



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 476 068  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 786 416	3 384 593
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 786 416</b>	<b>3 384 593</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		2 264 363	2 214 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 298 593</b>	<b>2 248 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 487 823</b>	<b>1 136 360</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 263	49 062
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 263</b>	<b>49 062</b>
Annen finanskostnad		550 868	389 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>550 868</b>	<b>389 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-499 606</b>	<b>-340 050</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>988 218</b>	<b>796 310</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>988 218</b>	<b>796 310</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>988 218</b>	<b>796 310</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>988 218</b>	<b>796 310</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		988 218	796 310
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>988 218</b>	<b>796 310</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 725 543	22 738 535
Sum varige driftsmidler		22 725 543	22 738 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 725 543	22 738 535
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 738	3 246
Andre fordringer		125 383	52 761
Sum fordringer		135 121	56 007
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 478	103 246
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 478	103 246
Sum omløpsmidler		194 599	159 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 920 142</b>	<b>22 897 788</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 400</b>	<b>5 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		52 785	
Udekket tap			935 432
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 785</b>	<b>-935 432</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>58 185</b>	<b>-930 032</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 578 867	9 336 551
Øvrig langsiktig gjeld		14 124 364	14 376 070
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 703 231</b>	<b>23 712 621</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 703 231</b>	<b>23 712 621</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 023	30 743
Leverandørgjeld		25 050	2 598
Annen kortsiktig gjeld		101 652	81 857
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 725</b>	<b>115 198</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 861 956</b>	<b>23 827 820</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 920 142</b>	<b>22 897 788</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 501747

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 476 068  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 947 476 068  
HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 786 416	3 384 593
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 786 416</b>	<b>3 384 593</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		2 264 363	2 214 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 298 593</b>	<b>2 248 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 487 823</b>	<b>1 136 360</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 263	49 062
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 263</b>	<b>49 062</b>
Annen finanskostnad		550 868	389 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>550 868</b>	<b>389 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-499 606</b>	<b>-340 050</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>988 218</b>	<b>796 310</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>988 218</b>	<b>796 310</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>988 218</b>	<b>796 310</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>988 218</b>	<b>796 310</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		988 218	796 310
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>988 218</b>	<b>796 310</b>



Organisasjonsnr: 947 476 068  
HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		22 725 543	22 738 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 725 543	22 738 535
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 738	3 246
Andre fordringer		125 383	52 761
Sum fordringer		135 121	56 007
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 478	103 246
Sum omløpsmidler		194 599	159 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 920 142</b>	<b>22 897 788</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	52 785	
Udekket tap		935 432
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>52 785</b>	<b>-935 432</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>58 185</b>	<b>-930 032</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 578 867	9 336 551
Øvrig langsiktig gjeld	14 124 364	14 376 070
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>22 703 231</b>	<b>23 712 621</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 703 231</b>	<b>23 712 621</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 023	30 743
Leverandørgjeld	25 050	2 598
Annen kortsiktig gjeld	101 652	81 857
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>158 725</b>	<b>115 198</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 861 956</b>	<b>23 827 820</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 920 142</b>	<b>22 897 788</b>



Organisasjonsnr: 947 476 068  
HUMLEGÅRDEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Humlegården Borettslag

2. mai 2023

Selskapsnummer: 5936





## Velkommen til årsmøte i Humlegården 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:

2. mai 2023 kl. 18:20, Aktivitetshuset K1.

### 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte vinduer
8. Flytte søppelkasse fra inngang 40b
9. Pusse opp trappeoppgang 40b
10. VVS - Vann, ventilasjon og sanitær
11. Hull i bakgården
12. Felleskostnader / Foredelingsnøkkel
13. Styret i Borettslaget
14. Arbeidsgrupper/komitéer til støtte med ulike saker/prosjekter

Med vennlig hilsen,

**Styret i Humlegården Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. 230418\_Informasjon om næringslokalet i Humlegaarden Borettslag.pdf
2. Infoskriv om loftsleigheter og tilbaketrukket ferdigattest 2018.pdf
3. Aarsrapport\_Humlegaarden\_Borettslaget\_2022.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-

### Styrets innstilling



Styret innstiller på kr. 0,- i styrehonoraret for 2022, på grunn av uforutsette kostnader i borettslaget ifm. forhandlingene av utleie av næringslokalene.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 0,-

Sak 7

## **Bytte vinduer**

### **Forslag fremmet av:**

Kamilla Badenhorst

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Skifte vinduer i borettslaget.

### **Styrets innstilling**

Utskifting av vinduer (inkl. vinduer i trappeoppgangene og kjellere) og ytterdører kan føre til jevnere innetemperatur og vesentlig lavere strømutgifter for borettslaget og andelseiere. Styret er enig om at det er lurt å bruke tilskuddet fra Oslo Kommune til slike prosjekter. Det er også fornuftig å vurdere nødvendige fasadereparasjoner i forbindelse med slikt arbeid.

Dette prosjektet vil bli stort, og vil kreve dyktig faglig oppfølging underveis. Styret foreslår derfor at det engasjeres en ekstern aktør som skal srøge for:

- prosjektadministrasjon
- ledelse av fremdriften i prosjektet
- ansvar for anskaffelse av rådgivere og entreprenører
- utarbeidelse av tilbudsdokumentasjon, kontrakter og spesifikasjoner
- oppfølging av byggeplassen
- overtakelse av ferdige arbeider/ferdigattester.

Styret har vurdert flere tilbud på en slik prosjektering og foreslår å engasjere OPAK

Estimert kostnad til prosjektledelse er kr. 300.000.

Det foreslås å finansiere dette ved .....

