



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 934 903	4 535 760
Sum inntekter		4 934 903	4 535 760
Kostnader			
Lønnskostnad		256 692	257 368
Annen driftskostnad		3 059 246	7 165 504
Sum kostnader		3 315 937	7 422 872
Driftsresultat		1 618 966	-2 887 112
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 859	1 109
Sum finansinntekter		5 859	1 109
Annen finanskostnad		859 571	519 973
Sum finanskostnader		859 571	519 973
Netto finans		-853 712	-518 864
Ordinært resultat før skattekostnad		765 254	-3 405 976
Ordinært resultat etter skattekostnad		765 254	-3 405 976
Årsresultat		765 254	-3 405 976
Totalresultat		765 254	-3 405 976
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		765 254	-3 405 976
Sum overføringer og disponeringer		765 254	-3 405 976



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		8 919 834	8 919 834
Sum varige driftsmidler		8 919 834	8 919 834
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		91 583	
Sum finansielle anleggsmidler		91 583	0
Sum anleggsmidler		9 011 417	8 919 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		137 341	111 450
Sum fordringer		137 341	111 450
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 160 135	1 492 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 160 135	1 492 512
Sum omløpsmidler		1 297 476	1 603 962
SUM EIENDELER		10 308 894	10 523 797

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 210 216	21 975 470
Sum opptjent egenkapital		-21 210 216	-21 975 470
Sum egenkapital		-21 201 716	-21 966 970
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 390 832	31 527 263
Øvrig langsiktig gjeld		773 327	682 200
Sum annen langsiktig gjeld		31 164 159	32 209 463
Sum langsiktig gjeld		31 164 159	32 209 463
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 626	3 282
Leverandørgjeld		316 482	20 830
Skyldige offentlige avgifter		10 001	10 008
Annen kortsiktig gjeld		13 341	247 183
Sum kortsiktig gjeld		346 451	281 303
Sum gjeld		31 510 610	32 490 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 308 894	10 523 797



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 418234

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 334 801
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NILS HUUSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 948 334 801
NILS HUUSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 934 903	4 535 760
Sum inntekter		4 934 903	4 535 760
Kostnader			
Lønnskostnad		256 692	257 368
Annen driftskostnad		3 059 246	7 165 504
Sum kostnader		3 315 937	7 422 872
Driftsresultat		1 618 966	-2 887 112
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 859	1 109
Sum finansinntekter		5 859	1 109
Annen finanskostnad		859 571	519 973
Sum finanskostnader		859 571	519 973
Netto finans		-853 712	-518 864
Ordinært resultat før skattekostnad		765 254	-3 405 976
Ordinært resultat etter skattekostnad		765 254	-3 405 976
Årsresultat		765 254	-3 405 976
Totalresultat		765 254	-3 405 976
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		765 254	-3 405 976
Sum overføringer og disponeringer		765 254	-3 405 976



Organisasjonsnr: 948 334 801
NILS HUUSGATE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 8 919 834 8 919 834
Sum varige driftsmidler 8 919 834 8 919 834

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 91 583
Sum finansielle
anleggsmidler 91 583 0

Sum anleggsmidler 9 011 417 8 919 834

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 137 341 111 450
Sum fordringer 137 341 111 450

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 160 135 1 492 512
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 160 135 1 492 512

Sum omløpsmidler 1 297 476 1 603 962

SUM EIENDELER 10 308 894 10 523 797

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	21 210 216	21 975 470
Sum opptjent egenkapital	-21 210 216	-21 975 470
Sum egenkapital	-21 201 716	-21 966 970
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 390 832	31 527 263
Øvrig langsiktig gjeld	773 327	682 200
Sum annen langsiktig gjeld	31 164 159	32 209 463
Sum langsiktig gjeld	31 164 159	32 209 463
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 626	3 282
Leverandørgjeld	316 482	20 830
Skyldige offentlige avgifter	10 001	10 008
Annen kortsiktig gjeld	13 341	247 183
Sum kortsiktig gjeld	346 451	281 303
Sum gjeld	31 510 610	32 490 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 308 894	10 523 797



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 2023

Nils Huusgate Borettslag

25. april 2023

Selskapsnummer: 57





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.

Dato for årsmøtet:

25. april 2023 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus, Kaysalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Internett og TV
8. Sjøppelsjakter
9. installasjon av individuelle energimålere
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nils Huusgate Borettslag



Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sverre Nagell Bjordal er valgt.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - Nils Huusgate Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000



Sak 7

Internett og TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra tre tilbydere for sammenligning med dagens løsning. Telia, Global Connect og OBOS tilbyr alle internett for 199.- med varierende bindingstider 3-5 år. Alle har muligheter for tilleggspakker med TV og strømnetjenester. Disse tilbudene er sammenlignet mot det vi har fra Telia i dag og deretter mot hverandre. Styret anbefaler å fortsette med Telia (se vedlagte tilbud), men med den alternative kontrakten; Felles internettavtale med mulighet for tilleggspakker etter individuell oppgradering (alternative pakker på 5, 30 eller 50 poeng for respektive 259, 349 og 479). Fordelen er valgfrihet ved individuell oppgradering for TV og strømnetjenester, mens fellesløsningen er vesentlig billigere enn i dag, som gir reduserte felleskostnader. Styret vurderer Telias pakker for tilleggstjenester som den mest omfattende og beste.

Forslag til vedtak

Borettslaget bestiller Telias internettleveranse med adgang til individuell oppgradering av TV og strømnetjenester i henhold til presentert tilbud.

Vedlegg

2. TILBUD BREDBÅND 1000 TIL NILS HUUS GATE BORETTSLAG FRA TELIA
16.03.2023.pdf

Sak 8

Søppelsjakter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har registrert at søppel gjennom søppelsjakter som fortsatt er i drift skaper mye støy, søl, lukt, rotter og rengjøringsbehov, som ikke utgjør noe problem der sjaktene er stengt. Styret ønsker derfor å stenge alle søppelsjakter.

