedbetalt i år	232 316	
		-13 262 102

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-41 973 088
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 166 400
Ref. Statens tilskudd 1986	405 000
Oppskrevet 1975	-211 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-972 900

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 871
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 614
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-56 485

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-65 938
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-65 938

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	972 900
Pantelån	41 973 088
TOTALT	42 945 988

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

Bygninger	41 029 675
Tomt	201 000
TOTALT	41 230 675

**Sak 1: Vaktmesterbolig.**

Sakens innsender: Styret

Vaktmesterboligen står nå ledig fordi Freddy har sagt opp «leieavtalen». Hva gjør vi med vaktmesterboligen?

Styrets innstilling:

Styret har engasjert en megler for å få litt råd og takst. Styret ønsker at Generalforsamlingen tar en avgjørelse på hva som skal gjøres med den.

Tilbakemelding fra Maria Brændeland, eiendomsmegler i DNB Eiendom: «Leiligheten har et stort potensial, men fremstår per i dag som et rehabiliteringsobjekt. Ved verdifastsettelsen er boligens interbeliggenhet og standard tatt i betraktning, samt siste salg internt og markedet for øvrig. Slik markedet er i dag har vi kommet frem til en boligverdi på +/- kr. 4.000.000,-.

Jeg vil anbefale at dere går for salg overfor utleie. Utleiemarkedet er bra om dagen, men for at denne leiligheten skal fremstå som et attraktivt objekt må den rehabiliteres. Slik sett blir det selvsagt en kostnadsvurdering for aksjelaget hvor både oppgradering av boligen og løpende beskatning av leieinntekter burde tas i betraktning. Ved salg kan boligen selges som et oppussingsobjekt, slik at ny eier får ansvar for rehabiliteringskostnadene. Ved salg vil også aksjelaget få disponible midler til eventuelle oppgraderinger som skal foretas.»

Styrets innstilling:

Styret mener at det vil kreve for mye arbeid og at det vil være for kostbart å gjøre leiligheten utleierbar. Styret oppfordrer derfor GF til å stemme for å selge den. Da slipper vi å bruke mange nye år på å spare opp til egenandel til nye prosjekter (som for eksempel nye vinduer)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å selge vaktmesterbolig, leilighet nr. 122.

Styret får fullmakt til gjennomføringen av salget, herunder å signere på alle nødvendige dokumenter i den forbindelse og med de kostnader det måtte innebære.

Forretningsfører gis fullmakt til å gjennomføre opprettelsen av nye aksjer og beregninger av felleskostnader og gjeld.

Generalforsamlingen gir selskapets styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med kr 1 200,- ved nytegning av 6 aksjer, pålydende kr 200,-, slik at selskapets aksjekapital øker med kr 1 200,- og vil etter dette lyde på kr 170.400,- fordelt på 852 aksjer á kr 200,-

Vedtektenes §2-1 (1) endres fra:

Selskapets aksjekapital er på kr 169.200,- fordelt på 846 aksjer á kr 200,

Til:

Selskapets aksjekapital er på kr 170.400,- fordelt på 852 aksjer á kr 200,

Sak 2: Åpning/Dører/Trapp ned til terreng, i rekkverk på verandaer i første etasje

Sakens innsender: Nina Ramstad

Hei, ønsker at det tas opp (igjen).at man skal få tillatelse til å lage åpning/dør på veranda(gjelder leiligheter i 1 Etg), sette opp en sten/evt trapp som kan flyttes. Det er flere leiligheter som har dette allerede, og da bør det være lov for de som ønsker dette. Det trenger ikke festes noe til verandaen, slik at den belastes. Altså kun en åpning, slik at man har mulighet til å gå rett ut. Jeg har tidligere søkt om tillatelse til dette, men har fått avslag.



Det bør være likt for alle. Det er stor hage på fremsiden av min balkong som da kan benyttes bedre. På forhånd takk. Mvh Nina Ramstad, Persbråtan 21.

Styrets innstilling:

Fasadeendringer er ikke tillatt. Styret er i utgangspunktet positive til å finne en rettferdig løsning for alle i samme situasjon, men dette må vurderes og søkes for hvert enkelt tilfelle.

Forslag til vedtak:

Styret skal forsøke å utarbeide en felles løsning og prosess for hvordan dette kan løses og praktiseres i framtiden.

Sak 3: Forslag til generalforsamlingen fra Pia Segerberg om endring av husordensreglene vedrørende dyrehold

Sakens innsender: Pia Segerberg

Ønsker endring i husordensregelen om dyrehold.

Nåværende tekst:

Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapets leiligheter. Det vises imidlertid til de unntak Husleieloven bestemmer.

Ønskes endret til:

Dyrehold er tillatt i boligselskapets leiligheter.

Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel/angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Bakgrunn for ønsket om endring:

Forbudet mot dyrehold i Persbråtan har nok vært her siden stedet ble bygget på 1950-tallet. Da var det andre familietyper enn hva vi har i dag. Det var også en helt annen måte å holde dyr på, da dyrene ofte var mer overlatt til seg selv, løse katter og hunder.

