



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 049 803
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBY GÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 769 380	4 113 613
Sum inntekter		3 769 380	4 113 613
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	93 562
Annen driftskostnad		3 793 092	4 186 301
Sum kostnader		3 895 782	4 279 863
Driftsresultat		-126 402	-166 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 578	1 543
Sum finansinntekter		7 578	1 543
Annen finanskostnad		275 845	173 929
Sum finanskostnader		275 845	173 929
Netto finans		-268 267	-172 386
Ordinært resultat før skattekostnad		-394 669	-338 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		-394 669	-338 636
Årsresultat		-394 669	-338 636
Totalresultat		-394 669	-338 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-394 669	-338 636
Sum overføringer og disponeringer		-394 669	-338 636



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		88 835 000	88 835 000
Sum varige driftsmidler		88 835 000	88 835 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		63 569	
Sum finansielle anleggsmidler		63 569	0
Sum anleggsmidler		88 898 569	88 835 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 490	80 405
Sum fordringer		83 490	80 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 817	1 130 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 817	1 130 071
Sum omløpsmidler		1 514 307	1 210 476
SUM EIENDELER		90 412 876	90 045 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 818 474	54 213 143
Sum opptjent egenkapital		53 818 474	54 213 143
Sum egenkapital		53 824 374	54 219 043
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 704 206	8 961 559
Øvrig langsiktig gjeld		26 717 353	26 654 100
Sum annen langsiktig gjeld		36 421 559	35 615 659
Sum langsiktig gjeld		36 421 559	35 615 659
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 207	1 056
Leverandørgjeld		164 736	209 718
Sum kortsiktig gjeld		166 943	210 774
Sum gjeld		36 588 502	35 826 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 412 876	90 045 476



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358970

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 049 803
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBY GÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Åvd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 984 049 803
HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 769 380	4 113 613
Sum inntekter		3 769 380	4 113 613
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	93 562
Annen driftskostnad		3 793 092	4 186 301
Sum kostnader		3 895 782	4 279 863
Driftsresultat		-126 402	-166 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 578	1 543
Sum finansinntekter		7 578	1 543
Annen finanskostnad		275 845	173 929
Sum finanskostnader		275 845	173 929
Netto finans		-268 267	-172 386
Ordinært resultat før skattekostnad		-394 669	-338 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		-394 669	-338 636
Årsresultat		-394 669	-338 636
Totalresultat		-394 669	-338 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-394 669	-338 636
Sum overføringer og disponeringer		-394 669	-338 636



Organisasjonsnr: 984 049 803
HUSEBY GÅRD 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

88 835 000 88 835 000

Sum varige driftsmidler

88 835 000 88 835 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

63 569

Sum finansielle

anleggsmidler

63 569

0

Sum anleggsmidler

88 898 569

88 835 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

83 490

80 405

Sum fordringer

83 490

80 405

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 430 817

1 130 071

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 430 817

1 130 071

Sum omløpsmidler

1 514 307

1 210 476

SUM EIENDELER

90 412 876

90 045 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

5 900

5 900

Sum innskutt egenkapital

5 900

5 900

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	53 818 474	54 213 143
Sum opptjent egenkapital	53 818 474	54 213 143
Sum egenkapital	53 824 374	54 219 043
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 704 206	8 961 559
Øvrig langsiktig gjeld	26 717 353	26 654 100
Sum annen langsiktig gjeld	36 421 559	35 615 659
Sum langsiktig gjeld	36 421 559	35 615 659
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 207	1 056
Leverandørgjeld	164 736	209 718
Sum kortsiktig gjeld	166 943	210 774
Sum gjeld	36 588 502	35 826 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	90 412 876	90 045 476



Organisasjonsnr: 984 049 803
HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

3614 Huseby Gård Borettslag





Til andelseierne i Huseby Gård Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 15 mars 2023

kl. 18.00 i Petrikirken på Sellebakk.

Viktig at alle tar med seg tidligere utleverte hefter/innkallelse som benyttes ved bl a stemmegivning.

PROGRAM

1. Det vil bli en kort presentasjon av malerarbeidene 2023 av prosjektleder Egil Finnstad ved firmaet LASSE HOLST AS.

Det vil være mulig å stille spørsmål i salen.

2. GENERALFORSAMLING.

3. Beboermøte.

-presentasjon av fargevalg på garasjerekkene i borettslaget, se for øvrig om malerarbeidene 2023 i *styrets arbeid* om dette.

-Presentasjon av Vibbo.

Det vil være mulig å stille spørsmål i salen.

