



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 334 801
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NILS HUUSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 190 572	4 934 903
Sum inntekter		6 190 572	4 934 903
Kostnader			
Lønnskostnad		501 261	256 692
Annen driftskostnad		3 032 507	3 059 246
Sum kostnader		3 533 768	3 315 937
Driftsresultat		2 656 804	1 618 966
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 163	5 859
Sum finansinntekter		18 163	5 859
Annen finanskostnad		1 437 588	859 571
Sum finanskostnader		1 437 588	859 571
Netto finans		-1 419 425	-853 712
Resultat før skattekostnad		1 237 379	765 254
Årsresultat		1 237 379	765 254
Totalresultat		1 237 379	765 254
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 237 379	765 254
Sum overføringer og disponeringer		1 237 379	765 254



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 919 834	8 919 834
Sum varige driftsmidler		8 919 834	8 919 834
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		130 806	91 583
Sum finansielle anleggsmidler		130 806	91 583
Sum anleggsmidler		9 050 640	9 011 417
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 614	137 341
Sum fordringer		90 614	137 341
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 473 438	1 160 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 473 438	1 160 135
Sum omløpsmidler		1 564 053	1 297 476
SUM EIENDELER		10 614 693	10 308 894

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 972 837	21 210 216
Sum opptjent egenkapital		-19 972 837	-21 210 216
Sum egenkapital		-19 964 337	-21 201 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 299 391	30 390 832
Øvrig langsiktig gjeld		809 779	773 327
Sum annen langsiktig gjeld		30 109 170	31 164 159
Sum langsiktig gjeld		30 109 170	31 164 159
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		191 042	6 626
Leverandørgjeld		204 174	316 482
Skyldige offentlige avgifter		58 746	10 001
Annen kortsiktig gjeld		15 898	13 341
Sum kortsiktig gjeld		469 860	346 451
Sum gjeld		30 579 030	31 510 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 614 693	10 308 894



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606102

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 334 801
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NILS HUUSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 948 334 801
NILS HUUSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 190 572	4 934 903
Sum inntekter		6 190 572	4 934 903
Kostnader			
Lønnskostnad		501 261	256 692
Annen driftskostnad		3 032 507	3 059 246
Sum kostnader		3 533 768	3 315 937
Driftsresultat		2 656 804	1 618 966
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 163	5 859
Sum finansinntekter		18 163	5 859
Annen finanskostnad		1 437 588	859 571
Sum finanskostnader		1 437 588	859 571
Netto finans		-1 419 425	-853 712
Resultat før skattekostnad		1 237 379	765 254
Årsresultat		1 237 379	765 254
Totalresultat		1 237 379	765 254
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 237 379	765 254
Sum overføringer og disponeringer		1 237 379	765 254



Organisasjonsnr: 948 334 801
NILS HUUSGATE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 919 834	8 919 834
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		130 806	91 583
Sum anleggsmidler		9 050 640	9 011 417
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		90 614	137 341
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 473 438	1 160 135
Sum omløpsmidler		1 564 053	1 297 476
SUM EIENDELER		10 614 693	10 308 894
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	19 972 837	21 210 216
Sum opptjent egenkapital	-19 972 837	-21 210 216
Sum egenkapital	-19 964 337	-21 201 716
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 299 391	30 390 832
Øvrig langsiktig gjeld	809 779	773 327
Sum annen langsiktig gjeld	30 109 170	31 164 159
Sum langsiktig gjeld	30 109 170	31 164 159
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	191 042	6 626
Leverandørgjeld	204 174	316 482
Skyldige offentlige avgifter	58 746	10 001
Annen kortsiktig gjeld	15 898	13 341
Sum kortsiktig gjeld	469 860	346 451
Sum gjeld	30 579 030	31 510 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 614 693	10 308 894



Organisasjonsnr: 948 334 801
NILS HUUSGATE 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 57

Nils Huusgate Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nils Huusgate 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 19:00 og lukker 20. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/57>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud
7. Installasjon av heis
8. Oppdatering av husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nils Huusgate 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at varamedlemmene signerer protokollen, Helene Sola Fisher og Ann-Katrin Himanka.

Forslag til vedtak

Helene Sola Fisher og Ann-Katrin Himanka er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport Nils Huusgate Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90000,-.