Forslag til vedtak

Søppelsjakter stenges permanent.

Sak 9

installasjon av individuelle energimålere

Forslag fremmet av:

Signe Egeland Sanda

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om at styret skal innhente en kostnadsvurdering av å installere individuelle målere for å kunne fordele energikostnadene i felleskostnadene (varmtvann og oppvarming) etter forbruk i hver enkelt boenhet. Når denne foreligger, skal man på neste generalforsamling vedta om prosjektet skal gjennomføres eller ikke.

Fordeler:

- Øker bevisstheten til energibruk og stimulerer til å spare energi og vann
- Bidra til å senke de månedlige felleskostnadene på lang sikt. I vedlagte artikkel hevdes det 25% mulig innsparing.
- Fordele felleskostnader mer rettferdig etter bruk og energibevissthet

Ulemper:

- Investeringskostnad. Men i vedlagte artikkel hevdes det at investeringen man gjør ved å installere et målesystem betales raskt tilbake gjennom de store reduksjonene man oppnår.

Styrets innstilling

Styret gjør oppmerksom på kostnadsnivået for installasjonen:

'Innhenting av kostnader viser at for et komplett system for individuell måling av varme og varmtvann er investeringskostnad per leilighet i området 2 700 kr - 4 500 kr for nybygg, og 3 500 kr - 5 500 kr for eksisterende bygg.' (Norges vassdrags- og energidirektorat; ISBN: 978-82-410-1890-9) Rapporten er fra 2019, men illustrerer kostnadsnivået.

For dem som mener dette ikke er en relevant investering, anbefaler styret å stemme mot forslaget om å undersøke nærmere. For dem som finner dette å være en aktuell mulighet anbefaler styret å stemme ja.

Forslag til vedtak

Styret foretar en kostnadsvurdering for installasjon av individuelle energimålere



Vedlegg

3. lsta_nytt_Desember_2020.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Nagell Bjordal

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marita Enlien

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anna Glesaaen Fjeldbraaten
- William Nicholas Tourniaire

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Katrin Himanka
- Kandidat velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kandidat velges i møtet
- Marita Enlien

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 11

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

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anna Glesaaen Fjeldbraaten



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Ann-Katrin Himanka	Nils Huus' Gate 25
Styremedlem	Celina Moldestad	Birch-Reichenwalds Gate 35
Varamedlem	Ingri Myklestad	Birch-Reichenwalds Gate 33
Varamedlem	Britt Oddny Tolderlund	Birch-Reichenwalds Gate 29

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Celina Moldestad	Birch-Reichenwalds Gate 35
Varadelegert	Marita Enlien	Nils Huus' Gate 23

Valgkomiteen

Eirik Backer	Nils Huus' Gate 23
Marita Enlien	Nils Huus' Gate 23

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 1 ansatt i deltidsstilling som renholder.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 11.05.2022 – 25.04.2023

Nytt styre ble satt på borettslagets andre digitale styremøte. 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 med befaring av eiendommens fellesarealer.

I perioden har det blitt avholdt:

- 7 styremøter i 2022 og 3 i 2023, i alt 10.
- 1 Dugnad

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

- Gjennomgang av HMS -system og -status
- Innarbeiding av OBOS styreportal for HMS og kontraktsoversikt
- Vurdering av bytte av elektriske anlegg i kjeller og loft
- Vurdering av løsning for bedre sykkelparkering
- Vurdering av internett og TV avtale

Borettslagets vaktmestertjenester leveres av Bygårdsservice AS, som i løpet av året har blitt kjøpt opp av selskapet Seffbo AS, som er et svensk-norsk selskap eid av et svensk PE-fond. Seffbo har kjøpt opp flere vaktmesterselskaper i Osloområdet og Norge for øvrig, samt regnskaps/boligforvaltningstjenesteytere med sikte på å levere en komplett tjenestepakke til boligselskaper i konkurranse med til eksempel vår forvalter, OBOS.

Styret har innhentet tilbud på å skifte ut elektrisk anlegg i kjeller og loft, etter at det er gjennomført en HMS- undersøkelse av anleggets tilstand. Konklusjonen på den tekniske vurderingen er at vi ikke har noen punkter med økt risiko for helse og sikkerhet, men at enkelte lyskilder som er i bruk går ut av produksjon og handel i løpet av året. Med utgangspunkt i de betydelige pris- og renteøkningene vi har opplevd i år og som kan fortsette ut i 2023, har styret valgt å ikke gjennomføre tiltaket. Av hensyn til lyskilder som ikke lenger blir tilgjengelige har styret bedt vaktmester om å kjøpe inn noen ekstra for bruk frem til oppgradering skjer.

Det har vært jobbet videre med vurdering av muligheter for bedre sykkelparkering, med en komite bestående av beboere. Styret har også for dette tiltaket vurdert at 2023 må anses som et unntaksår hvor vi er særlig forsiktige med å iverksette nye tiltak av hensyn til den betydelige kostnadsøkningen borettslaget og dets eiere har blitt påført gjennom prisutviklingen på boligrelaterte leveranser, som særlig strøm og vann- og avløpsavgifter.

Styret er av den oppfatning at begge tiltak er ønskelige og bør gjennomføres på et senere tidspunkt, men utsettes foreløpig til etter 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på borettslagets lån.

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 2022 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.