**Forslag til vedtak 1**

Oslo kommune tilbyr nå økt økonomisk støtte til borettslag som ønsker å skifte vinduer frem til desember 2023. Dette vil være en viktig oppgradering av innemiljø og være økonomiske besparende for beboere gjennom reduserte strømkostnader. Det er ikke sikkert Oslo kommune vil forlenge de økte satsene for tilskudd utover desember 2023, og arbeidet bør derfor prioriteres.

<https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer>

**Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at det engasjeres en ekstern aktør som skal sørge for prosjektadministrasjon, ledelse av fremdriften i prosjektet, ansvar for anskaffelse av rådgivere og entreprenører, utarbeidelse av tilbudsdokumentasjon, kontrakter og spesifikasjoner, oppfølging av byggeplassen, overtakelse av ferdige arbeider/ferdigattester. Styret har hentet tilbud på en slik prosjektering og foreslår å engasjere OPAK. Estimert kostnad til prosjektledelse er kr. 300.000. Styret vil finansiere dette med løpende inntekter og kan søke refusjon (opptil kr. 50.000 for prosjektledelse) av Oslo Kommune, dersom prosjektet iverksettes innen utgangen av 2023. Selve bytte av vinduer (+ytterdører der det er nødvendig, og mindre fasadearbeider) skal godkjennes av ny generalforsamling, når det foreligger tilbud.

Sak 8

**Flytte søppelkasse fra inngang 40b****Forslag fremmet av:**

Karoline Børli Sivertsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det står en søppelkasse og tar opp hele inngangsområdet til 40b. Forslaget er å flytte denne til nåværende sykkelparkering, og heller ha mulighet til å parkere barnevogner og elsykler under tak. Eventuelt sette den sammen med øvrige søppelkasser

**Styrets innstilling**

Vi tar 2 saker her:

- Bygge et låsbart sykkel/barnevognskur til bakgården
- Flytte søppelkasse fra inngang 40B

Dette er en god ide, men i dagens situasjon har styret ikke kapasitet til å ta seg av slike saker, siden det er mye annet som skal prioriteres høyere.



Det foreslås at andelseiere engasjerer seg (f.eks. i Komite for landskap) og kommer mer konkrete forslag og leder et slikt prosjekt.

**Forslag til vedtak**

Flytte søppelkassen ved 40b

Sak 9

**Pusse opp trappeoppgang 40b****Forslag fremmet av:**

Karoline Børli Sivertsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Pusse opp trappeoppgang i 40b, lage et sikkert rekkverk og lysere inngangsparti

**Styrets innstilling**

Styret er klare over at dette er noe som er ønskelig å gjøre, og har vært diskutert tidligere. Styret mener dog at det er andre prosjekter som bør prioriteres (f.eks. utskiftning av vinduer og annet rehabiliteringsarbeid). Hvis borettslaget velger å skifte ut vinduer, kan ikke oppgangene pusses før det heller.

Styret foreslår oppussing av oppgangene (også andre enn 40B) tas opp igjen på et senere tidspunkt, når det blir avklart hvilke prosjekter bør prioriteres.

**Forslag til vedtak**

Pusse opp inngang/trapp i 40b

Sak 10

**VVS - Vann, ventilasjon og sanitær****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

OPAK anbefaler at det gjennomføres vurdering av rørføringene og kartlegging av tilstanden og vurdering om full baderomsrehabilitering inkl. vann- og avløpsrørene og ventilasjonsanlegget - både for boenheter og kjeller/fellesareal. Oppgradering av rørføring etter dagens brannforskrifter er viktig (alle plastrør som går gjennom brannskillende konstruksjoner må skiftes ).



## **Styrets innstilling**

Styret ønsker å ta dette på alvor og vurdere hvilke tiltak er nødvendig i dag.

OPAK kan engasjeres prosjektadministrasjon og ledelse av fremdriften i prosjektet; ansvar for anskaffelser og kontrahering av rådgivere og entreprenører som bidrar i prosjekter; utarbeidelse av tilbudsdokumenter, kontrakter og kravspesifikasjoner; oppfølging av byggeplass og overtagelse av ferdige arbeider/ferdigattester. Ønskelig startdato 2023

Estimert kostnad prosjektledelse – ca 500.000kr

## **Forslag til vedtak**

Styret engasjerer OPAK til prosjektering. Dette finansieres med løpende inntekter så mye som mulig. Et nytt lån kan vurderes ved behov. Når tilbud på arbeidene foreligger, skal andelseiere stemme ved en ny ordinær/ekstraordinær generalforsamling.

Sak 11

## **Hull i bakgården**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sanering av hullet i bakgården er estimert til kr. 500.000. Dette må finansieres med nytt lånopptak.

## **Styrets innstilling**

Denne utbedringen er nødvendig, og styret vil prioritere dette i år.

## **Forslag til vedtak**

Hullet skal saneres i 2023. Finansiering med nytt lån.

Sak 12

## **Felleskostnader / Foredelingsnøkkel**

### **Forslag fremmet av:**

Azar Ebrahimi

### **Krav til flertall:**

Tilslutning (100%)



Felleskostnadene i borettslaget inkluderer vanligvis utgifter som strøm, vann, renovasjon, forsikring, vedlikehold av fellesområder, og så videre. Hovedregelen er at felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Brøken gir uttrykk for den enkelte seksjonseiers økonomiske interesse i eiendommen. Det er naturlig at kostnadene fordeles etter seksjonseierens forholdsmessige andel av verdiene. Slik sikrer vi at alle beboerne i borettslaget bidrar til kostnadene på en rettferdig og balansert måte.

Vi har oppdaget at sameiebrøken per dags dato ikke er basert på et likt grunnlag for alle andelseiere. De fleste har en andel basert på boligens BRA (eller BTA?), mens noen andelseieres brøk er vesentlig større enn deres BRA/BTA og basert på uvisst grunnlag.