Sak 6

Frysebokser i fellesareal kjeller som bolystilbud

Forslag fremmet av:
Ann-Katrin Himanka

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Flere av våre beboere har uttrykt ønske om å åpne for et beboertilbud for å kunne ha private frysebokser i kjelleren, da det ikke er tillatt å installere strøm i private boder. Viser til mitt oppslag på Vibbo 5.sept-23 og positiv respons fra 15 beboere. Det står tomme passende rom i kjelleren i begge bygninger, NHGT og BRGT. Beboere som ønsker å benytte seg av tilbudet må selvfølgelig dekke årlig strømkostnad ved kontraktinngåelse (ca 360,-kr) og det kan betales enkelt via Vipps. Det vil kun være tillatt med frysebokser av nyere dato for å



enkelt kunne dokumentere fryseboksens årlige estimerte strømforbruk. Ingen fare for skadedyr, brann eller vannlekkasje. Dette har jeg sjekket opp med de rette instanser. Beboere står selv for lås av egen fryseboks og borettslaget har ingen erstatningsplikt/ansvar for fryser eller fryserens innhold ved et evt strømbuudd eller innbrudd. Tilbud om fryseboks i kjeller er et veldig vanlig tilbud i Oslo pga mange eldre bygårder med små leiligheter, og det er en veldig fin mulighet for beboere som f.eks ønsker å redusere sine matkostnader i en tid der det er dyrt å leve og man må planlegge godt for å få endene til å møtes. Tilbudet vil garantert øke bolysten i borettslaget vårt.

Den eneste utgiften for borettslaget vil være å installere stikkontakter i kjelleren som fryseboksene kan få strøm fra. Da det er et beboertilbud og en oppgradering av et fellesareale er det naturlig at dette dekkes av fellesmidler, på samme måte som beboere uten heis betaler for heiskostnader og beboere uten sykkel betaler for nytt sykkelkur.

Jeg kan stille frivillig til å være prosjektleder for å få igang beboertilbudet hvis styret ønsker det. Jeg håper beboere støtter mitt forslag til et nytt bolystiltak i borettslaget vårt. Økt frysekapasitet er en god mulighet til å redusere matkostnader ved å handle mat på tilbud og bake/lage hjemmelaget for å fryse ned.

Foreslår at vi starter opp tilbudet 1. januar med ett rom først. Så ser styret an hvor stor etterspørselen blir og om det eventuelt vil være behov for to rom etterhvert.

Styrets innstilling

Styret vurderer at det kan være formålstjenlig å etablere fryser-boder i ubrukte tilfluktsrom i kjeller. Ulike problemstillinger ved en eventuell etablering har gjort at styret ikke vil anbefale det, uten en betydelig interesse blant borettslaga.

Styrets motforestillinger gjelder først og fremst etableringskostnader til oppgradering av elektrisk anlegg og etablering av låsbare bårer til fryser. Både etablerings- og driftskostnader bør fordeles på bod-brukerne. Dermed etableres et utleieforhold til spesialisert bruk for fryser, som åpner spørsmål om utleiers ansvar for sikring av kontinuerlige strømleveranser og eventuelt økonomisk ansvar ved strømbuudd, samt leietakernes ansvar for sitt utstyr og lagervarer. Styret legger til grunn at dette kan håndteres kontraktmessig, men det bør gjøres ved advokat for å sikre partene en tydelig og balansert avtale. Det vil også måtte vurderes om anlegget bør ha alarmløsninger og/eller pålegge leietakere å ha slike løsninger.

Hvis det er et omfattende behov for fryserboder og betalingsvilje for det, mener styret at den beste løsningen er å etablere slike i ubrukte rom i kjelleren.

For ordens skyld gjør styret oppmerksom på at det ikke er anledning til å etablere elektrisk utstyr i boder, hverken i kjeller eller på loft da slik etablering vil utløse brannkrav.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen legger til grunn at det ikke er tillatt å etablere fryser eller annet elektrisk utstyr i loft- eller kjellerboder, men at det kan være aktuelt å etablere felles anlegg for fryser i ubrukte kjellerarealer som er egne brannceller. Generalforsamlingen besluttet å ikke gå videre med spørsmål om etablering av løsninger for plassering av fryser eller annet elektrisk utstyr i fellesarealer fordi det bare er svært begrenset interesse for tiltaket.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud
- Mot Frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det brukes av borettslagets felles midler for innstallering av strømuttak i kjeller som et nytt bolystiltak. Dette for å kunne ha private frysebokser i felles kjellerrom i henhold til innsendt forslag.
2. Generalforsamlingen legger til grunn at det ikke er tillatt å etablere fryserer eller annet elektrisk utstyr i loft- eller kjellerboder, men at det kan være aktuelt å etablere felles anlegg for fryserer i ubrukte kjellerarealer som er egne brannceller. Generalforsamlingen besluttet å ikke gå videre med spørsmål om etablering av løsninger for plassering av fryserer eller annet elektrisk utstyr i fellesarealer fordi det bare er svært begrenset interesse for tiltaket.