Nå til dags er det flere enslige og barnløse enn før, og ønsket om et dyr er blitt vanligere.

Dyreholdet er blitt annerledes: Vi plukker opp etterlatenskaper, vi går på lydighetskurs og vi oppdrar dem. Dyrene vi har i husene våre er nå en del av familien. En dyreeier i 2023 er langt mer ansvarlig enn hva som ofte var tilfelle for både 50 og 70 år siden.

Det er noen dyr på Persbråtan, tross forbudet, og det er hyggelig. I løpet av de 19 årene jeg har bodd her har det vært slik at om man ønsker å anskaffe dyr, søker man styret om dette, og man må levere samtykkeskjema til andre i samme oppgang for at de eventuelt kan komme med innsigelser. Har de ikke hatt innsigelser så har man fått tillatelse.

De siste årene har det vært strengere krav til søkere. I tillegg til samtykke som skal får på eget skjema fra hvert enkelt i samme oppgang, må man skrive under på en erklæring (vedlagt) og så må det også være en *god grunn* til å ha dyr. Som god grunn er det ikke nok at man er glad i dyr og ønsker å ha et dyr med i familien, man må i også ha legeattest hvor det fremgår at det er et medisinsk behov for å holde dyr. Jeg fikk beskjed om å måtte «anskaffe legeattest som angir en særlig god grunn som ikke alle kan påberope seg», etter å ha hatt tillatelse til å ha hund i NHBL i 16 år, uten klager på hundeholdet.

For at det ikke skal være opp til det til enhver tid sittende styre som bestemmer etter eget skjønn ber jeg om at generalforsamlingen støtter meg i forslaget endring i husordensregelen om dyrehold.

**Forslag til votering:****Dyrehold**

Dyrehold er tillatt i boligselskapets leiligheter.

Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel/angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å vedta denne endringen som det står foreslått i teksten.

Forslag til vedtak

Forslag vedtas innført og styret får i oppgave å implementere dette i husordensreglene.

Sak 4: Revisjon/Modernisering av husordensregler

Sakens innsender: Marit Østvold

REVISJON/MODERNISERING AV HUSORDENSREGLER

Det har lenge vært behov for en gjennomgående revisjon/modernisering av de såkalte "Husordensregler". Siste endring, datert april 2017, resulterte bare i at noen enkeltpunkter ble lagt til, - og ingen total revisjon av innhold og språk (bare begrepet *husordensregler* er særlig gammeldags).

Hvis det er slik at vi skal ha noen *felleskapsregler* som skal etterfølges, må disse formuleres på en måte som kan forstås/leses i forhold til nåtiden. Og ikke bare som nedstøvede ord på en tavle el. på nettet. Dagens regler inneholder flere punkter som for lengst er *utgått på dato*. Men de mangler også flere aktuelle tema. Som eksempelvis: "*Beboeres varslingsansvar ved større støykrevende rehabiliteringer, både i egen og nærliggende oppganger*".

Jeg ber styret om å presentere et forslag til oppdaterte fellesskapsregler, som kan etterfølges og forstås.

Styrets innstilling:

Styret er enig i at husordensreglene trenger revisjon.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret revidere husordensreglene.

Sak 5: Flaggregler

Innsender: Morten Husby

Jeg har tidligere sendt en henvendelse til Styret angående regler for flagg og «pynt» på verandaene og ønsker at dette skal tas opp som eget punkt under Generalforsamling. Det bør ikke tillates annet enn nasjonalflegg på offentlig flaggdager og høytider. F.eks bursdag.

Styrets innstilling:

Nasjonale flaggregler gjelder ved heising av flagg. Styret ønsker ikke å formalisere dette videre.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar ikke særegne regler for sameiet.

Sak 6: Bygningene fremstår grønne/mørke

Sakens innsender: Bente Mikkelsen

Fasadene blev sist vasket ned høst 2020. Virker til at for hver gang fasadene vaskes blir de raskere grønne/ mørke. Balkongene mister også sin impregnering for hver gang de vaskes og blir fort mørkere/ grønne.

Resultatet er en estetisk og verdi forringelse av bygningene.

Foreslår styret utreder om maling/ vedlikehold av fasader bør prioriteres høyest.

Styrets innstilling:

Forrige selskap som gjennomførte fasadevask, anbefalte et fem-års intervall.

Styret er klar over problemstillingen og har lagt til ny runde med fasadevask i vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret følge opp sak og planlegge innhenting av tilbud forberedt for fasadevask i 2025.

Sak 7: Mange leiligheter oppnår ikke 22 grader

Sakens innsender: Bente Mikkelsen

Mange leiligheter oppnår ikke 22 grader

Vi er nu i den 3. vintersæson og fortsatt er der mange leiligheter som ikke oppnår de lovte 22 grader.