### **Styrets innstilling**

Styret legger til grunn redegjørelse fra OBOS. Vedlagt.

Loven sier at fordelingen av felleskostnader i borettslag skal fremgå av bygge- og finansieringsplanen, jf. borettslagsloven § 2-6 tredje ledd og § 5-19 og at grunnlaget for fordelingen kan være for eksempel areal, forbruk eller verdi. Loven i tillegg angir ikke hvilken begrunnelse fordelingen skal hvile på, og det er tilstrekkelig at det i dokumentet angis hvilken brøk som skal legges til grunn.

Hovedregelen i loven er at denne fordelingen ikke kan endres. En slik endring ville forrykke verdiforholdet mellom andelene. Det kreves derfor enighet blant alle borettslagsandelene for å gjennomføre en slik endring.

Styret foreslår at beboere som føler seg truffet og urettferdigbehandlet former en komité som skal i samarbeid med styret sørge for 100% oppslutning/ samling av fullmakter fra alle andelseiere.

Vi kan bevise at 4 loftsleiligheter bygget i 1984 tar gulvarealet som grunnlagt for brøken, mens nye loftsleiligheter tar BRA som ellers alle andre andeler.

### **Forslag til vedtak**

Borettslaget (ved styret) skal gå gjennom sameiebrøken på nytt, og fastsette brøk basert på like prinsipper for alle enheter.

### **Vedlegg**

4. Brev til beboer om felleskostnader.pdf



Sak 13

## Styret i Borettslaget

Styret består av styreleder, 2 andre styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

Nåværende styreleder valgt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2022, stiller til gjenvalg for neste periode (2023-2025).

Styremedlemmene Lasse Erikssen Bjørn og Anna Oreshkova ønsker ikke å fortsette i styret, og nye styremedlemmer skal velges av generalforsamlingen.

Vi har 1 interessert i vervet som styremedlem (varamedlem per dags dato) per innkallelsensdato.

### Innstilling

Styret oppfordrer andelseiere til å engasjere seg i styrearbeid. Det er flere prosjekter som vil bli vellykket hvis vi har dedikerte mennesker i styret, som ønsker å gjøre borettslaget til et trygt og hyggelig sted å bo.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivan Zednik

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linn Therese Amundsen
- Navn Etternavn  
Styret oppfordrer andelseiere til å engasjere seg i styrearbeid.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fornavn 1 Etternavn 1  
Styret oppfordrer andelseiere til å engasjere seg i styrearbeid.
- Fornavn 2 Etternavn 2  
Styret oppfordrer andelseiere til å engasjere seg i styrearbeid.



Sak 14

## Arbeidsgrupper/komitéer til støtte med ulike saker/prosjekter

Det er mange prosjekter i borettslaget som pågår/bør begynne snart, både store og små. Det er derfor behov for mer støtte fra beboere som har spisskompetanse og litt tid til å hjelpe styret å gjøre borettslaget til et bedre sted å bo. Det forventes ikke at komitéene er med på styremøter, med mindre relevante saker er på agenda og deres "ekspertise" behøves i diskusjon i styret. Komitéene skal rapportere til styret, og styret rapporterer videre til GF (andelseiere).

### Følgende komitéer foreslås:

#### 1. Komité for brannsikkerhet

Borettslag trenger en faglig person som kan samarbeide med Norsk Brannvern AS og ta ansvar for at alle nødvendige forbedringer som gjelder brannsikkerhet (lage oversikt, gjennomføringsplan og FDV dokumentasjon)

#### 2.. Komité for energi

Gruppen skal ta ansvar for at alle nødvendige forbedringer som gjelder elektro skal gjennomføres (lage oversikt, gjennomføringsplan og FDV dokumentasjon) i felleskap med andre styremedlemmer. Oppgave ville også inkludere å kartlegge mulige energibesparelser

#### 3. Komité for landskap

Fokus på forbedring av utearealer. Borettslag trenger flere personer som skal jobbe sammen for å lage plan for gjennomføring av utbedringer i bakgården, nye prosjekter og årlig vedlikehold (planting, vanning, osv).

### Innstilling

Styret foreslår at enkelte prosjekter/saker gjennomføres av beboere organisert i grupper som samarbeider med styret. Alle andelseiere er velkommen til å bidra.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 gruppeleder brannsikkerhet** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som gruppeleder brannsikkerhet:

- Fornavn 1 Etternavn 1

**Valg av 1 gruppeleder energi** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som gruppeleder energi:

- Fornavn 2 Etternavn 2



**Valg av 1 gruppeleder landskap** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som gruppeleder landskap:

- Fornavn 3 Etternavn 3



## Informasjon om næringslokalet i Humlegården Borettslag

Fra 2016 har næringslokalet vært leid ut til Natalia Tunheim som har drevet restauranten Grådi. Til tross for god omsetning på rundt 10 millioner i året, slo hun seg konkurs høsten 2022. Like etterpå kjøpte hun sitt eget konkursbo, og hevdet at hun ønsket å starte opp igjen. Etter mistillitsforslaget mot det forrige styret, fikk nytt styre beskjed om at det hastet å signere ny kontrakt med restaurantdriver Natalia, siden hun gjerne ville starte opp igjen driften og rekke julebordsesongen. Hun ønsket også fritak av leie inntil hun var i gang igjen, slik hun hadde fått gjennom store deler av covid-tiden fra et vennlig styre i Humlegården.

Husleien hun betalte var 32 000 kr inkludert fellesutgifter for totalt 240 kvm (!). Og selv om borettslaget har hatt mulighet til å øke leien med 10% hvert år, har dette aldri blitt gjort.