Sak 7

Installasjon av heis

Forslag fremmet av:

Robin Westberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg leser på Vibbo at det er tre oppganger i borettslaget som har installert heis (BR 29, 31 og 33). Mens de fire andre oppgangene ikke har heis. Jeg lurer på om det har blitt utredet muligheten for å installere heis i de oppgangene som ikke har?

BR 35 har 5 etasjer uten heis (6 hvis man regner med loftet). Og oppgangene i Nils Huus Gate har 4 etasjer uten heis hvis jeg ikke tar feil. Jeg tenker dette er noe som hadde økt attraktiviteten til borettslaget om alle oppgangene hadde heis. Det hadde gjort det mulig for folk å bli boende i leilighetene sine lenger når man blir eldre, eller dersom man blir syk/ andre ting som gjør til at ikke klarer å gå alle etasjene.

Borettslag kan søke støtte fra husbanken til å etablere heis i eldre bygg med minst tre etasjer. Og alle oppgangene hos oss er minst tre etasjer.

<https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/bolig/heis-hjemme---steg-forsteg/#:~:text=Bor%20du%20i%20et%20sameie,til%20>

Dersom det ikke tidligere har blitt utredet muligheten for heis ønsker jeg å fremme forslag om at det gjøres.

Styrets innstilling

Forslaget går ut på å utrede etablering av heis i fire oppganger som per i dag ikke har det. Av Huseiernes nettsted, som er forslagsstillers referanse, fremgår det at Husbanken støtter utredning og prosjektering med inntil 50% av kostnadene. Gjennomsnittlig innvilget støtte er oppgitt til NOK 100 000.- Samme sted viser til to prosjekter hvor kostnaden til etablering av heis belastet hver leilighet med gjennomsnittlig respektive NOK 263 000.- og 479 000.-. Styret peker på at for våre aktuelle oppganger ikke har trapperom mot fasade, som gjør det vanskelig å etablere heis uten å ta boarealer fra leiligheter.

I henhold til Husbankens nettsider er denne ordningen terminert fra og med 2023

<https://husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/heis/> Styret har ikke budsjettert med utgifter til heis-prosjektering i 2024 og anbefaler ikke at felleskostnadene økes for å dekke tiltaket.

Innstilling:

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.



Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for å installere heis i de fire oppgangene som ikke har dette

Sak 8

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene har ikke blitt oppdatert siden 2013. Styret anser de gjeldende reglene som noe utdaterte og mangelfulle. Styret foreslår av den grunn å oppdatere husordensreglene.

Gjeldende husordensregler og forslag til oppdaterte husordensregler finner dere som vedlegg til denne saken.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres

Vedlegg

2. 0057 Nils Huusgate Borettslag - gjeldende husordensregler.pdf

3. OPPDATERTE HUSORDENSREGLER FOR NILS HUUSGATE BORETTSLAG.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Vi skal i år velge;

En Styreleder for 1 år.

Ett Styremedlem for 2 år.

To Varamedlemmer for 1 år.

To Valgkomite medlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Nagell

De siste to årene har styreledervervet vært fylt av Sverre Nagell som ekstern styreleder da ingen fra borettslaget har stilt til valg.

Han har god erfaring fra andre borettslag og sameier, har vært en god ressurs for borettslaget og stiller til gjenvalg for perioden 2024/25.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- William Nicholas Tourniaire

William har vært styremedlem i 2023-24 og stiller til gjenvalg for 2024-2026.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helene Sola Fischer

Helene har vært vara i styret 2023-24 og stiller til gjenvalg for 2024-25.