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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 regnskapsførerselskap
12 av 37 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, 16. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 322 659	1 415 099	1 322 659	951 026
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		765 254	-3 405 976	833 970	742 055
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	4 250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-880 273	-936 464	-963 000	-748 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-256 158	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-456	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-371 633	-92 440	-129 030	-5 945
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		951 025	1 322 659	1 193 629	945 081

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 297 476	1 603 962
Kortsiktig gjeld	-346 451	-281 303
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	951 025	1 322 659



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 142 105	998 682	1 023 265	1 283 016
Innkrevde felleskostnader	2	3 535 972	3 534 288	3 668 735	4 573 984
Andre inntekter	3	668	2 790	0	3 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 678 745	4 535 760	4 692 000	5 860 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-156 692	-157 368	-185 000	-196 345
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-6 500	-7 000	-8 000
Andre honorarer		0	0	0	-127 000
Forretningsførerhonorar		-144 865	-141 330	-147 000	-152 100
Konsulenthonorar	7	-9 680	-16 045	-10 000	-10 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-184 309	-4 298 263	-300 000	-300 000
Forsikringer		-240 332	-221 574	-236 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-540 768	-515 061	-531 030	-649 000
Energi/fyring	10	-1 198 612	-1 260 276	-1 060 000	-1 265 000
TV-anlegg/bredbånd		-456 736	-421 464	-425 000	-492 000
Andre driftskostnader	11	-257 944	-267 991	-248 000	-231 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 315 937	-7 422 872	-3 266 030	-3 802 945
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 362 808	-2 887 112	1 425 970	2 057 055
Innbetalt andel fellesgjeld		256 158	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 618 966	-2 887 112	1 425 970	2 057 055
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 859	1 109	0	0
Finanskostnader	13	-859 571	-519 973	-592 000	-1 315 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-853 712	-518 864	-592 000	-1 315 000
ÅRSRESULTAT		765 254	-3 405 976	833 970	742 055
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-3 405 976		
Til annen egenkapital		765 254	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 549 600	8 549 600
Tomt		370 234	370 234
Miljøbankkonto, øremerket		91 583	0
SUM ANLEGGSMIDLER		9 011 417	8 919 834
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		128 242	109 084
Andre kortsiktige fordringer	15	9 099	2 366
Driftskonto OBOS-banken		622 775	959 468
Driftskonto OBOS-banken II		15 364	15 339
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 227	5 227
Sparekonto OBOS-banken		516 768	512 478
SUM OMLØPSMIDLER		1 297 476	1 603 962
SUM EIENDELER		10 308 894	10 523 797
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Annen egenkapital	16	-21 210 216	-21 975 470
SUM EGENKAPITAL		-21 201 716	-21 966 970
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 390 832	31 527 263
Borettsinnskudd	18	682 200	682 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	91 127	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 164 159	32 209 463
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		316 482	20 830
Skyldige offentlige avgifter	20	10 001	10 008
Påløpte renter		6 626	3 282
Annen kortsiktig gjeld	21	13 341	247 183
SUM KORTSIKTIG GJELD		346 451	281 303



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 308 894	10 523 797
Pantstillelse	23	38 718 300	38 718 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2023

Styret i Nils Huusgate Borettslag

Sverre Nagell Bjordal /s/

Marita Enlien /s/

Ann-katrin Himanka /s/

Celina Moldestad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	3 440 244
Radiator	88 044
Forretningslokale	8 112
Dører	6 000
Eiendomsskatt	1 684
Kapitalkostnader på IN-lån	1 089 628
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	52 477
Overført til kapitalkostnader	-1 142 105
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 544 084

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-8 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 535 972

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	668
SUM ANDRE INNTEKTER	668

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-111 173
Påløpte feriepenger	-13 341
Arbeidsgiveravgift	-31 656
Yrkesskadeforsikring	-521
SUM PERSONALKOSTNADER	-156 692

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 3 883, jf. noten om andre driftskostnader.

Honorar til ekstern styreleder for perioden 2022/2023 kostnadsføres i 2023.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 680
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 680
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 775
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-7 625
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-90 365
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 363
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 582
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 866
---------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-1 734
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-184 309
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 689
---------------	--------

Vann- og avløpsavgift	-366 840
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-172 239
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-540 768
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 961
------------------	---------

Fjernvarme	-1 129 651
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 198 612
----------------------------	-------------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 819
Vaktmestertjenester	-183 885
Andre fremmede tjenester	-38 895
Kontor- og datarekvisita	-661
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 090
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 883
Andre kontorkostnader	-2 566
Bank- og kortgebyr	-2 464
Velferdskostnader	-680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-257 944

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 113
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 746
SUM FINANSINTEKTER	5 859

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-559 227
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-33 515
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-266 761
Renter på leverandørgjeld	-68
SUM FINANSKOSTNADER	-859 571

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført 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

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	9 099
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 099

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-23 459 806
Egenkapital fra IN tidligere	2 330 107
Egenkapital fra IN 2022	256 158
Reduksjon EK fra IN	-336 675
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-21 210 216

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 enkelteleiligheter 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 AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2017	-25 247 736
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 367 153
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	582 878
Nedbetalt tidligere, IN	2 330 107
Nedbetalt i år, IN	256 158
	-19 711 440

Lånet er et annuitetslån

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

OBOS-boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 390 658
Nedbetalt tidligere	169 316
Nedbetalt i år	57 574
	-1 163 768



OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-5 856 675
Nedbetalt tidligere	-3 898 770
Nedbetalt i år	239 821
	-9 515 624
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-30 390 832

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1959	-673 300
Tilført 2017	-8 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-682 200

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-91 127
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-91 127

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 227
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 774
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 001

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-13 341
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 341

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	682 200
Pantelån	30 390 832
Beregnete IN-forpliktelser	2 249 590
TOTALT	33 322 622