STYRET

Huseby Gård Borettslag



Huseby Gård Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 15. mars 2023 kl. 18.00
i Petrikirken på Sellebakk.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Huseby Gård Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Huseby Gård Borettslag
avholdes onsdag 15. mars 2023 kl. 18.00
i Petrikirken på Sellebakk.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Låneopptak kr 1 200 000,- til vedlikehold av fasadene i 3. etasje og garasjerekkene inkl levegger. Forslag fra styret.

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 16.02.2023.
Styret i Huseby Gård Borettslag

Arve Sporild Torill Hansen Andreas Austad Kjønksen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arve Sporild	Lundheimstien 9
Styremedlem	Torill Hansen	Lundheimstien 13
Styremedlem	Andreas Austad Kjøniksen	Lundheimstien 9
Varamedlem	Runar Engh	Lundheimstien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Andreas Austad Kjøniksen	Lundheimstien 9

Varadelegert

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Huseby Gård Borettslag

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter.

Huseby Gård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984049803, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 1368

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

Huseby Gård Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 møter hvorav 54 protokollførte saker. Det er sendt ut 27 informasjonsskriv til alle beboere og noe på oppslag, bl a: vår-, sommer- og høstinfo, infoskriv i forbindelse med malerarbeidene, info om utbedringene ved karnappene nr 7, påminnelse om renholders og beboers plikter ved renhold av fellesområdene, nye dokumentasjonskrav for søknadsplichtige handlinger, inngripen i utvendige anlegg er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke, info om dugnader/sosiale tilstelninger, info om daglig drift mm.

I perioden har styret organisert 2 dugnader, vært prosjektansvarlig for malerarbeidene i 2022 og den ekstraordinære utbedringen på nr 7. Det er arrangert 2 grillkvelder med egen grillmat og tilbehør og den årlige samlingen siste lørdag før advent ved juletreet mellom nr 9 og nr 11. Styret fyrte opp bålpannene slik som tradisjonen er, og serverte gløgg til tenning av lysene i borettslaget. Det var vellykket og god stemning, sosialt og hyggelig ved alle tilstelningene.

Styret vil takke dere som stiller opp på dugnader, tilstelninger, pyntingen med lysene før advent og dere som bidrar til å holde det rent og pent rundt oss både vår, sommer, høst og vinter med luking, rydding og snømåking. Vi har ikke vaktmester og det er fint at dere som kan, luker og stiller litt mellom dugnadene, i de nærmeste fellesområdene.

Den nye 3-årige telenoravtalen som ble presentert på GF 22, løper fra 11 mars 2022. Nye tv-bokser og rutere ble levert og installert av Telenor, det gamle utstyret ble samlet inn og distribuert etter gjeldene miljøkrav. Driftskontoen er gjennom året kreditert kr 11 200 som kompensasjon for bortfall av kanaler i en periode tidligere og utligningen til gammel pris. Den første indeksreguleringen vil først komme 1 mars 2024.

Lasse Holst har gjennomført en etterkontroll med veiledning og justert fliser på noen av de nye terrassene. Flisene ligger løst i et spor på knaster eller pidestaller som er justerbare i høyden, 3-4 beboere hadde noen ustabile fliser som «klakket». De nye flisene er derimot vedlikeholdsfrie i veldig mange år med riktig stell og behandling, de ligger med åpne fuger slik at vannet renner ned på et tett underlag med fall og ledes bort, det er svært gunstig for kommende vedlikeholdsutgifter av terrassene i borettslaget. I vår klimasone er levetiden til tradisjonelle utvendige fliser en usikkerhet og det krever høy faglig kompetanse og nøyaktighet under legging, bl a 100% «full lim dekning» mellom flis og gulv. Justering av pidestaller under fliser som er blitt ustabile samt å holde sluk åpne, er å regne som beboers vedlikeholdsansvar, det er spesielt viktig at avrenningen fungerer. Det vil bli en 5-års kontroll på de nye terrassene i 2026.

I sommer og høst ble alle vinduer og balkongdører i 1. og 2. etg gitt et nødvendig vedlikehold av maleravdelingen ved firmaet Lasse Holst AS. Styret planla arbeidene sammen med firmaet og informerte beboerne i god tid før arbeidene startet. Begge parter fulgte godt opp og det var god flyt og godt samarbeide. Styret fikk tilbakemelding om at det var trivelig å jobbe her og at det fungerte godt.