- Kandidat velges på informasjonsmøte

Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Kandidat velges på informasjonsmøtet

- Marita Enlien

Marita har sittet i styret siden 2022, og stiller til gjenvalg i valgkomiteen.

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marita Enlien

Marita har sittet i styret siden 2022, og stiller til gjenvalg som delegat til Generalforsamlingen i OBOS.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anna Glesaaen Fjeldbraaten

Anna har sittet i styret siden 2023, og stiller til gjenvalg som vara til Generalforsamlingen i OBOS.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Nagell Bjordal	Hoffsj Løvenskioldsv 39
Styremedlem	Marita Enlien	Nils Huus Gate 23
Styremedlem	Anna Glesaaen Fjeldbraaten	Nils Huus Gate 21
Styremedlem	William Nicholas Tourniaire	Birch-Reichenwalds Gate 35
Varamedlem	Helene Sola Fischer	Birch-Reichenwalds Gate 33
Varamedlem	Ann-Katrin Himanka	Nils Huus' Gate 25

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marita Enlien Nils Huus Gate 23

Varadelegert

Anna Glesaaen Fjeldbraaten Nils Huus Gate 21

Valgkomiteen

Marita Enlien Nils Huus Gate 23
Tonje Finnestrand Birch-Reichenwalds Gate 31

Generelle opplysninger om Nils Huusgate Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.

Nils Huusgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948334801, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 284

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Nils Huusgate Borettslag har en deltidsansatt renholder.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 25.04.2023 – 20.03.2024

Styret har bestått av fire medlemmer, pluss to varamedlemmer. Møtevirksomhet har i perioden i det vesentlige foregått digitalt på Teams og med innkalling, sakspapirer og protokoll håndtert i OBOS styreportal. Styret har hatt ett fysisk møte for gjennomgang av budsjett mm.

I perioden har det blitt avholdt:

- 5 styremøter i 2023 og 3 i 2024, i alt 8
- 2 dugnader, lørdag 13.05.2023 og 16.09.2023

Styret anså 2023 som et unntaksår med behov for særlig forsiktighet med iverksetting av tiltak på bakgrunn av perioden med betydelige pris- og renteøkninger i 2022. Selv om høy inflasjon og stadige renteøkninger fortsatte gjennom 2023 anser styret nå at borettslagets økonomi er god og solid.

Av hensyn til at mange antakelig opplever en anstrengt privatøkonomi har styret valgt å ikke heve felleskostnadene for 2024 og heller videreføre en tilbakeholden tilnærming til nye tiltak.

Utover det som kan regnes for normal drift har styret arbeidet med:

- Bytte av vaktmester
- Oppfølging av lekkasjer på enkelte balkonger
- Driftsform og vedlikeholdsbehov vaskeri
- Supplering av brannslukningsapparater og rømningsskilting

Årsmøtet 2023 vedtok å inngå ny avtale med Telia om levering av internett som en felles-tjeneste og tilbud om TV-pakker som individuelle leveranser. Det gav en innsparing på felleskostnadsbudsjettet som ble refundert i desember-avregningen.

I løpet av året som gikk har vi inngått avtale med ny leverandør av vaktmestertjenester fra tidligere Bygårdsservice/Seffbo AS til Oslo og Viken eiendomsdrift AS, som tok over tjenesten fra og med 01. januar 2024.

Det er oppdaget lekkasjer på enkelte balkonger, som både av tidligere vaktmesterselskap og innleid håndverkerfirma ble vurdert som antakelig, men ikke sikkert, å kunne utbedres ved å fuge om. Dersom det tiltaket skulle vise seg å ikke gi tilfredsstillende resultat over tid må vi gjøre nærmere undersøkelser om grunnårsaker for å kunne vurdere ytterligere tiltak.

Styret foreslår å gjennomføre oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller og loft inneværende år (se budsjettforslag).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak redusert husleie i forbindelse med overgang til ny tv- og internettavtale.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn antatt samt overgang til ny tv- og internettavtale.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av el- anlegg i fellesarealer..

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nils Huusgate Borettslag.