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

Bygninger	8 549 600
Tomt	370 234
TOTALT	8 919 834



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det som for i fjor satt av kr 300 000.- til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2022 til grunn en økning på 23,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret økes med 13,2%. I vektet sum økes kommunale avgifter med 20%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable, særlig det siste året, og er vanskelige å anslå. I tråd med anbefaling fra OBOS har vi budsjettert med 20% høyere energikostnader enn for 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 30 268 047.- med flytende rente på 4,15% pr.01.03.2023.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2 % for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen 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 Bygårdsservice AS som kan kontaktes på Post@bygardservice.no / 905 20 631. Eventuelt direkte med vaktmester, dobri@bygardservice.no / 479 34 567. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

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 styreleder. 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](mailto: 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



2019 - 2019	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 baderomsrenovasjon	
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 heisrehabilitering.
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
2007 - 2007	Oppgradring av elektrisk anlegg	Påbegynt heisrehabilitering.
2005 - 2005	Heiser	Maling av vinduer utvendig / Oppussing av portnerbolig.
2004 - 2004	Vinduer / Portnerbolig	Skiftet brenner nr. 2 i fyringsanlegget / Restaurert inngangsdørene i Nils Huusgt.
2003 - 2003	Fyringsanlegg / Inngangsdører	Oppussing av alle oppganger.
2002 - 2002	Oppganger	Skiftet en brenner i fyringsanlegget, samt sentrifuge i vaskeriet.
2001 - 2001	Fyringsanlegg / Vaskeri	Balkongrehabilitering og oppgradering av kabelanlegget for radio/tv.
2000 - 2000	Balkonger / Kabelanlegg	Ekspansjonssystem for sentralfyr byttet.
1996 - 1996	Sentralfyr	Alle søppelsjaktrom bygget om og pusset opp.
1995 - 1995	Søppelrom	Alle utelys og lamper i oppgangene skiftet til lavenergitype.
1994 - 1994	Belysning	Vaskeriet pusset opp. Ventilasjon bygget om, samt utskifting av maskiner.
1991 - 1991	Vaskeri / Ventilasjon	Rehabilitering av vinduer og balkongdører. Alle vinduer har fått montert tetningslister. Vinduer og balkongdører pusset opp.
1990 - 1993	Vinduer / Balkongdører	Kantstein rundt borettslaget utskiftet
1989 - 1989	Uteområder	Etterisolering/kledning lavblokk Nils Huusgt.
1988 - 1988	Etterisolering	Etterisolering/kledning høyblokk Birch Reichenwaldsgt. / Kabelanlegg for radio/tv byttet ut.
1984 - 1984	Etterisolering / Kabelanlegg	Takene lagt om i Nils Huusgt. og Birch Reichenwaldsgt. 35
1984 - 1988	Tak	



TILBUD FRA TELIA

TIL NILS HUUS GATE BORETTSLAG

v/ Ann-Katrin Himanka

3/8/2023



Vedlegg 2

TILBUD BREDBAND 100 Mbit/s TIL NILS HUUS GATE BORETTSLAG FRA TELIA 16.03.2023.pdf



TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 1000Mbps**
- **Service og vedlikehold**

TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:

199,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng: 259,- / MND

TV & Strømming – 30 poeng: 349,- / MND (Kommer snart)

TV & Strømming – 50 poeng: 479,- / MND

Kanaloversikt: telia.no/5poeng

telia.no/30poeng

telia.no/50poeng

Se [Telia.no](https://telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at NILS HUUS GATE BORETTSLAGsine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Stig Arne Birkeli
Senior Key Account Manager
Telia Norge AS

Desember | 2020

ista

istaNytt



Måling av kaldt forbruksvann
Vann- og avløpskostnader blir mer og mer vanlig å fordele etter faktisk forbruk.

Les side 2



Energieffektiviseringsdirektivet er til behandling
Innføring av Energieffektiviseringsdirektivet vil gi store reduksjoner i energibruk.

Les side 3



Få oversikt over temperaturene i eiendommen
Temperaturen har stor betydning for energiforbruk og inneklima i bygg.

Les side 4

Individuell måling gir enorme reduksjoner i energibruk.

Med individuell måling oppnår man store besparelser, i tillegg får man en rettferdig fordeling av energikostnadene. Erfaringsmessig reduseres det totale energiforbruket med ca. 25 % ved å måle og fordele energikostnadene etter faktisk forbruk.

Mange borettslag og sameier med sentralfyr eller fjernvarme fordeles energikostnadene etter areal eller eierbrøk. Dermed kan den enkelte bruke så mye varme eller varmtvann en vil, tilsynelatende uten at det påvirker de månedlige felleskostnadene. Boligkjøpere ser det også ofte som en fordel å kjøpe boliger som markedsføres med fyring og varmtvann inkludert.

Denne fordelingsmodellen stimulerer ikke til å spare energi. Sammenligner man med tilsvarende leiligheter som fordeles etter faktisk forbruk vil man se at kostnadene er vesentlig høyere.

Individuell måling øker bevisstheten rundt bruk av energi

Ved å måle og fordele kostnadene etter faktisk forbruk økes bevisstheten rundt energibruk. Erfaringsmessig reduseres det totale energiforbruket med ca. 25 %.

Med tanke på at det ikke er noen bygningstekniske forbedringer er dette en vesentlig reduksjon som savner sidestykke. Internett i et borettslag eller sameie er forskjellige store leiligheter med samme antall beboere har ofte store variasjoner i bruk av energi.



Sameier og borettslag som installerer målere for varme og varmtvann reduserer det totale energiforbruket med ca. 25 %. I tillegg får man en rettferdig fordeling av energikostnadene. Foto: ista.

Erfaringsmessig fordeles 50 % av energikostnadene på 20 % av leilighetene - uavhengig av størrelse. Dermed vil det store flertallet i et borettslag eller sameie nyte godt av en løsning hvor kostnadene fordeles etter faktisk forbruk.

Grunnen til de store variasjonene skyldes ofte luftevaner. Noen har vinduer på gløtt om natten, andre lufter kort og effektivt uten å kjøle ned møbler og vegger inne i leiligheten.