De små vinduene i 3. etasje i trappehusene ble også tatt med. Dagens vannbaserte og moderne behandling gir en god beskyttelse i mange år framover. Vi unngikk utskiftinger og det ble ikke funnet vinduer eller dører som var så forringet at de ikke kunne behandles. Belistningen rundt karnappvinduer ble også kontrollert samtidig med malerarbeidene og ble funnet i orden. Det ble byttet ett fastfelt på en av 48 balkongdører, de andre var i orden. Dørbladene på 56 inngangsdører ble ikke malt da de har en nærmest vedlikeholdsfri flate og er godt beskyttet «under tak», dørkarmene ble derimot malt. Etterkontrollen avdekket ingen feil og mangler. Prosjektet fikk en endelig kostnad på kr 1 088 651, det var ingen ekstraordinære tilleggskostnader med unntak av det ene fastfeltet.

Under vårdagnaden i 2022 ble det oppdaget at sluttpussen hadde sluppet noen steder ved det ene karnapphjørne på nr 7. I forbindelse med reklamasjoner da borettslaget var nytt, ble det isolert ekstra utenpå eksisterende vegg på hver side av alle karnappene, for å hindre varmetap.

Styret valgte å følge anbefalingene fra Ken R Jacobsen som er avdelingsleder ved puss/betong rehab hos Lasse Holst AS. Styret aksepterte et tilbud med beskrivelse av nødvendige utbedringer og disse ble ferdigstilt på slutten av året.

Årsaken ble funnet og det ble laget en ny løsning på toppen. Beslaget er slisset inn sammen med andre fagmessige tiltak for å hindre at vann trekker ned på innsiden av isolasjon/armering/grunnpudd og sluttpudd som slipper først. Det er dessverre ingen tegninger av de tidligere arbeidene i OBOS sine arkiver, de var ikke riktig fagmessig utført og førte derfor til vanninntrengning over tid. Prosjektet fikk en total kostnad på kr 65 525 medregnet den nye løsningen. Den fikk en kostnad på kr 6 250 men er likevel relativt beskjeden i forhold til selve utbedringen. Det ble ikke funnet eller opplyst om dypere følgeskader.

Styret er anbefalt å kontrollere de andre stedene (23 stk) samtidig med de planlagte malerarbeidene i 2023. Da vil firmaet kunne disponere lift og kontorbrakke til malerfirmaet og redusere kostnadene. Når resultatet av kontrollene foreligger, vil styret komme med mer informasjon om anbefalte tiltak, kostnader og fremdrift.

Styret har vært i kontakt med OBOS men har ikke fått svar på, om arbeidene ble utført på samme måte alle steder eller om det også, var flere aktører.

Det ble montert nye radonvifter på nr 11 i høst. Det pågår nå en langtidsmåling i leilighetene (4 stk) og viftene vil bli finjustert samtidig med det årlige vedlikeholdet i mai. Prosjektet fikk en total kostnad på ca 46 000 inkl tilkoblingen av strøm mm, som ble utført av vår egen elektriker.

Viftene på nr 7 blir skiftet ut tidlig på våren 2023, da vil alle viftene i borettslaget være skiftet ut. De har en tilnærmet stillegående viftemotor, større kapasitet og blir vedlikeholdt en gang hvert år i mai. Det er likevel en god sikkerhet for brukerne at de selv også med jevne mellomrom, har et oppsyn og melder fra til styret, *dersom* den skulle stoppe mellom serviceintervallene.

Styret sliter med noen «uforklarlige» lekkasjer som kommer ut i vindusforingen over vinduet i et par leiligheter som for øvrig ligger over hverandre. De ble første gang varslet om til daværende styre i borettslaget, så langt tilbake som 9 februar 2020. I vår styreperioden er det gjort flere «ikke kostnadskrevende» tiltak som ikke har stoppet lekkasjene. De oppstår kun ved relativt mye vind og nedbør mot fasaden fra sør og øst. Fram til høsten var store deler av 2022 uvanlig tørr, det gikk derfor lang tid mellom hver gang vi fikk svar på tiltakene. Det er foreløpig bestemt i samarbeide med våre fagfolk og de involverte beboerne, at vi i første omgang fokuserer på resten av de minst kostnadskrevende tiltakene. Styret har signalisert at dette jfr tidsperspektivet, ikke er et lite problem selv om lekkasjene ikke forårsaker noen store skader. Det skal likevel ikke være slik at beboerne hele tiden må tenke forebyggende for å hindre vannsøl. Lasse Holst vil i samarbeide med N A Forsetlund, gjenoppta arbeidet når været etter hvert tillater det, de vil i første omgang gå over de resterende fugene, deriblant de som er i brystningen på toppen av fasaden samt noen av de som er utbedret tidligere, det er i dette tilfellet greit å sjekke en gang for mye. Styret vil komme tilbake med mer informasjon dersom det blir nødvendig med mer kostnadskrevende tiltak. Styret vil jobbe videre helt til årsaken er utbedret.