Lån

Nils Huusgate Borettslag har 3 lån i OBOS-banken som til sammen utgjør kr 29 249 811.- med flytende rente på 5,68% pr.19.02.2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nils Huusgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nils Huusgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
13 av 38 Årsrapport Nils Huusgate Borettslag.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NILS HUUSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		951 026	1 322 659	951 026	1 094 192
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 237 379	765 254	742 055	926 767
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-663 674	-880 273	-104 000	-623 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-427 767	-256 158	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 771	-456	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		143 167	-371 633	638 055	303 767
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 094 193	951 025	1 589 081	1 397 959
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 564 053	1 297 476		
Kortsiktig gjeld		-469 860	-346 451		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 094 193	951 025		



NILS HUUSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 366 279	1 142 105	1 283 016	1 464 540
Innkrevde felleskostnader	2	4 388 327	3 535 972	4 573 984	4 574 460
Andre inntekter	3	8 199	668	3 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 762 805	4 678 745	5 860 000	6 044 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-189 011	-156 692	-196 345	-190 600
Styrehonorar	5	-312 250	-100 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 000	-8 000	-11 000
Andre honorarer		0	0	-127 000	-127 000
Forretningsførerhonorar		-150 950	-144 865	-152 100	-160 000
Konsulenthonorar	7	-14 473	-9 680	-10 000	-10 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-188 355	-184 309	-300 000	-465 000
Forsikringer		-267 230	-240 332	-265 000	-293 953
Kommunale avgifter	9	-659 174	-540 768	-649 000	-757 200
Energi/fyring	10	-1 085 595	-1 198 612	-1 265 000	-945 000
TV-anlegg/bredbånd		-338 843	-456 736	-492 000	-202 980
Andre driftskostnader	11	-301 387	-257 944	-231 500	-197 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 533 768	-3 315 937	-3 802 945	-3 467 233
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 229 037	1 362 808	2 057 055	2 576 767
Innbetalt andel fellesgjeld		427 767	256 158	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 656 804	1 618 966	2 057 055	2 576 767
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 163	5 859	0	0
Finanskostnader	13	-1 437 588	-859 571	-1 315 000	-1 650 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 419 425	-853 712	-1 315 000	-1 650 000
ÅRSRESULTAT		1 237 379	765 254	742 055	926 767
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 237 379	765 254		



NILS HUUSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		8 549 600	8 549 600
Tomt		370 234	370 234
Miljøbankkonto, øremerket		130 806	91 583
SUM ANLEGGSMIDLER		9 050 640	9 011 417
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		52 800	128 242
Andre kortsiktige fordringer	15	37 814	9 099
Driftskonto OBOS-banken		993 716	622 775
Driftskonto OBOS-banken II		15 448	15 364
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 707	5 227
Sparekonto OBOS-banken		428 567	516 768
SUM OMLØPSMIDLER		1 564 053	1 297 476
		10 614	10 308
SUM EIENDELER		693	894
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Annen egenkapital	16	-19 972	-21 210
		837	216
SUM EGENKAPITAL		-19 964	-21 201
		337	716
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 299	30 390
		391	832
Borettsinnskudd	18	682 200	682 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	127 579	91 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 109	31 164
		170	159



10

Nils Huusgate Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		204 174	316 482
Skyldige offentlige avgifter	20	58 746	10 001
Påløpte renter		142 271	6 626
Påløpte avdrag		48 771	0
Annen kortsiktig gjeld	21	15 898	13 341
SUM KORTSIKTIG GJELD		469 860	346 451

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 614	10 308
		693	894

Pantstillelse	22	38 718 30	38 718 30
Garantiansvar		0	0
		0	0

Oslo, 19.02.2024

Styret i Nils Huusgate Borettslag

Sverre Nagell Bjordal /s/

Marita Enlien /s/

Anna G. Fjeldbraaten
/s/

William Nicholas Tourniaire /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 369 385
Lån/Renter	88 044
Kabel-TV	16 925
Eiendomsskatt	12 244
Forretningslokale	8 112
Dører	6 000
For mye bet. Telia	-104 271
Kapitalkostnader på IN-lån	1 322 408
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	43 871
Overført til kapitalkostnader	-1 366 279
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 396 439

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-8 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 388 327

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger: vaskeri og utleie av fellesarealer	8 199
SUM ANDRE INNTEKTER	8 199

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-111 173
Påløpte feriepenger	-15 898
Arbeidsgiveravgift	-61 940
SUM PERSONALKOSTNADER	-189 011

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 217 000. For perioden 2023/2024 så er det utbetalt styrehonorar på kroner 95 250. I tillegg har styret fått gaver for kr 4 019, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 473
SUM KONSULENTHONORAR	-14 473