31 av 89

Vi har samlet noen gode råd i faktaboksen til høyre. Følger man disse rådene vil det garantert gi utslag på varmeavregningen.

Redusert forbruk gir lavere kostnader og en mindre belastning på klima og miljø.

Investeringen man gjør ved å installere et målesystem betales raskt tilbake gjennom de store reduksjonene man oppnår.

Råd til deg som ønsker å spare energi og holde kostnadene nede.

Luft riktig - ikke fyr for kråka

Det koster penger å ha vinduer stående åpne. Hold vinduene lukket når du bruker varme. Luft ut hver dag på følgende måte: Steng radiatorene og åpne alle vinduer eventuelle dører i ca. 5 minutter. Lukk dem igjen og still radiatorventilen som før.

Senk temperaturen

Ved å senke temperaturen med 1 grad reduserer du energiforbruket med minst 5 %. For de fleste er 18-21 grader passe temperatur på dagtid. Om natten kan man senke temperaturen til 16-17 grader og sove bedre samtidig som du sparer energi.

Tenk på varmen når du reiser bort

Skal du reise bort en helg eller mer er det mye å spare på å senke temperaturen. Med 15 grader holder du kostnadene nede samtidig som det er varmt nok til at det ikke blir problemer med fuktighet i leiligheten. Luft skikkelig ut før du skrur opp varmen når du kommer hjem.

Ikke la noen rom være helt kalde. Det kan gi fuktproblemer og kan gjøre det vanskelig å holde varmen i tilstøtende rom.

Vedlikehold radiatorene

Bytt til termostatventil på radiatorene, her er det mye å spare. Utslitte ventiler har en tendens til å lekke varme inn i radiatoren og man får et uønsket forbruk. I dag får man tak i termostater som enkelt kan styres via mobiltelefoner og snarthyttalere til en overkommelig pris. Da blir det enkelt å styre varmen effektivt basert på behov.

istaNytt_Desember_2020.pdf

Desember | 2020



Espen Karlisholmen. Foto:ista.

Hele samfunnet er berørt av Covid-19. Hos oss i ista har vi tatt alle forholdsregler vi kan for å få ting til å gå så smidig som mulig for alle våre kunder. Vi har etablert gode rutiner underveis som gjør at vi står enda sterkere enn før når vi etter hvert kommer tilbake til en mer normalisert hverdag.

Rettferdig fordeling av energikostnader har vært vårt hovedfokus siden vi i 1952 etablerte oss i Oslo. I vår bransje har det de siste årene vært en fantastisk utvikling på teknologisiden. Vi har tilpasset oss endrede kundebehov og lansert en rekke produkter som ikke bare reduserer energiforbruket, men også løsninger som bidrar til sunnere inn klima og sikkerhet.

I tillegg til å videreutvikle eksisterende målesystemer har vi også utviklet fuktighetsmålere og temperaturlogger. Ved å følge med på utviklingen i temperatur og luftfuktighet får man oversikt over potensielle problemer med inn klima. Man får muligheten til å iverksette tiltak som forhindrer utvikling av råte og soppdannelse. Dette er tiltak som sikrer godt inn klima og at man unngår høye kostnader til renovering.

For oss som selskap er det viktig å tilby løsninger som er til nytte for beboerne i borettslag og sameier. Vi mener at det er like viktig å se på vår leveranse i et større perspektiv som et bidrag til å redusere skadelige klimagassutslipp og på den måten bidra til den klimakampen samfunnet står ovenfor.

Internt har ista-konsernet fokus på miljø- og energieffektivisering. På våre hjemmesider kan du lese våre bærekraftsrapporter som beskriver hvilke tiltak vi har gjort og resultater vi har oppnådd.

- Miljø og energieffektivitet: Ved å spare ressurser på alle områder av selskapet er vårt mål å være klimanøytral innen 2050. Siden 2016 har vi jobbet for å optimalisere selskapets energibruk og i fremtiden er målet å oppnå en forbedring av energieffektiviteten på 1,3 % per år i alle filialer over hele verden.

istaNytt utgis av ista Norge AS
Trollåsveien 34, 1414 Trollåsen, tlf. 22 88 59 00, www.ista.no
Ansvarlig redaktør: Espen Karlisholmen

Artiklene i bladet gjenspeiler ikke nødvendigvis Istas holdning. Det er tillatt å reproducere magasinets artikler - helt eller delvis - med en klar kildeangivelse

Vedlegg 3

- Markedet - innovative tjenester og produkter: Vi ønsker å hjelpe kundene våre med å redusere CO₂-utslippet med 10% innen 2030.
- Partnere: Fra 2050 er målet at vi bare skal samarbeide med bærekraftige og klimanøytrale leverandører.
- Samfunn - bevissthet og utdanning: ista vokser, og dermed er vi med på å skape økonomisk vekst og jobbmuligheter, samtidig som vi bidrar til transparent forbruk til fordel for klima.

Vi gjør også alt vi kan for at vi skal nå istas fem globale verdensmål.

I denne utgaven av istaNytt kan du blant annet lese om vår nye T-Logger og fordelene man oppnår med å måle temperaturer. Du kan også lese om viktigheten av å redusere forbruk av kaldtvann og prosessene som må til for at du skal få vann i verdensklasse hjemme hos deg selv.

Vi skriver også litt om Energieffektiviseringsdirektivet som nå vurderes innført i Norge gjennom EØS-avtalen. Direktivet stiller blant annet krav til individuell måling og avregning som et verktøy for å nå målet om en reduksjon i energiforbruket på 32,5 % innen 2030.

Direktivet stiller krav til avlesningssystem og innsamlings-hyppighet av data.