Gjennom kontakter i bransjen fant vår nye styreleder Ivan ut at Natalia hadde forsøkt å selge kontrakten hun mente hun hadde med borettslaget til andre aktører. Det var kanskje derfor det hastet veldig med å få signert ny kontrakt. Det er åpenbart at en husleie på 32 000 per måned på et attraktivt og solfylt sted på Tøyen, er en gullkantet avtale.

For å finne ut hvilke rettigheter vi hadde i forhold til denne situasjonen trengte vi advokathjelp. Og dessverre hadde det forrige styre hatt både møte og en pågående dialog om at ny kontrakt skulle signeres for 20 år frem i tid med en liten husleieøkning på 10%. Vi hadde en dårlig sak.

Vi gikk inn i en lang forhandlingsrunde med Natalia Tunheim, som fremdeles hevdet hun ville drive videre selv. Hun gav oss to alternativer – enten kjøpe henne ut av kontrakten eller at hun fortsatte som før med lav leie. Ekspertene på utleie av næringslokaler fortalte oss at en restaurant skal kunne betale rundt 10% av omsetning i husleie, altså ville en husleie rundt 100 000 vært en akseptabel pris for et sted som Grådi.

Så det ble et enkelt regnestykke at det beste ville være å kjøpe henne ut av avtalen hun hadde blitt lovet. Og kostnader med advokat til å megle her kom også på toppen. Hele situasjonen med Grådi har kostet borettslaget ca en million kroner (tapt husleie, advokathjelp og utkjøp av bindende avtale inngått med forrige styre). Gjennom de 6 årene vi har hatt dem som leietakere har vi også «tapt» leiekostnader ved at husleien aldri ble økt, og det har blitt gitt en rekke «fritak» fra husleie under koronatiden. En kontrakt som bandt oss for 20 nye år med lav leie, hvor vi ikke selv kunne bestemme hvem som leide hos oss var heller ikke et godt alternativ.

Så for fremtiden har vi en helt annen situasjon med næringslokalet vårt, og inntekter herfra vil komme godt med når større kostnader til vedlikehold av gården står på trappene.

Det jobbes nå med å finne nye leietakere som kan skape et hyggelig sted for vårt nabolag, og i tillegg er villige til å betale det lokalet er verdt.



OSLO KOMMUNE

BYGGESAKSAVDELINGEN; Saksbehandler Celine Jødal

[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no); [celine.jodal@pbe.oslo.kommune.no](mailto:celine.jodal@pbe.oslo.kommune.no)

### MANGLENDE FERDIG ATTEST

Saksnr: 200700317-42

Byggeplass: SØRLIGATA 44 - 46

Eiendom: 229/150/0/0

Tiltakshaver: SEQUOIA AS v/ Knut Olav Kløkk

Søker: ANNE EBBING SIV ARK MNAL

Hei,

Viser til hyggelig telefonsamtale med Celine Jødal den 23.12 og kort gjennomgang av nåværende status som gjelder Sørligata 44 - 46 - Bruksendring fra loft til bolig og fasadeendring. Plan- og bygningsetaten har trukket tilbake ferdigattest gitt 04.07.2017. Varsel om tilbaketrekking daterer fra den 20.03.2018. Ansvarlig søker og tiltakshaver har prøvd å sende etterspurt dokumentasjon men PBE mener at dokumentasjonen ikke er hverken tilstrekkelig eller komplett og derfor kan ikke gi ferdig attest til leilighetene som omfattes av denne saken på grunnlag av den siste fremlagte dokumentasjonen.

Saksbehandler er enig i at det finnes to alternative løsninger for å gå videre med saken.

#### **Alternativ 1 – innsendelse av følgende dokumenter:**

1. Notat fra RIV/ Redegjørelse og begrunnelse i eget vedlegg

«Etaten har, i tillegg til forholdene nevnt i brevet av 20.03.2018, oppdaget at alle delene av tiltaket ikke er dekket med ansvarsrett. Eksempelvis foreligger det ikke søknad eller godkjenning av ansvarsrett for oppføring eller endring av ventilasjonsanlegg»

Overnevnte loftsleiligheter har ikke ventilasjonsanlegg. Dokumentasjon som må ettersendes er et notat/redegjørelse fra en RIV rådgiver som viser til at det var ikke behov for prosjektering/utføring av ventilasjonsanlegget og at ventilasjon av leilighetene med kun naturlig ventilasjon via takvinduene er tilstrekkelig og i tråd med byggeteknisk forskrift som var gjeldende da rammetillatelsen ble gitt ut og kan anses som normal praksis i boligene.



2. Notat fra RIBR/ Redegjørelse og begrunnelse i eget vedlegg

Oppgradering av trapperommene (for at disse skal oppfylle krav som gjelder for rømningsvei)  
- I tilfelle det var ingen behov for oppgradering av eksisterende trapperommene og hvis disse oppfyller alle relevante krav som gjelder rømningsvei - må dette godkjennes/bekreftes av en RIBR rådgiver. Egen notat/redegjørelse må ettersendes hvor det vises at eksisterende trapperom oppfyller krav som gjelder rømningsvei.

3. Manglende kontrollerklaring – ansvarlig søker har sendt inn Kontroll for brannteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3.

Hvilken andre kontrollerklaringer bør oversendes til dere? Konstruksjonsikkerhet?  
Bygningsfysikk? Annet? Både PRO og UTF? Vi ber saksbehandler å presisere hvilken kontrollerklaringer mangler.

4. Søknad om ansvarsrett for prosjektering (PRO), kontroll av prosjektering (KPR), utførelse (UTF) og kontroll av utførelse (KUT) av brannalarmanlegg i tiltaksklasse 2 eller 3, samt kontrollerklaring for kontroll av prosjekteringen (KPR).