Styret har i høst gjennomført befaring sammen med Egil Finnestad fra malerfirmaet Lasse Holst AS og Tor Jevne fra Jotun AS. I prosessen videre er det innhentet tilbud fra ulike firmaer på disse arbeidene. Det er ifølge befarringsrapporten nødvendig å vedlikeholde de utvendige fasadene i 3.etg samt garasjerekkene og leveggene. Disse fasadene er sist vedlikeholdt for 11 år siden. Leveggene blir kun rengjort på begge sider, de ble ut fra forventet levetid mm, ikke anbefalt noen annen form for påkostninger. Det er derimot behov for å skifte ut «tettingen» under leveggene, den er stygg og det er mange hull og skader. Rapporten fra Jotun konkluderer bl a med at «det er tydelig behov for overflatebehandling pga noe dårlig vedlikehold over tid, særlig på sør- og østvendte fasader». Vi følger opp anbefalingene i rapporten og de sørvendte fasadene males 3 strøk, alle de andre blir malt 2 strøk.

Vinduene og balkongdørene i 3. etasjene ble kontrollert samtidig med malerarbeidene 2022, de ble vurdert til å kunne vente ett år, til det planlagte vedlikeholdet 2023.

For å skape anbuds konkurranse, innhentet styret tilbud fra 3 firmaer i Fredrikstad. Alle fikk samme beskrivelse og krav til arbeidene for å skape like betingelser. Styret fikk inn to nesten like tilbud og ett med langt høyere kostnader. Styret valgte tilbudet fra Lasse Holst AS som vi kjenner godt fra arbeidene her i år, de har 40 års erfaring og er et vel etablert og anerkjent firma som for øvrig også de to andre er. I avtalen ligger det også en garanti om at det samme arbeidslaget kommer tilbake.

Det vil bli nye farger på garasjerekkene som vil passe inn med mur fargene på blokkene. Styret vil få en anbefaling og faglig bistand fra prosjektleder Egil Finnestad i fargevalget, den blir presentert på beboermøte etter generalforsamlingen.

Dette blir et større prosjekt som borettslaget ikke har disponible midler til. Under inkomne forslag, pkt 4 a, legger styret derfor fram et forslag om låneopptak. kr 1 200 mill. Byggmester N A Forsetlund AS vil i forkant av arbeidene foreta utskifting og reparasjon av dårlig kledning, lage ny «tetting» under leveggene samt kontrollere og evt skifte de 3 siste bærestolpene, som ikke ble byttet i 2021.

Malerprosjektet har en total kostnad på kr 1133 mill, snekkerarbeider og evt uforutsette arbeider kommer i tillegg. Se for øvrig mer om vedlikeholdet under pkt 4 og vedlagte befarringsrapport fra Jotun av september 2022.

Den gamle skaden i stuetaket som var omtalt i årsberetningen 2021, er nå utbedret til kr 11 200. Skaden, som var en følgeskade etter lekkasje, ble meldt til og befart av styret som var den gang. Det har ikke vært noe bevegelse eller utvidelse på skadestedet siden den befaringen, jfr tidligere beboer. Styret anser det som sikkert og på tide, at skaden nå ble tilbakestillt hos den skadelidende.

Styret er foreløpig avventende med utbedring av taket i en annen leilighet, det er fortsatt uklart hva som har skjedd og hva som er årsaken til skaden. Denne var også omtalt i årsberetningen 2021.

Styret har jobbet med å få på plass en bedre prosedyre i forbindelse med søknadsprosedyren ved inngripen i utvendig anlegg. Det er ingen forandringer på vedtektene mm og skal kun legge til rette for at vedtektenes pkt 8.2 og 4-3 (2) blir praktisert og fulgt, uten rom for misforståelser, før styret gir sitt skriftlige samtykke og tiltaket kan igangsettes. Dette er ellers godt omtalt i høstinfo av nov 2022. Der bekrefter styret for øvrig at vi har en gammel sak fra forrige styre og to nye saker fra vår periode, som ikke har den «finishen» som er bestemt og praktisert ellers i borettslaget. Styret synes det er viktig å følge opp, at reglene praktiseres likt for alle, på utvendige anlegg som er vårt ansikt utad. Det blir dessuten unødvendig og tidkrevende tidsbruk for både styre og den involverte part, som må bli enige om hvordan feilen tilbakestilles. Det er generalforsamlingen som har vedtatt disse reglene, styret «forfølger» ingen, men, følger opp og gjør jobben sin slik at reglene blir fulgt.