Straksavregning ved eierskifter er innført for å sikre fullt oppgjør ved salg av leiligheter. Ved årlig avregning kan man i visse tilfeller først motta avregning etter salg av leilighet over et år etter utflytting. Dette løses nå raskt og enkelt ved at vi har god tilgang på dagsverdier fra målesystemene og er i stand til å foreta avregninger midt i en regnskapsperiode.

Vårt mål i det daglige arbeidet er å gjøre hverdagen enklere for både beboere og forretningsførere. Når systemene er enkle å forholde seg til er det også enklere å velge en avregningsmodell basert på faktisk energiforbruk.

Antall borettslag og sameier som innfører måling, til tross for at dette ennå ikke er et lovkrav, vokser raskt. De aller fleste nye byggeprosjekter inkluderer måleutstyr for varme og vann, det er også mange eksisterende borettslag og sameier som etterinstallerer systemet. Kostnaden ved å innføre systemet i eksisterende bygg er forholdsvis lav og innsettningstiden er ofte under to år gjennom energibesparelsen man oppnår.

Jeg håper du har nytte av å lese denne utgaven av istaNytt, har du innspill til hva vi bør skrive om, ris eller ros kan du gjerne sende meg en e-post. God leselyst!

Espen Karlisholmen
daglig leder

espen.karlisholmen@ista.no

Skjerpede EU-krav til forbruksavregning



EU's samlede energieffektivitetsmål for 2030 gjelder for forbruksmåling og forbruksavregning frem mot 2030. ■

Vann- og avløp: Høye gebyrer gjør det lønnsomt å måle kaldt vann.



Har du tenkt på at du ofte bruker like mye kaldt- som varmt vann når du tar en håndvask? Med stigende vann- og avløpsgebyrer kan det raskt være lønnsomt å fordele vann- og avløpsgebyrene etter faktisk forbruk.

Lar du vannet renne når du pusser tenner? Trykker du alltid på den store knappen etter et toalettbesøk? I så fall er du ikke alene. Ifølge tall fra SSB bruker hver nordmann i gjennomsnitt 180 liter vann i døgnet. Det er nesten det dobbelte av det danske gjennomsnittet, som snart er nede i 100 liter i døgnet i følge den danske bransjeorganisasjonen for vannselskaper, Danva.

Nordmenn bruker nesten dobbelt så mye vann som dansker.

I Norge er vi så heldige at de aller fleste av oss har god tilgang på rent og godt vann. Så er det egentlig noen grunn til å spare på vannet? Svaret fra flere kommunale vann- og avløpsseter er et samstemt ja. Det ligger mye arbeid bak vannet som kommer ut av krana, og enda mer etter at det har rent ned i sluket.

32 av 37

Mange kommuner utfører omfattende arbeid i forbindelse med oppgradering og vedlikehold av gamle rørledninger. Dette har sin pris og har ført til en vesentlig økning i gebyrene for vann- og avløp.

En miljøbelastning som går under radaren

Miljøbelastningen rundt behandlingen av vann går under radaren for de fleste. Belastningen avhenger i stor grad av hvor i landet man bor, men det er noen fellestrekk. Alt vann renses, pumpes ut til husstandene og renses igjen før det slippes ut i fjorder, innsjøer og elver. Denne prosessen krever masse strøm, biltransport og ikke minst kjemikalier. Noe de fleste av oss ikke merker noe til.

Når du bruker kaldtvann i hjemmet ditt, så påvirker ikke dette din egen strømregning. Kommunen derimot bruker mye strøm på å få pumpet vannet frem til deg. I følge bransjeorganisasjonen Norsk Vann brukte norske kommuner over 400 millioner kroner på strøm til vann og avløp.

[ista_nytt_Desember_2020.pdf](#)

Fortsetter på side 3



En familie på fem personer bruker i gjennomsnitt 328.500 liter vann i året. Fyller man dette i melkekartonger kan man bygge et tårn som er 75.555 meter høyt. Foto: ista.

Fortsatt fra side 2

Avløpsvannet er en blanding av matrester, sjampo, vaskemiddel og ikke minst urin og avføring. Før vannet forlater rensanlegget går det gjennom en omfattende rensesprosess. Vannet kan renses mekanisk, kjemisk og biologisk. I praksis er det gjerne en kombinasjon av alle tre.

Ved kjemisk behandling er det kjemikalier som fjerner en del av stoffene i vannet. I biologiske anlegg er det levende bakterier, som naturlig finnes i kloakken, som bryter ned stoffene. Stoffene brytes ned gjennom en forråtnelsesprosess både med og uten oksygen. Tilføring av oksygen til bakteriene medfører en stor energikostnad.

Mikroplast og algeoppblomstring

Høyt vannforbruk gjør at vi tynner ut avløpsvannet. Det er mer krevende å rense tynt vann, fordelen med tykt vann er at man i større grad kan bruke en forråtnelsesprosess til rensing.

Selv om rensesprosessen er omfattende inneholder vannet som slippes ut både nitrogen og fosfor som kan gi algeoppblomstring. Mikroplast, såperester og tarmbakterier som er antibiotikaresistente er også en utfordring.

Redusert vannforbruk gir miljøbesparelser

Ved å redusere vannforbruket vil man dermed spare miljøet for en belastning og man vil få reduserte kostnader.

Fordeling av vann- og avløpsgebyr

I eneboliger har det vært vanlig å installere kommunale vannmålere i mange år og mange kommuner har dette som et krav. For borettslag og sameier er situasjonen en annen.

Mange borettslag og sameier fordeler vann- og avløpsgebyret etter en fast fordelingsnøkkel. Utgangspunktet er en kommunal hovedmåler som registrerer totalforbruket.

Når kostnaden er en del av felleskostnadene er de færreste klar over hvor mye som brukes og hvor stor andel av de faste kostnadene vann- og avløp faktisk utgjør.

Ista leverer stadig flere målere for kaldtvann slik at man i tillegg til å fordele energikostnader til oppvarming og varmtvann også fordeler vann- og avløpsgebyret etter faktisk forbruk.