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 264
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 724
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 975
Kostnader dugnader	-3 393
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-188 355

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 278
Vann- og avløpsavgift	-452 466
Renovasjonsavgift	-194 430
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-659 174

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 375
Fjernvarme	-1 039 220
SUM ENERGI / FYRING	-1 085 595

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 572
Vaktmestertjenester	-248 213
Renhold ved firmaer	-3 559
Andre fremmede tjenester	-16 896
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 019
Andre kontorkostnader	-3 553
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-360
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-301 387

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 593
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 570
SUM FINANSINNTEKTER	18 163

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-928 053
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-55 307
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-453 729
Renter på leverandørgjeld	-499
SUM FINANSKOSTNADER	-1 437 588

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957	3 925 000
Oppskrevet 1972	179 100
Tilgang 2000	4 445 500
SUM BYGNINGER	8 549 600

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.224/bnr.284 M. flere

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	1 587
Forskuddsbetalt styrehonorar. Gjelder 1 kvartal 2024	36 227
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 814

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

	-22 527
Opptjent egenkapital	552
Egenkapital fra IN tidligere	2 586 265
Egenkapital fra IN 2023	427 767
Reduksjon EK fra IN	-459 317
SUM ANNEN EGENKAPITAL	837

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt

Rentesatsen pr 31.12: 5,68% løpetid 30 år

	-25 247	
Opprinnelig, 2017	736	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 950 031	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	438 226	
Nedbetalt tidligere, IN	2 586 265	
Nedbetalt i år, IN	427 767	
		-18 845
		447

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,53 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 390 658	
Nedbetalt tidligere	226 890	
Nedbetalt i år	49 326	
		-1 114 442

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,53 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-5 856 675	
Nedbetalt tidligere	-3 658 949	
Nedbetalt i år	176 122	
		-9 339 502

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-29 299**
391**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-673 300
Tilført 2017	-8 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-682 200****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-127 579
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-127 579****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-35 707
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 039

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-58 746**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 898
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 898

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	682 200
	29 299
Pantelån	391
Påløpte avdrag	48 771
Beregnete IN-forpliktelse	2 554 715
TOTALT	32 585 077

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 549 600
Tomt	370 234
TOTALT	8 919 834



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: nilshuusgt@styrommet.no

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Borettslaget har vedtatte retningslinjer for styrearbeid, som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Retningslinjene fremlegges i styret i hvert konstituerende møte, i henhold til styrets rutiner og med støtte i digital løsning for styrearbeid.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo og Viken Eiendomsdrift. Nærmere informasjon finner dere på Vibbo under temaet vaktmestertjenester.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Nils Huus gate 25 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Det er oppslag i vaskerommet med priser og QR-kode for innbetaling til Vipps.

Nøkler/skilt

Hovednøkler kan kjøpes ved henvendelse til styret. Skilt til ringeklokke ordnes ved henvendelse til styret, skilt til postkasse må ordnes av den enkelte.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606383. 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.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 31.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

2021-2021	Rehabilitering/oppgradering av heiser Nytt huskestativ og sandkasse i bakgård.	
2019 - 2019	Maling av oppganger og nye armaturer i oppgangene.	
2018 - 2018	Skifte av eldre radiatorer	
2018 - 2018	Installert dørpumper på leilighetsdører	
2018 - 2018	Brannvarslere og slokkeutstyr i fellesarealer	
2018 - 2018	Nye branndører kjeller og loft	
2018 - 2018	Nye låser og nøkler til utgang, kjeller og loft	
2017 - 2017	Oppgradering av varmesentralen	
2017 - 2017	Automatiske stømmålere installert	
2017 - 2017	Rør og badersrenovasjon	
2013 - 2013	Bytte av vinduer	
2011 - 2011	Utskifting av resterende inngangsdører	
2011 - 2011	Porttelefon Birch-Reichenwalds gt	
2011 - 2011	Tilkobling fjernvarme	
2010 - 2010	Porttelefon Nils Huus gt	
2010 - 2010	Takrehabilitering	
2007 - 2007	Oppgradering av elektrisk anlegg	
2005 - 2005	Heiser	Påbegynt heiserrehabilitering.
2004 - 2004	Vinduer / Portnerbolig	Maling av vinduer utvendig / Oppussing av portnerbolig.
2003 - 2003	Fyringsanlegg / Inngangsdører	Skiftet brenner nr. 2 i fyringsanlegget / Restaurert inngangsdørene i Nils Huusgt.
2002 - 2002	Oppganger	Oppussing av alle oppganger.
2001 - 2001	Fyringsanlegg / Vaskeri	Skiftet en brenner i fyringsanlegget, samt sentrifuge i vaskeriet.
2000 - 2000	Balkonger / Kabelanlegg	Balkongrehabilitering og oppgradering av kabelanlegget for radio/tv.
1996 - 1996	Sentralfyr	Ekspansjonssystem for sentralfyr byttet.
1995 - 1995	Søppelrom	Alle søppelsjaktrom bygget om og pusset opp.
1994 - 1994	Belysning	Alle utelys og lamper i oppgangene skiftet til lavenergitype.
1991 - 1991	Vaskeri / Ventilasjon	Vaskeriet pusset opp. Ventilasjon bygget om, samt utskifting av maskiner.
1990 - 1993	Vinduer / Balkongdører	Rehabilitering av vinduer og balkongdører. Alle vinduer har fått montert tetningslister. Vinduer og balkongdører pusset opp.
1989 - 1989	Uteområder	Kantstein rundt borettslaget utskiftet