Telenettet er under endring på våre 2G-heisalarmer på våre adresser. Det er fortsatt tilfredsstillende dekning, men på et eller annet tidspunkt ut i 2023/24 vil 2G-teknologien vår kommunisere dårligere og til slutt vil ikke utstyret kommunisere i det hele tatt. Oppgraderingen er i full gang i hele Norge og prisene vil stige betydelig etter hvert som vi nærmer oss 2025. Heisalarmen er lovpålagt og for å sikre en trygghet for brukerne av heisen, har styret vurdert at det er nødvendig å foreta en oppgradering. Styret har mottatt et tilbud på kr 52 500 inkl alle kostnader, styret vil komme tilbake med mer informasjon om når heisene våre skal oppgraderes til å støtte 4G/5G-teknologien.

I 2023 planlegger styret å følge spesielt opp, se mrk:

1) låneopptak 1 200 mill i budsjett 2023 2) tas fra disponible midler/driftskonto

-gjennomføre de siste utvendige malerarbeidene for denne gang mm i borettslaget. 1)

-kontrollere de 23 andre karnapphjørnene og prioritere anbefalte forebyggende tiltak.

Senere utbedringskostnader ved å vente, vil være 9-12 ganger høyere med mulighet for dypere følgeskader etter hvert som fasadene eldes. 2)

-oppgradere heisalarmer ihht tilbud kr 52 500. 2) delvis i budsjett til heisalarmer

-merke opp parkeringsplassen ihht tilbud, ca kr 11 000. 2) i budsjett forøvrig

-innhente tilbud på ferdigstillelse av terrassen på nr 11 der vi har flisene på lager,

prosjektet er planlagt å være ferdigstilt i 2024 2)

-følge opp HMS.

-følge opp endringer på utvendig anlegg som ikke er godkjent.

-forskyve utskiftingen av utvendige lamper (ikke gate- og pullertbelysningen) til

2024/helst 2025. 2)

Det er anbefalt at et borettslag på vår størrelse bør ha minst kr 700 000 i disponible midler (overskudd) ved årets slutt.

Årets disponible midler pr 31 des 2022 er kr 1 347 364.

Borettslaget vil være ajour med utvendig vedlikehold av fasadene i løpet av 2023, vi er ellers godt forsikret mot bygningsmessige skader i vår forsikringsavtale med If, styret tar forbehold om uforutsette skader som ikke dekkes av forsikringsavtaler.

Strøm og fjernvarme er en usikkerhet, det er ingen gode fastprisavtaler i markedet som kan erstatte vår avtale som utløper 31 jan 2023. De totale kostnadene til strøm/fjernvarme er økt til 1 mill i budsjett 2023.

Alle kostnader i styrets arbeid er inkl mva.

Styret. Huseby Gård borettslag 2022.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikehold/maling vinduer og balkongdører.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak opptak av lån og rentehevinger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.



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 beregnet kr 1.200.000 til større vedlikehold som omfatter malerarbeider.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 5% (eller 10) av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Huseby Gård Borettslag.

Lån

Huseby Gård Borettslag har to lån i OBOS Banken og OBOS Boligkreditt AS. Lånene OBOS Banken har flytende rente, og en total løpetid på 25 år. Det er budsjettert med ca. 1% høyere rente enn da budsjettet ble satt. Lån i OBOS Boligkreditt AS har flytende rente, og en total løpetid på 30 år. Lånet er IN-lån, og avregnes deltakerne ca. 4 ganger i året.

I tillegg der det budsjettert med nytt låneopptak fra mai på kr 1.200.000,-

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 5% 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 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Huseby Gård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Huseby Gård 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Sarpsborg, 19. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HUSEBY GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 984 049 803, KUNDENR. 3614

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.		999 702	1 034 557	999 702	1 347 364
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-394 669	-338 636	612 500	-724 500
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 765 000	1 350 000	0	1 200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 022 353	-535 280	-555 000	-432 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-510 939	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-316	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		347 662	-34 855	57 500	43 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 347 364	999 702	1 057 202	1 390 864
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 514 307	1 210 476		
Kortsiktig gjeld		-166 943	-210 774		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 347 364	999 702		



HUSEBY GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 984 049 803, KUNDENR. 3614