Foreslår styret snarest får utarbeidet tiltak for de berørte leiligheter

Styrets innstilling

Dette er en problemstilling styret er godt kjent med og som vi har satt i gang tiltak for å utbedre. Vi har dialog med Dråpe (tidligere Energico) som drifter vårt sentralvarmeanlegg og samarbeider med for snarlige løsninger. Det finnes ingen «quick-fix» for å løse utfordringene og det vil kreve en del økonomiske investeringer for å løse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede hva som skal til for at alle skal oppnå minimum 22 grader inne i leilighetene.

Sak 8: Maling og oppussing av fasader og trappeoppganger

Sakens innsender: Pia Gotaas

Vil i forbindelse med kommende generalforsamling 7 mars har jeg flg. forslag til tiltak;

1) Maling/oppussing av fasader, samtlige bygg.

Viktig å ta vare på bygningsmassen og mange av fasadene ser idag veldig stygge og mosegrodde ut, gjelder særlig fasadene bak mot skogen.

Når ble det malt sist, og hvor ofte bør sånt gjøres ?

(Fasade-vasken som ble foretatt for et par år siden ser ikke ut til å ha hjulpet særlig mye).



2) Maling av trapper i oppganger

Vet ikke hvordan det ser ut i andre oppganger, men i vår oppgang er mye av malingen slitt bort, og ser ikke spesielt pent ut.

3) Fullstendig sjekk/vedlikehold av varmeanlegg/radiatorer utført av fag-person(er.)

Styres innstilling:

Dette ligger i vedlikeholdsplanen og styret ønsker å følge dette opp i tråd med foreslått vedlikeholdsplan.

For punkt 3. se sak 7.

Vedtak

Generalforsamlingen ber styret følge opp vedlikeholdsplanen

Sak 9: Vedlikeholdsplan

Sakens innsender: Isabell Støen og Lucas Pluto

Kan langtidsplanene for prosjekter/vedlikehold/annet legges frem for generalforsamlingen, slik at alle er orientert om hva som skjer de neste årene? Ref. tidligere informasjon om at er laget en langtidsplan. Vi tror ikke alle er godt nok kjent med denne.

Styrets innstilling

Styret vil legge fram vedlikeholdsplan på generalforsamling. Vedlikeholdsplanen er et levende dokument og gjenstand for kontinuerlige revideringer. Styret oppretter rutine for informering av oppdatert vedlikeholdsplan en gang i halvåret.

Vedtak

Generalforsamlingen ber styret opprette rutine for publisering av vedlikeholdsplanen i henhold til styrets innstilling.

Sak 10: Renovering av bad

Sakens innsender: Isabell Støen og Lucas Pluto

Er det planlagt renovering av badene i nærmeste fremtid? Dersom svaret er nei, ønsker vi en vurdering av om dette burde prioriteres og inntas i langtidsplanene (ref. spørsmål 1, *styrets anm.: se sak 9*).

Styrets innstilling:

Sameiet rehabiliterte badene i årene 07/08 og har lengre levetid enn vedlikeholdsplanen dekker. I forbindelse med rehabiliteringen ble det tatt opp lån som beboere fremdeles nedbetaler. Styret mener det ikke er behov for å utrede renovering av badene i inneværende år. Beboere står fritt til å rehabilitere bad for egen regning.

Vedtak

Generalforsamlingen stiller seg bak styrets innstilling.



0178 Nordre Huseby Boligselskap A/S

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Odd Bakken

Persbråtan 9

E-postadresse ob@mycd.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Svein Kristian H. Heibø

Persbråtan 13

Navn: Kamilla Marie Kaspersen

Persbråtan 13

Som styremedlem foreslås:

Navn: Åse Svartis Christiansen

Persbråtan 17

Postadresse: ase.christiansen@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Lars Erik Wiklund

Persbråtan 4

E-postadresse: lewik81@hotmail.com.

Dato: 14 Februar 2023

I valgkomiteen for Nordre Huseby Boligselskap A/S

Nina Rief

Diana Livia Skaflestad



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7118224. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Tetting/ Fuktstopp i grunnmur i berørte kjellere i Nr 3B og Nr17
2022	Nye kirsebær trær langs buen og parkeringsplassen.
2021	Nye lamper ved innganger og i oppganger
2021	Maling av garasje & gjerder
2021	Ny plattning / grillplass på ute områder
2020	Fasaderengjøring
2020	Montering av nye musebånd under takgesimser
2019	Nytt bergvarmeanlegg
2017	Maling vaskerom i oppg 3
2014	Fasadevask
2014	Maling av oppganger
2010	Takmaling
2006 - 2008	Våtromsrehabilitering
2019	Konvertering av fyringsanlegg fra oljefyrt til bergvarmepumpe og biofyringsolje
2018	Etablering av parkeringsplasser for bensin/diesel og ladbare biler
2018	Maling av alle vinduer
2018	Skifte av vinduer og dør alle loftsleiligheter
2017	Maling av vaskerom
2006	Rehabilitering av takrenner
2000	Fasader/balkonger
1999	Takrenner
1996	Støyskjerm
1989	Nye vinduer



0178 Nordre Huseby Boligselskap A/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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