NB! Dokumentene som er sendt inn er med tiltaksklasse 1 – dette anses ikke som riktig/ tilstrekkelig for hverken PRO/UTF eller KUT – se tilbakemelding fra kommunen:

*«Det er ikke tillatt å utføre prosjektering eller utførelse uten at det er tilstrekkelig dekket med ansvarsrett. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaksklasse 1 ikke er dekkende for tiltaket. Byggverket ligger i brannklasse 3 og tiltaksklasse 1 for brannalarmanlegg vurderes som åpenbart for lavt utifra det som skal vurderes for å bestemme tiltaksklasse, herunder vanskelighetsgrad og konsekvenser ved feil og mangler. I tillegg må kontrollen av utførelsen (KUT) i dette tilfellet gjennomføres at et annet foretak enn som har ansvarsrett for prosjektering og utførelse. Ikke gitt igangsettingstillatelse til brannalarmanlegg. (Igangsettingstillatelsen av 28.05.2010 gjelder hele tiltaket med unntak av brannalarmanlegg.) «*

5. Sluttkontroll for utearealer

*«Når et tiltak som går inn under § 93 er ferdig, skal den kontrollansvarlige foretak sluttkontroll. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, adkomst og andre vilkår som eventuelt er stilt i tillatelsen. Når det er ubetenkelig kan kommunen bestemme at sluttkontrollen kan utelates ved mindre tiltak.*

Utomhusarealene var allerede oppgradert før loftsleilighetene bel bygget og var tilstrekkelige/ brukbare til belastningen med ekstra 4 leiligheter. I tillegg disponerer hver leilighet med egen terrasse. Utomhusplan var ikke en del av rammesøknad. Bilder og beskrivelse av eksisterende utomhus arealer og loftsleilighet terrasser kan ettersendes hvis det er behov for



ferdig attest. Vi ber kommunen å presisere om de fortsatt krever tilleggsdokumentasjon og sluttkontroll som gjelder utearealer.

**Alternativ 2 – bestilling av uavhengig kontroll/tilsyn for både PRO og UTF**

Tiltakshaver skal engasjere kontrollforetak for å gjennomføre uavhengig kontroll. Kontrollen skal ivareta sammenhengen mellom prosjektering og utførelse. Kontrollerende skal blant annet sjekke at kvalitetssikring er utført i henhold til rutiner.

Kommunen kan også føre tilsyn, både ved prosjektering, utførelse, og i ferdig bygning.

I tilfelle det ikke er mulig å skaffe og ettersende overnevnte dokumenter fra Alternativ 1, ber vi tiltakshaver og kommunen å føre tilsyn for både prosjektering og utførelse for denne byggesaken og vi forventer at dette skal settes i gang så fort som mulig.

På veiene av styre i Humlegården Borettslag og Samaie ber jeg alle involverte parter – tiltakshaver, ansvarlig søker og saksbehandler å gi oss tilbakemelding og komme med forslag til best og raskest vei til ferdig attest for 4 loftsleilighetene i Søriligata 44-46.

Vi håper at innsendt oppsummering anses som en god start for en effektiv og ryddig saksbehandling i tiden fremover.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ivan Zednik	Sørligata 40 A
Styremedlem	Lasse Eriksen Bjørn	Sørligata 40 C
Styremedlem	Anna Oreshkova	Sørligata 44
Varamedlem	Linn Therese Amundsen	Sørligata 40 A
Varamedlem	Veronika Henriksen	Sørligata 46 B

### 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 Humlegården Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Humlegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947476068, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

149 150 151

22  
9

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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

Det nåværende styret ble konstituert etter ekstraordinær generalforsamling høsten 2022. Siden oktober 2022 har vi hatt 6 fysiske styremøter.

### **Store saker som har vært behandlet:**

- *Næringslokale/restaurant Grådi*. Uenighet med eiere til Kafe Sørli AS/Grådi AS og videre kontraktsbetingelser. Vennligst les infoskriv om prosessen vedlagt.
- *Loftsleiligheter*. Fremskaffelse av riktig informasjon om manglende ferdigattester og brukstillatelser for 4 loftsleiligheter og årsakene til at disse ferdigattestene ble trukket. Vedlagt er brev som ble sendt til både tiltakshaver (Sequoia AS), ansvarlig søker (Anne Ebbing) og Plan og bygningsetaten (PBE). Saken ligger åpent hos PBE. Styret har informert alle andelseiere om manglende ferdigattest, siden de aldri ble kontaktet av verken tiltakshaver eller ansvarlig søker siden tilbaketrekking av ferdigattest i 2018.
- *Felleskostnader og fordelingsnøkkel*. Det er oppdaget at 4 loftsleiligheter bygget i 1984 tar gulvarealet som grunnlag for brøken, mens alle andre har BRA.
- *Brannsikring*. Tak i kjeller i 40a,b og c må brannsikres. I tillegg ble det forholdsvis nye brannalarmanlegget installert av en aktør som manglet riktig ansvarsrett. Dette er en del av saken hos PBE.
- *OBOS portalen*, opprydning og samling av dokumentasjon som ligger der. Fra nå brukes kun en postkonto.

### **Større vedlikeholdsprosjekter**

Det ble ikke påbegynt store vedlikeholdsprosjekter.

### **Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)**

Ingen endring i avtaler.

### **Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)**

Ingen dialog med andre boligselskaper/ ingen nabovarsler

### **Spesielle uforutsette hendelser gjennom året**

Næringslokalet – tidligere Grådi.

### **Endring avtaler/nye avtaler**

Ingen nye avtaler

### **Er det avholdt sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?**

Det ble avholdt dugnadsdager fra 19-23 april.