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		572 471	546 455	525 396	584 100
Innkrevde felleskostnader	2	3 170 364	2 990 904	3 170 604	3 296 900
Andre inntekter	3	26 545	65 315	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 769 380	3 602 674	3 696 000	3 881 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 562	-12 700	-13 300
Styrehonorar	5	-90 000	-82 000	-90 000	-94 500
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 750	-5 000	-5 900
Forretningsførerhonorar		-143 645	-140 550	-144 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-6 195	-4 116	-10 000	-10 000
Kontingenter		-11 800	-11 800	-11 800	-11 800
Drift og vedlikehold	8	-1 425 238	-1 791 954	-405 000	-1 576 500
Forsikringer		-219 884	-205 137	-215 000	-236 000
Kommunale avgifter	9	-484 754	-544 044	-554 000	-524 000
Energi/fyring	10	-989 388	-980 724	-930 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 998	-272 557	-279 000	-277 000
Andre driftskostnader	11	-234 565	-230 670	-230 000	-244 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 895 782	-4 279 863	-2 886 500	-4 144 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-126 402	-677 190	809 500	-263 500
Innbetalt andel fellesgjeld		0	510 939	0	0
DRIFTSRESULTAT		-126 402	-166 251	809 500	-263 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 578	1 543	0	0
Finanskostnader	13	-275 845	-173 929	-197 000	-461 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-268 267	-172 386	-197 000	-461 000
ÅRSRESULTAT		-394 669	-338 636	612 500	-724 500
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-394 669	-338 636		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	87 835 000	87 835 000
Tomt		1 000 000	1 000 000
Miljøbankkonto, øremerket		63 569	0
SUM ANLEGGSMIDLER		88 898 569	88 835 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		74 375	75 516
Andre kortsiktige fordringer	15	9 115	4 889
Driftskonto OBOS-banken		711 634	416 608
Sparekonto OBOS-banken		719 183	713 463
SUM OMLØPSMIDLER		1 514 307	1 210 476
SUM EIENDELER		90 412 876	90 045 476
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 59 * 100		5 900	5 900
Annen egenkapital	16	53 818 474	54 213 143
SUM EGENKAPITAL		53 824 374	54 219 043
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 704 206	8 961 559
Borettsinnskudd	18	26 654 100	26 654 100
Avsetning bomiljøtiltak	19	63 253	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 421 559	35 615 659
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		164 736	209 718
Påløpte renter		2 207	1 056
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 943	210 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 412 876	90 045 476
Pantstillelse	20	91 944 100	91 179 100
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 16.02.2023
Styret i Huseby Gård Borettslag

Arve Sporild /s/

Torill Hansen /s/

Andreas Austad Kjøniksen /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 andelseierne side inntektsføres 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	3 170 364
Kapitalkostnader på IN-lån	551 430
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	21 041
Overført til kapitalkostnader	-572 471
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 170 364

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil lading	26 545
SUM ANDRE INNTEKTER	26 545

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 2 309, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 195
SUM KONSULENTHONORAR	-6 195

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I: Lasse Holst, utbedring terrasser/lekkasjer.	-1 088 651
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 088 651
Drift/vedlikehold bygninger	-118 334
Drift/vedlikehold VVS	-25 402
Drift/vedlikehold elektro	-87 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 235
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 504
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 565
Kostnader dugnader	-1 426
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 425 238

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-178 038
Kommunale avgifter	-306 716
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-484 754

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 750
Fjernvarme	-929 638
SUM ENERGI / FYRING	-989 388

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

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 347
Verktøy og redskaper	-8
Driftsmateriell	-2 842
Lyspærer og sikringer	-270
Vaktmestertjenester	-124 225
Renhold ved firmaer	-64 629
Andre fremmede tjenester	-15 145
Kontor- og datarekvisita	-1 799
Trykksaker	-2 030
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 309
Andre kontorkostnader	-4 255
Telefon, annet	-2 801
Bankgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-1 957
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-234 565

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 531
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 036
Andre renteinntekter	11
SUM FINANSINTEKTER	7 578

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-197 937
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 592
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 441
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 875
SUM FINANSKOSTNADER	-275 845

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	87 835 000
SUM BYGNINGER	87 835 000

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.303/bnr.1368

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**

Avregningskonto, IN	9 115
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 115

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	28 228 490
Egenkapital fra IN tidligere	49 326 970
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-23 736 986
SUM ANNEN EGENKAPITAL	53 818 474

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,40 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2018	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	414 488
Nedbetalt i år	585 512

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 350 000
Nedbetalt tidligere	13 824
Nedbetalt i år	38 756

-1 297 420

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 765 000
Nedbetalt i år	23 551

-1 741 449



OBOS Boligkreditt AS - Lånet er et annuitetslån med flytende rente
Renter 31.12.2020 2,15 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2007 (NORDEA)	-62 175 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 808 159
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	374 534
Nedbetalt tidligere, IN	49 326 970
Nedbetalt i år, IN	0
	-6 665 337
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-9 704 206

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-26 654 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-26 654 100

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-63 253
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-63 253

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 654 100
Pantelån	9 704 206
Beregnete IN-forpliktelseser	25 589 984
TOTALT	61 948 290

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

Bygninger	87 835 000
Tomt	1 000 000
TOTALT	88 835 000

4. INNKOMNE FORSLAG

A) **Opptak av lån kr 1 200 000 til vedlikeholdsarbeider 2023.** Låneopptaket kommer som følge av vedlagte befaringsrapport fra Jotun av sept 2022, som dokumenterer det nødvendige vedlikeholdsbehovet av fasadene i 3. etasje og garasjerekkene inkl leegger. Forslag fra styret.