Kaldtvannsmåleren fjernvieses sammen med øvrige målere i bygget. Beboerne får dermed full oversikt over eget forbruk og blir stimulert til å holde dette nede gjennom lavere kostnader. Selve installasjonen er forholdsvis enkel og kostnaden tjenes raskt inn igjen gjennom lavere forbruk.

Energieffektiviseringsdirektivet kan bli innført i Norge.

Gjennom EØS-avtalen er det nå sannsynlig at Energieffektiviseringsdirektivet (EED) blir innført i Norge. EED ble vedtatt i EU i 2012 og er allerede godt implementert i en rekke land.

Direktivet stiller krav om individuell måling som et verktøy for å nå målet om 20 % besparelse av primærenergiforbruket innen 2020.

I 2019 ble direktivet revidert og kravene til besparelse skjerpet ytterligere. Medlemslandene forplikter seg nå til en reduksjon på hele 32,5 % innen 2030.

For å nå målene stilles det strengere krav til målesystemene og hvordan man innhenter data om forbruk. Nye målerinstallasjoner skal kunne fjernvieses fra 25.10.2020 og manuell avlesning går med dette ettervert over i historien.

Alle målesystemer levert av ista Norge har siden 2009 vært forberedt for fjernavlesning, hovedsaklig trådløst via radio og vår kundeportefølje består i dag av 98 % fjernviesede målere forteller Thomas Karlsholmen som er Salgsjef i ista Norge. ■

Vi svarer deg innen ett minutt

Ringer du til oss, enten du er beboer, sitter i styret eller er forretningsfører, besvarer vi samtalen innen ett minutt. Vi har fokus på å være tilstede for deg og følger aktivt opp alle inngående samtaler og svartider.



Det kan ofte være vanskelig å formulere seg godt når man har spørsmål rundt en energiavregning. Spørsmålene vi mottar er ofte de samme, men det er svært mange mater å stille de på.

Vare support-medarbeidere er erfarne og lykkes stort sett med å avklare hva henvendelsen gjelder. De fleste henvendelser løses derfor allerede gjennom den første henvendelsen.

Vi har konstant fokus på å være tilgjengelige for våre kunder, og vi forsøker å løse alle innkommende saker på en så god måte som mulig, forteller Stefanie Haave som er leder for support hos ista Norge.

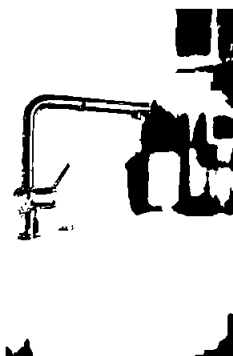
Svartid betyr mye for oss. Alle vet hvor irriterende det er å sitte i en telefonkø. For beboere omhandler våre tjenester ofte økonomisk oppgjør og vi har stor respekt for oppgaven vi utfører. Forvaltningskonsulenter som henvender seg til oss om rapportering av kostnader får også veiledning om nettbaserte tjenester som forenkler prosessene, avslutter Stefanie Haave.

Enkle grep reduserer forbruket

Det er enkelt å redusere vannforbruket uten at det går på bekostning av komfort.

- Slå av rennende vann mens du pusser tennene. En god tannpuss varer i to minutter og lar du vannet renne sløser du raskt 10-12 liter.
- Et tips mange opplever som uhygienisk er å tisse i dusjen på morgenen istedenfor å gå på do. Det er ikke helsefarlig, urin er ikke giftig og når det kommer ut av kroppen er det sterilt. En suster inneholder 9-12 liter vann.

- Skrap matavfall fra tallerkener uten å skylle før du setter de i oppvaskmaskinen
- Vask kun fulle vaskemaskiner
- Skal du kjøpe ny vaske- eller oppvaskmaskin se etter en som er vanngjerrig
- Aldri vann gressplener. Gress som ikke vannes gror røtter som sikrer vanntilgang selv.
- Vær restriktiv med bruk av hageslange, bruk kann når du vannet busker og blomster



Desember | 2020



Straksavregning ved eierskifte

Straksavregning er en stor fordel for beboerne, styret og forretningsfører. Enkelt og brukervennlig. Sånn beskriver Stefanie Haave fra ista den nye standarden, straksavregning i forbindelse med eierskifter.

Tidligere kunne en fralyttet beboer vente over et år på endelig energivregning. Denne kunne ikke utarbeides før fyringsperioden var over og regnskapet for hele borettslaget eller sameiet var klart. I mange tilfeller viste det seg også vanskelig for forretningsfører å finne utflyttet beboer slik at avregningen kunne gjøres opp.

Denne løsningen har vært et irritasjonsmoment og lite hensiktsmessig for alle involverte parter.

Derfor har vi nå innført Straksavregning som standard for alle våre kunder, forklarer Stefanie Haave ■



istas 10 tips til en bærekraftig hverdag

Klima er viktig og de fleste av oss ønsker å bidra til å forbedre det, men hvordan? Her er 10 tips som vil gjøre det litt enklere for deg å bidra til klimabeskyttelse.

1. Slå av ovner og radiatorer når du lufter. Ikke slå de på igjen for rommet har fått tilbake temperaturen du hadde før lufting.
2. Fordel varmen likt i rommene. En radiator på full effekt bruker mer enn fire som står på halv effekt.
3. Luft radiatorene dine 2 ganger i året, oftere ved behov.
4. Senk temperaturen, det er ingen skam å bruke tefler.
5. Skal du skifte en lyspære, kjøp LED. Litt dyrere, men tjener seg inn over tid.
6. Kildesorter alt, alltid. Bruk gjerne varmkompost sammen med naboene.
7. Bruk handlenett, har du ikke så kan du få et av oss - ring eller send en e-post.
8. Slå av lyset i rom ingen oppholder seg i.
9. Fyll oppvaskmaskinen helt før bruk. Tørk av matrester, ikke skyll, da sparer du vann og du slipper avløpsrør som tetter seg med fett.
10. Gå for gjenbruk, prøv å selge eller gi bort dine gamle ting for du kaster. Vedlegg 3

Få kontroll på temperaturen i ditt sameie eller borettslag



T-loggeren er velegnet til plassering for eksempel i kjeller-, lofts- eller vaskerom hvor det er ønske om å holde en lavere temperatur enn i leiligheter. Foto: ista

Temperatur er av stor betydning for en eiendom, og har en direkte innvirkning på energiforbruk og fuktighetsnivå.