1988 - 1988	Etterisolering	Etterisolering/kledning lavblokk Nils Huusgt.
1984 - 1984	Etterisolering / Kabelanlegg	Etterisolering/kledning høyblokk Birch Reichenwaldsgt. / Kabelanlegg for radio/tv byttet ut.
1984 - 1988	Tak	Takene lagt om i Nils Huusgt. og Birch Reichenwaldsgt. 35



Husordensregler

for

Nils Huusgate

Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 11 Juni 2013



Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

UTEAREALER

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom. Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Fotballparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplasser.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

FELLESAREALER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Dette av hensyn til brannvernsregler og for å sikre frie rømningsveier.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Små barn bør aldri være alene på loftet eller i kjelleren. Etter besøk i kjeller eller på loft bør lyset slukkes. Unngå unødig støy i trappe-oppganger.

Ingen leilighet eller lokale må benyttes slik at man sjenerer andre leieboere eller at gårdens omdømme nedsettes.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 2200 til kl 0600. Vis ellers hensyn også utenom denne tiden. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 2000 og kl 0800 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Ved sosiale tilstelninger hvor det forventes mye støy, skal naboer i oppgang og nabo-oppganger varsles ved oppslag senest en uke i forkant.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å anskaffe eller holde hund eller katt. Styret kan etter søknad gjøre unntak dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for andre beboere.

SØPPEL

Beboerne er pålagt å kildesortere avfallet i henhold til Oslo Kommunes kildesortering. Det skal benyttes blå og grønne poser for plast og matavfall, og alle poser skal sikres med dobbeltknute før de kastes i nedkastluken.

Spesialsøppel skal leveres på gjenbruksstasjon.



VASKERI OG TØRKEPLASSER

Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriet. Instruks for bruk av maskiner må følges. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplasser på loft kan bare brukes til tørk og lufting av tøy og sengeklær.

BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrør og radiatorer ikke fryser. Dersom radiator under vindu ikke har frostsikring må varme stå på under lufting om vinteren. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Taklukene må være lukket.

Det er ikke lov å montere motoriserte avtrekksvifter i leilighetene, da dette påvirker/ødelegger avtrekket for andre beboere.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet samles opp. Stoppekraner finnes i kjelleren i alle oppganger. Gjør deg kjent med hvor disse er.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til leierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten.

Henvendelse til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig, enten til e-post styret@nilshuus.no eller i postkassen til styreleder.

ØVRIGE RETNINGSLINJER

Det vises forøvrig til borettslagsloven som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.



HUSORDENSREGLER FOR NILS HUUSGATE BORETTSLAG

OPPDATERT TIL GENERALFORSAMLING 12.MARS 2024

Vedlegg 3

OPPDATERT HUSORDENSREGLER FOR NILS HUUSGATE BORETTSLAG.pdf



Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

UTEAREALER

Grøntanlegg med plener og beplantninger utenfor oppgangene og i bakgården er felles eiendom. Kast ikke mat ned på bakken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Bakgården skal være til glede for alle i borettslaget, og vi har et felles ansvar for å ta vare på sittegruppene og lekeområdet.