De nevnte fasadene ble sist vedlikeholdt i 2012. Vinduene og balkongdørene ble under malerarbeidene 2022, kontrollert og funnet i god nok stand til å vente ett år, ingen må skiftes ut.

Garasjerekkene skal males i nye farger (se for øvrig styrets arbeid).

Leveggene skal vaskes/spyles på begge sider, de har en kortere forventet levetid enn boligmassen og ble ikke anbefalt større påkostninger.

Det vil bli en utskifting av «tettingen» under leveggene der det er mye hull og skader.

Bærestolpene som ikke er byttet (3 stk) vil bli byttet der det er nødvendig.

Vinduer og dører i 3. etasje, behandles på samme måte som på etasjene under.

Tilbudet omhandler for øvrig bl a:

Forbehandling og behandling av all utvendig kledning, vindskier, forkantbord, tak over terrasser, gesims/raffekasser, bæresøyler, dragere, garasjerekkene som 3. etasjene inkl alle tak-kasser, omrammingen for garasjeporter, etterspikring av glasslister, all rigging/drift, all dekking, all vasking, fjerning av søl og maling av vinduer og dører i lukket tilstand.

Det er de samme fagmessige tilpasningene på utførelsen rundt vinduer og dører som for etasjene under. Det forutsettes at det er god adkomst alle steder.

Malmestrene anbefaler neste behandling ca 10 -12 år etter denne behandlingen. Graden av slitasje bestemmes i stor grad hvor værutsatt fasaden er, sør- og østvendte fasader er mest utsatt. Sørvendte fasader males 3 toppstrøk og de andre får 2 toppstrøk.

Normal levetid på balkongdører og vinduer er i gjennomsnitt 25 år. Både før og etter dette kan ting begynne å skje, råte som følge av dårlig vedlikehold, varmetap i glasset pga uttetthet/aldring, punkteringer mm. Dårlig vedlikehold kan også føre til varmetap.

Et borettslag må på et eller annet tidspunkt etter 25-30 år begynne en rehabilitering på deler av boligmassen, det er forbundet med store kostnader, Det er nødvendig å prioritere vedlikeholdet for å utsette denne fasen som vil komme, lengst mulig.

Tilbudet fra malerfirmaet er kr 1 133 000 inkl mva.

Firmaet setter av nok kapasitet i perioden mai - sept 2023 til at prosjektet blir ferdig.

Styrets anbefaling:

Det anbefales å låne kr 1 200 000. Lånet er inkludert i budsjettet for 2023 og dermed også økningen av felleskostnadene fra 1 januar.

I økningen er også rentene kalkulert noe opp fra 2022 nivå, dette er gjort med hensikt for å fange opp renteøkninger i 2023, det er forbehold om faktisk hva som blir økningen.

I tilbudet er nedbetalingstiden 25 år og ellers samme betingelser som andre lån i borettslaget.

Forslag til vedtak:

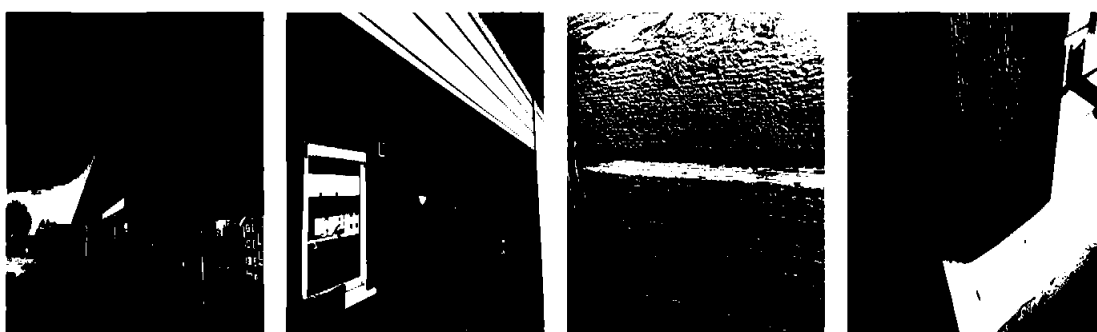
Styret får fullmakt til et låneopptak kr 1 200 000,- til malingsarbeidene inklusive forarbeidene, i 2023. Lånet kan sikres med pant foran fellesobligasjonen.