### **Fremtidige planer:**



Styret legger til grunn rapporten fra OPAK i 2011 for fremtidig vedlikehold.

Noen utbedringer er gjort siden den gangen. Det resterende må vi følge opp videre.

## DOKUMENTASJON

Borettslag mangler internkontrollhåndbok, samt FDV dokumentasjon. Per i dag finnes det nesten ingen sporbart system hvor bygningens vedlikehold kan følges, samt når neste vedlikehold bør planlegges. Det er svært vanskelig og tidkrevende for styremedlemmer å ta ansvar for og ha oversikt over borettslagets tilstand, hva som har blitt gjort og hva som bør gjøres i fremtiden. Gode prosedyrer for rapportering av drift, vaktmestertjenester, næringslokaler, osv bør komme på plass.

## VINDUER OG FASADE

Pga alder og dårlig tilstand, energisparing/varmetap og skjerming av støy fra Sørlogata bør alle vinduer og ytterdører byttes (inkl. vinduer til trappeoppganger og kjeller). Enova opplyser at varmetapet fra eldre vinduer utgir ca 40% av husets/leilighets varmetap. Utskifting av gamle trevinduer vil føre til jevnere innetemperatur og vil gi vesentlig lavere strømutfgifter. Det anbefales at alle vinduer eldre enn 30 år skiftes ut. Frem til desember 2023 kan borettslag og sameier få tilskudd til etterisolering og utskifting av ytterdører og vinduer, samt støtte til rådgivning i forbindelse med tiltaket. <https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer>

Mindre fasade reparasjoner bør oppføres samtidig pga reduserte kostnader til stillas.

## VVS - vann, ventilasjon, sanitær

OPAK anbefaler at det gjennomføres en vurdering av rørføringene og kartlegging av tilstand. I tillegg en vurdering på baderomsrehabilitering inkl. vann- og avløpsrør. Det bør gjøres en kartlegging av ventilasjonsanlegget - både for boenheter og kjeller/fellesareal. Oppgradering av rørføring etter dagens brannforskrifter er viktig.

## BRANNSIKKERHET

Borettslaget mangler en komplett FDV dokumentasjon som gjelder borettslagets brannsikkerhet/brannplaner/status av oppgradering/tilstand. Borettslaget må brannsikre himlinger i kjellerbodene i 40.

## ELEKTRO

Sameiet/borettslaget trenger diverse oppgraderinger. Behovene er ikke kartlagt enda.

## PIPER

Gamle sot- og feieluker bør byttes. Styre har tatt kontakt med kommune om tilsyn/ feiing. Siste tilsyn vi hadde var i 2016. Kjøene er dessverre lange, og det kan ta opptil 1 år å få avtalt tilsyn.

## BAKGÅRD

Sanering av hull i bakgården  
Planting av planter og vedlikehold  
Forslag til flere sykkelparkeringsplasser med bedre sikkerhet mot tyveri.

## STYREARBEID



Grunnet mange utfordringer som oppsto samtidig, samt dårlig vedlikehold av gården i lang tid, trenger vi flere engasjerte personer som kan tenke seg å lede ulike komitéer som kan hjelpe til med borettslagets - og sameiets drift i fremtiden.

Styret ville lage planer og oppgaver som komitéene skal jobbe med.

Komitéene rapporterer til styret og styret rapporterer til GF.

### 1. Komité for brannsikkerhet

Borettslag trenger en fagperson som kan samarbeide med Norsk Brannvern AS og ta ansvar for alle nødvendige forbedringer som gjelder brannsikkerhet. Dvs. lage oversikt, gjennomføringsplan og FDV dokumentasjon.

### 2. Komité for energi

Gruppe som kan ta ansvar for at alle nødvendige forbedringer som gjelder elektrisitet på sikt kan gjennomføres. Dvs. lage oversikt, gjennomføringsplan og FDV dokumentasjon i felleskap med andre styremedlemmer. Oppgave ville inkludere å kartlegge mulige energibesparelser

### 3. Komité for bakgård/landskap

Borettslaget trenger flere personer som kan jobbe sammen for å lage en plan for utbedringer i bakgård, lage et hyggelig utemiljø med nye prosjekter og det årlige vedlikeholdet med planting, blomster og vanning mm.



## 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 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten kostnader sameie, se note 19.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader i 2022.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler per. 31.12.23 var kr. 35 874.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Lån

Humlegården Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Humlegården Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Humlegården Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2022</li><li>• Resultatregnskap for 2022</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge</li></ul>
---	---

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>

**BDO AS**

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

*De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument.*



## HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>44 054</b>	<b>158 958</b>	<b>44 054</b>	<b>35 874</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		988 218	796 310	864 443	904 830
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-757 684	-778 657	-786 000	-743 000
Red. annen langs. gjeld		-251 706	-274 492	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		12 992	141 934	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-8 180</b>	<b>-114 904</b>	<b>78 443</b>	<b>161 830</b>



---

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>35 874</b>	<b>44 054</b>	<b>122 497</b>	<b>197 704</b>
-----------------------------------	---------------	---------------	----------------	----------------

---

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	194 599	159 252
Kortsiktig gjeld	-158 725	-115 198
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>35 874</b>	<b>44 054</b>