Vannkraner skal skrus av etter bruk, og vannrestriksjoner fra Oslo Kommune skal følges.

Kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom regulerte oppstillingsplasser eller ved særskilt tillatelse fra styret.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

FELLESAREALER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger, unntak gjøres ved merkede plasser i bunn av trappene. Sykkelrom i kjellere eller oppstillingsplass utenfor oppgangene skal benyttes til sykler og sykkelvogner.

Trapperom skal være frie for hindringer av hensyn til brannvernsregler og for å sikre frie rømningsveier.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Små barn skal aldri være alene på loftet eller i kjelleren. Instruks for bruk av fellesarealer er hengt opp på loft og i kjeller. Etter besøk i kjeller eller på loft skal lyset slukkes. Unngå unødig støy i trappe-opp ganger.

Ingen leilighet eller lokale må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at gårdens omdømme nedsettes.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 2200 til kl 0600. Vis ellers hensyn også utenom denne tiden. Oppussing og unødig støy skal begrenses mellom kl 2000 og kl 0800 og på helligdager.

Ved sosiale tilstelninger og oppussing hvor det forventes mye støy, skal naboer i oppgang og varsles ved oppslag på tavla eller Vibbo i forkant.



DYREHOLD

Det er ikke tillatt å anskaffe eller holde hund eller katt. Styret kan etter søknad gjøre unntak dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av dyr i bakgård skal ikke være til bry for andre.

SØPPEL

Beboerne er pålagt å kildesortere avfallet i henhold til Oslo Kommunes kildesortering. Det skal benyttes lilla og grønne poser for plast og matavfall, og alle poser skal sikres med dobbeltknote før de kastes i restavfall inne i søppelrommene utenfor oppgangen. Papiravfall kastes i avfallsdunken utenfor oppgangene.

Spesialsøppel skal leveres på gjenbruksstasjon og ikke hensettes vedsiden av eller utenfor søppelrom.

VASKERI OG TØRKEPLASSER

Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriet, som finnes på vaskeriet og på Vibbo.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskeri skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplasser på loft kan bare brukes til tørk og lufting av tøy og sengeklær.

BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrør og radiatorer ikke fryser. Dersom radiator under vindu ikke har frostsikring må varme stå på under lufting om vinteren. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Taklukene må være lukket.

Det er ikke lov å montere motoriserte avtrekksvifter i leilighetene, da dette påvirker/ødelegger avtrekket for andre beboere.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet samles opp. Stoppekraner finnes i kjelleren i alle oppganger. Gjør deg kjent med hvor disse er.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av husordensreglene.

Henvendelse til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig, enten til e-post nilshuusgt@styrerommet.no eller på Vibbo.

ØVRIGE RETNINGSLINJER

Det vises forøvrig til borettslagsloven som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.24
Selskapsnummer: 57 Selskapsnavn: Nils Huusgate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ola Nicolai Thelin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Helene Sola Fisher og Ann-Katrin Himanka er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

35 av 38

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud
 Mot frysebokser i fellesareal kjeller som bolysttilbud

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det brukes av borettslagets felles midler for innstallering av strømuttak i kjeller som et nytt bolystiltak. Dette for å kunne ha private frysebokser i felles kjellerrom i henhold til innsendt forslag.
- Generalforsamlingen legger til grunn at det ikke er tillatt å etablere fryserer eller annet elektrisk utstyr i loft- eller kjellerboder, men at det kan være aktuelt å etablere felles anlegg for fryserer i ubrukte kjellerarealer som er egne brannceller. Generalforsamlingen besluttet å ikke gå videre med spørsmål om etablering av løsninger for plassering av fryserer eller annet elektrisk utstyr i fellesarealer fordi det bare er svært begrenset interesse for tiltaket.

Sak 7 Installasjon av heis

Styret utreder muligheten for å installere heis i de fire oppgangene som ikke har dette

- For
 Mot



Sak 8 Oppdatering av husordensregler

Husordensreglene oppdateres

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Sverre Nagell

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- William Nicholas Tourniaire

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Helene Sola Fischer
 Kandidat velges på informasjonsmøte

Valgkomitee (kun 2 skal velges)

- Kandidat velges på informasjonsmøtet
 Marita Enlien

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Marita Enlien

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Anna Glesaaen Fjeldbraaten



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.