Vedlegg: Befaringsrapport



Jotun Protects Property

HUSEBY BRL



Trekledning i Huseby Brl skal overflatebehandlingen utendørs i løpet av 2022-2023.
I denne rapporten legger Jotun frem sine produktanbefalinger og forslag til løsning på de ulike overflatene som omfatter fasadene i borettslaget.



Jotun Protects Property

Kledning / panel

Det er for oss ukjente når og med hva slags produkt som ble benyttet sist overflatene ble behandlet.

Det er enkelte steder tydelig behov for en overflatebehandling pga noe dårlig vedlikehold over tid.

Malingen har stedvis flasket av, og noe treverk er noe slitt pga vær og vind.

Når kledning skal overflatebehandles så er første steg å skrape bort løs maling og nulle ut gradene så godt det lar seg gjøre.

Deretter vaskes flatene som skal males med **Jotun 3-i-1 Kraftvask og Soppfjerner**.



Når dette har fått tørke tilstrekkelig så må alle bare flekker etter avskrapning flekkes med **Visir Oljegrunding pigmentert**.

Påfør også produktet på nytt, ubehandlet treverk.



Som toppstrøk vil vi anbefale 2 strøk (3 strøk på de mest værutsatte stedene) med vår Jotun Optimal eksteriørmaling .

Produktbeskrivelse Type: [Teknisk datablad optimal.pdf](#)

Dekkende utendørs tre beskyttelse med suveren farge- og glansholdbarhet og lange vedlikeholdsintervaller. Egenskaper og fordeler Kombinasjonen av høykvalitets bindemidler og værbestandige pigmenter som beskytter treverket mot nedbrytning av sollyset, gir en meget god værbestandighet. Inneholder filmkonserverende middel som motvirker vekst av svertesopp og alger på overflaten. Beholder farge og glans over lang tid. Malingen har meget gode påføringsegenskaper og rask tørk – 2 strøk på en dag.



Jotun Protects Property

Ved å klikke på lenkene i produktnavnene over blir dere ledet inn på siden med nøkkelinformasjon om hvert enkelt produkt. Der finner dere også datablader som beskriver fullstendig fremgangsmåte.

Jeg ønsker dere lykke til med prosjektet, og minner om at jeg naturligvis er tilgjengelig om dere skulle ha andre spørsmål, eller om noe fremstår uklart i denne rapporten.

Vennlig hilsen

Tor Jevne
Salgskonsulent Håndverk
Jotun A/S

Telefon: +47 950 52 311
Mail: tor.jevne@jotun.no
<http://www.jotun.com>



«Informasjonen i denne befaringsrapporten er gitt ut fra observasjoner og vurderinger på utvalgte områder. Det tas forbehold om forhold utenfor vår kontroll knyttet til underlag, tidligere behandlinger og konstruksjon, som kan ha betydning for kvaliteten på malerarbeidene. Jotuns produkter blir brukt under ulike forhold og rammefaktorer, og Jotun kan ikke garantere annet enn kvaliteten på produktet i seg selv. Forhold under påføring, samt løpende kontroll av underlaget, må gjøres på stedet av den som utfører malerarbeidene.»



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Arve Sporild

Adresse: Lundheimstien 9

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Torill Hansen

Adresse: Lundheimstien 13

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Andreas Austad Kjøniksen

Adresse: Lundheimstien 9

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Runar Engh

Adresse: Lundheimstien 5

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innstilling.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innstilling.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen innstilling.

STYRET
Huseby Gård Borettslag

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2970715. 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 **30.06 og 30.12.** 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**

2022 - 2022	Maling vinduer og balkongdører.	Sommer og høst ble alle vinduer og balkongdører i 1. og 2. etg. gitt nødvendig vedlikehold av maleravdelingen ved firmaet Lasse Holst AS.
2021 - 2021	Utbedring av terrasser og nye terrassefliser mm i 3.etasje nr 5, 9, 13 og 15.	Entreprenør Lasse Holst AS
2020 - 2020	Radonavsug	Airon AS - Montering av komplett radonsug Caverion Norge AS - Opplegg elektrisk/radon vifter Gaards-Service AS - Utført gravearbeider i forbindelse med radon sanering
2019 - 2019	Infrastruktur lading elbiler	installasjon infrastruktur for lading av elbiler i garasje. Utført av Caverion AS
2018 - 2018	Maling mur fasader	Utført av Malermester Ronny Guldbrandsen AS
2015 - 2016	Utbedring av dekke mellom andre og tredje etasje, utbedring av terrasser og nye terrassefliser mm i 3. etasje nr 7.	Utført av Dammyr Bygg AS





3614 Huseby Gård Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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