---



## HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

### RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 773 432	3 371 603	3 766 000	4 320 000
Andre inntekter	3	12 984	12 990	12 985	12 985
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 786 416</b>	<b>3 384 593</b>	<b>3 778 985</b>	<b>4 332 985</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 320	-4 320
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-10 371	-10 150	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-106 520	-103 518	-106 500	-112 000
Konsulenthonorar	7	-41 813	-2 624	-5 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-52 799	-77 593	-53 000	-48 000
Kommunale avgifter	9	-20 288	-16 152	-16 984	-24 984
Kostnader sameie	19	-1 742 119	-1 738 975	-2 260 738	-2 599 851
TV-anlegg/bredbånd		-200 135	-180 792	-186 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-90 319	-84 200	-88 000	-87 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 298 593</b>	<b>-2 248 233</b>	<b>-2 761 542</b>	<b>-3 145 155</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 487 823</b>	<b>1 136 360</b>	<b>1 017 443</b>	<b>1 187 830</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	51 263	49 062	0	0
Finanskostnader	12	-550 868	-389 112	-153 000	-283 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-499 606</b>	<b>-340 050</b>	<b>-153 000</b>	<b>-283 000</b>



12

Humlegården Borettslag

<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>988 218</b>	<b>796 310</b>	<b>864 443</b>	<b>904 830</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	52 785	0		
Reduksjon udekket tap	935 433	796 310		



## HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	20 107 561	20 107 561
Tomt		2 365 536	2 365 536
Andel formue i fellesanlegg	18	252 446	265 438
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 725 543</b>	<b>22 738 535</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		68 108	5 967
Kundefordringer		9 738	3 246
Forskuddsbetalte kostnader		57 275	46 794
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		58 718	102 492
Sparekonto OBOS-banken		760	754
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>194 599</b>	<b>159 252</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 920 142</b>	<b>22 897 788</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		52 785	0
Udekket tap		0	-935 432
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>58 185</b>	<b>-930 032</b>



---

**GJELD**

**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 578 867	9 336 551
Borettsinnskudd	15	4 470 300	4 470 300
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	18	9 654 064	9 905 770
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 703 231</b>	<b>23 712 621</b>

---

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		42 616	22 821
Leverandørgjeld		25 050	2 598
Påløpte renter		4 025	1 881
Påløpte avdrag		27 998	28 862
Annen kortsiktig gjeld	16	59 036	59 036
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>158 725</b>	<b>115 198</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 920 142</b>	<b>22 897 788</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	17	39 470 300	39 470 300
Garantiansvar	18	9 704 868	9 997 372

Oslo, 03.04.2023

Styret i Humlegården Borettslag

Ivan Zednik/s/                      Lasse Eriksen  
Bjørn/s/                                      Anna Oreshkova/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HØVEDREGEL 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.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 117 840
Seksjonert lokale	384 000
Balkong	145 800
Trappevask	95 400
Leietillegg kjeller Grådig	23 100
Eiendomsskatt	7 292
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 773 432</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Utfakturert eiendomsskatt	12 984
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 984</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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 30 000.

### NOTE: 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 371.

### NOTE: 7

#### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-23 891
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 922
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-41 813</b>

### NOTE: 8

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 958
Drift/vedlikehold VVS	-18 219
Drift/vedlikehold brannsikring	-948
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-3 675
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-52 799</b>

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

### NOTE: 9

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 304
Eiendomsskatt næring	-12 984
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-20 288</b>

### NOTE: 10

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 134
Renhold ved firmaer	-79 316
Andre fremmede tjenester	-1 115
Andre kontorkostnader	-1 845
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-3 110
Velferdskostnader	-3 599
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-90 319</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	296
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	921
Andel renteinntekter Humlegården Sameie	50 040
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>51 263</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-128 493
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-57 679
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 736
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-18 379
Renter på lån i Husbanken	-6 634
Andel rentekostnader lån i Humlegården Sameie	-328 822
Andel rentekostnader Humlegården Sameie	-1 125
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-550 868</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	17 957 583
Tomt regnskapsmessig utskilt	-2 365 536 15 592 047



20

Humlegården Borettslag

Næringsseksjon år 2000, seksjon nr. 2 i 40	1 232 100
4 nye leiligheter råloft 2017	283 100
Balkonger 2008	3 000 314
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 107 561</b>

Tomten er eiet.

Gnr.229/bnr.149 M. flere

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

## NOTE: 14

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	728 185
Nedbetalt i år	154 957
	-4 116 858

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2015	-3 482 129
Nedbetalt tidligere	1 475 314
Nedbetalt i år	261 068
	-1 745 747

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1985	-3 600 000
Nedbetalt tidligere	2 758 202
Nedbetalt i år	98 789
	-743 009

Husbanken 1



21

Humlegården Borettslag

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1985	-7 350 000
Nedbetalt tidligere	5 722 157
Nedbetalt i år	191 035
	-1 436 808

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1987	-1 760 000
Nedbetalt tidligere	1 171 720
Nedbetalt i år	51 835
	-536 445

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 578 867</b>
------------------------------------	-------------------

---

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-4 187 600
Økt 2017 (tinglyst 07.04.2020)	-282 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 470 300</b>

---

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Mottatt skadeoppgjør	-59 036
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-59 036</b>

---

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 470 300
Pantelån	8 578 867



Påløpte avdrag	27 998
<b>TOTALT</b>	<b>13 077 165</b>

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

Bygninger	20 107 561
Tomt	2 365 536
<b>TOTALT</b>	<b>22 473 097</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 93,78% av Humlegården Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Humlegården Sameie som utgjør kr 9 704 868.

Selskapets andel i Humlegården Sameie vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel formue i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Humlegården Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90546994. 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](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020    Brannutbedring

Brannutbedring måtte gjennomføres etter pålegg fra OBRE (Oslo Brann- og redningsetat).

Borettslaget har mottatt en tiltaksliste fra OBRE som måtte dokumenteres gjennomført innen 01.01.2020, herunder utbedring av baktrapper i 40, utbedring av trappeboder, utbedring for å bedre brannsikkerhet i kjeller og loft. Styret inngikk avtale med Spikern AS for å ferdigstille dette arbeidet.