Det er nettopp derfor ista tilbyr et nytt produkt som kan inkluderes i eksisterende nettverk, nemlig temperaturmåleren: T-logger. Dette betyr at alle kunder som har kjøpt fjernvarmesystemer fra ista siden 2009 enkelt kan ettermontere T-loggeren og få oversikt over temperaturen i strategisk utvalgte områder i bygningen sier salgssjef i ista Thomas Karlsholmen.

T-loggeren er velegnet for plassering i for eksempel kjellere, loft eller vaskerom der du vil holde lav temperatur.

T-loggeren bidrar med informasjon som sørger for at man unngår unødvendig oppvarming.

T-logger er også et fantastisk supplement til varmemålere i leilighetene i en eiendom. Utstyrer man alle rom med en T-logger får man full oversikt over hvilket rom som bruker mest energi. Dermed blir det enkelt å informere beboere om hvilke rom man kanskje kan ta en ekstra kikk på om man ønsker å holde energiforbruket nede.

Dersom man har beboere som klager på varmetilgang i leiligheten kan man måle gjennomsnittstemperaturen i de rommene som er utstyrt med T-logger forklarer Thomas Karlsholmen.

Med de nye temperaturvisningene kan du dermed se hvor det er varmest, du kan se maksimums- og minimumstemperaturen på en dag, akkurat som du kan se den totale gjennomsnittstemperaturen i leiligheten din. Gjennomsnittstemperaturen kan enkelt sammenlignes med temperaturen i resten av eiendommen.

T-loggeren gir informasjon om temperatur i enkeltrom.

Dette er en veldig god og rimelig måte for beboeren å overvåke sitt temperaturnivå slik at man ikke har temperaturer som er høyere enn nødvendig. Samtidig kan du ved å holde øye med temperaturen minimere risikoen for fuktighet i leiligheten og dermed forbedre innklimaet.

For styret og forretningsfører gir temperaturmålingene i leilighetene en god oversikt over det potensialet for å forbedre energibruken. Ved å sammenligne temperaturmålinger med energiforbruk får man et godt grunnlag for å kunne gi bedre råd til den enkelte beboer om mulighetene for å spare energi, og dermed gi beboerne bedre service. ■

Nettbasert energiovervåking

God styring av et varmeanlegg krever god tilgang på informasjon.

For å kunne styre et varmeanlegg eller ha kontroll på forbruket i fellesarealer som garasjer, boder eller snøsmelteanlegg er man avhengig av informasjon. Man kan leie inn profesjonelle til å håndtere dette, men man kan også gjøre mye selv.

Derfor har ista utviklet MinuteView, som er et nettbasert system for enkel tilgang til aktuell informasjon for optimal drift. Løsningen er enkel og man trenger ikke å være fagperson for å ta det i bruk.

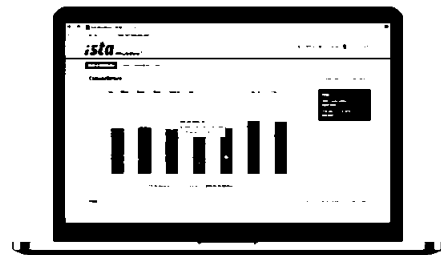
MinuteView sender brukeren, som kan være medlem av styret eller vaktmester, varsel dersom forbruk i anlegget endres i forhold til hva som er forventet. Dette gjelder både varme, vann og strøm. For en vaktmester betyr dette at det frigjøres ressurser som kan brukes til å gi enda bedre service til beboerne.

Egendefinerte grenseverdier

Med MinuteView kan brukeren selv definere grenseverdier for når et varsel skal sendes. Overskrides en verdi vil det sendes et varsel til e-post, SMS eller begge. Lekkasje eller uhensiktsmessig bruk kan oppdages i tide og eventuelle 0-forbruk kan kontrolleres slik at man ikke har umålt forbruk i anlegget.

Mange fjernvarmeleverandører gir kunde mulighet for å hente ut data fra hovedmåler. Dette er data som kan hentes inn i MinuteView og man kan f.eks. motta varsler om returtemperaturen er for høy.

Alle typer målere med M-Bus eller pulsutgang kan tilknyttes MinuteView. Kunder som benytter istas radiosystem kan også hente inn data i systemet. ■





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

A: Som leder foreslås: 1 år

- Sverre Nagell Bjordal

B: Styremedlemmer som stiller til gjenvalg: 2 år

- Marita Enlien Nils Huus Gate 23

Som styremedlemmer foreslås: 2 år

- Anna Glesaaen Fjeldbraaten Nils Huus Gate 21
- William Nicholas Tourniaire Birch-Reichenwalds Gate 35
-

C: Som varamedlemmer foreslås: 1 år

- Ann-Katrin Himanka Nils Huus Gate 25
-

D: Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås: 1 år

- Marita Enlien Nils Huus Gate 23

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås: 1 år

- Anna Glesaaen Fjeldbraaten Nils Huus Gate 21

E: Som valgkomité foreslås: 2 år

- Marita Enlien Nils Huus Gate 23
-



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

Selskapsnummer: 57 **Selskapsnavn:** Nils Huusgate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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