I desember 2019 sendte styret inn dokumentasjon på alle punkter foruten utbedring på loftet i 40 (som tok lenger tid enn forventet).

Alle punkter på listen er godkjent, foruten to punkter hvor OBRE har bedt om ytterligere dokumentasjon innen 01.09.2020.



2019 - 2020	Utbedring av tak nr. 40	<p>Arbeid og prosjektstyring for utbedring av taket i 40-delen. Inngikk avtale om rådgivning og prosjektledelse med OPAK høst 2019.</p> <p>OPAK og styret jobbet sammen for å lage plan og kravspesifikasjon til anbudsrunde med entreprenører. Styret sendte ut kravspesifikasjon til 6 entreprenørfirmaer i desember 2019, med svarfrist januar 2020. Styret inngikk en avtale med Hansen Gruppen AS, med oppstart av prosjektet i februar 2020.</p>
2019	Brannvernrunde	<p>September 2019 - gjennomført brannvernrunde i samarbeid med Norsk Brannvern. Sjekk av brannvarslere og slukningsutstyr i alle leiligheter.</p>
2017 - 2018	Oppgradering av bakgård	<p>Utbedringen har gitt mer plassutnyttelse av fellesarealet, dekke med rettet drenering og brannsikker løsning for søppelhåndtering.</p>
2017 - 2018	Lydisolasjon i leiligheter i 44/46	<p>Lydisolasjon fra loftet ned til underboere ifbm loftsutbyggingen. Iverksatt målinger utført av Brekke og Strand AS, som viste tydelig avvik fra standard flere steder. Utbygger har erkjent problemet og ønsker å utbedre dette.</p> <p>2018: Utbedringer i samtlige leiligheter hvor det var innmeldt problemer og hvor lydmåling viste at krav til lydklasse ikke var oppfylt. Styret har hatt godt samarbeid med utbygger. Tiltakene som ble iverksatt er i tråd med Rambølls anbefalinger, som foreligger i egen rapport.</p>
2017	Utbedring av elektrisk anlegg	<p>Utskiftninger i det elektriske anlegget på deler som var foreldet og som forårsaket strømbrudd og utgjorde brannfare. Styret kompletterte brannvarslingsanlegget slik at loftsareal også er dekket, samt at det ble utført reparasjoner og justeringer på anlegget.</p>



2016	Utbedring av kjellere	Som del av loftsallet ble kjellerarealene utbedret. Det ble satt opp nye kjellerboder til alle beboere, lys, ventilasjon og varme for å stabilisere fuktighet, renovering av gulv, tak og vegger.
2016 - 2018	Salg og utbygging råloft i 44 og 46	2016: Salg av loftsarealer iht. vedtak fra generalforsamling. Etter tilbudsrunder ble utbygger med beste samlede tilbud mtp. pris og troverdig gjennomføring valgt. I samarbeid med OBOS Juridisk ble det laget kjøpskontrakt, som også innbefattet utbedring og rehabiliteringstjenester på oppgradering av kjeller og installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg.
2016	Installert seriekoblet brannvarsling	Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal i gården.
2016	Fasaderehabilitering 40-delen	Etter varslor om mulig løsmasse som kunne falle ned fra fasaden i 40-delen valgte styret å foreta en helhetlig rehabilitering av fasaden i 40-delen, både ut mot gate og indre gård. Myr og løs masse ble reparert, fasaden malt, defekte nedløpsrør skiftet, varmekabler og elektrisk tilkobling oppgradert. Det ble også utført en midlertidig tettejobb på huller i taket.
2016	Skillevegg mellom leilighet og næring	Skillevegg mellom leilighet og næringslokale i 1. etg. i 40-delen ble byttet.
2011	Skifte av tak i nr 44 og 46, samt fasade	
2011	Tilstandsrapport fra OPAK (sameiet)	Sameiet fikk i 2011 utført en tilstandsrapport fra OPAK med vedlikeholdsplan for gården, som tilsier et vesentlig behov for rehabilitering de kommende årene for å få gården opp på et forskriftsmessig nivå.



Til andelseier i Humlegården Borettslag

5936 31.03.23

### Brev om felleskostnader

Vi ønsker å informere deg om hvordan felleskostnadene i borettslaget ditt blir fordelt. Som du kanskje allerede vet, betaler hver beboer en månedlig andel av felleskostnadene. Denne andelen er basert på andelsbrøken din, som igjen er en måte å fordele kostnadene på mellom alle beboerne.

Fordelingen av felleskostnader i borettslag skal fremgå av bygge- og finansieringsplanen, jf. borettslagsloven § 2-6 tredje ledd og § 5-19. Grunnlaget for fordelingen kan være for eksempel areal, forbruk eller verdi. Loven angir ikke hvilken begrunnelse fordelingen skal hvile på, og det er tilstrekkelig at det i dokumentet angis hvilken brøk som skal legges til grunn. Andelen din bestemmer hvor stor andel av felleskostnadene du skal betale.

Felleskostnadene i borettslaget inkluderer vanligvis utgifter som strøm, vann, renovasjon, forsikring, vedlikehold av fellesområder, og så videre. Ved å fordele disse kostnadene basert på andelsbrøken, sikrer vi at alle beboerne i borettslaget bidrar til kostnadene på en rettferdig og balansert måte.

Med vennlig hilsen  
**For Styret i Humlegården Borettslag**

Bjørn Amble  
OBOS Eiendomsforvaltning AS



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

**Selskapsnummer:** 5936 **Selskapsnavn:** Humlegården 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](http://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.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Humlegården Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Humlegården Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EEEF-JCEN-SOZDU-EMPAK-EM712-OIWPO



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-19 11:54:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EEEF-JCJEN-SOZDU-EMPAK-EM7Y2-OWP0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>