



INNKALLING 2026

Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Mandag 27.04.2026 kl. 09:00

Digitalt via Bonabo - Min Side

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo - Min Side

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
27.04.2026 09:00 - 29.04.2026 09:00

Periode for avstemning
29.04.2026 14:00 - 03.05.2026 14:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 27.04.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Nils Huus gate 4-6 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Obligatorisk låneopptak

5.2 Valgfritt låneopptak

5.3 Smekklåser til bodområdene

5.4 Oppdatering av vedtektene

5.5 Innmeldt sak fra Corinne Gjertine Karlsen:

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 70000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Obligatorisk låneopptak

Det er dukket opp flere kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold, enn det vi har budsjettet med. Vi er allerede ca. 200.000 kr i minus iht. årsbudsjett per april 2026. Samtidig er det flere ting som må utbedres, som vi ikke kan vente med. Derfor orienterer styret om at vi ta opp et lån på 700.000 kr for nødvendig vedlikehold. Lån vil som alltid fordeles etter brøk/størrelse på andelene.

Rent administrativt vil vi øke det siste lånet vi tok opp i DNB, og fortsette med samme vilkår - heller enn å etablere et nytt lån.

Lånet vil dekke:

- Utbedring av fuktskader i to leiligheter i 1. etasje
- Blikkbeslag på eksponert mur på tak, som utgjør en HMS-risiko
- Nye brannslukkingsapparater i andelene, det er oppsiktsvekkende mange som ikke har dette
- El-kontroll på det elektriske anlegget, som ikke er gjort på mange år
- Ny dør inn til bolig ut mot takterrasse. Denne er ikke tett, og må byttes
- Nye nødlamper for brann, bytte fra lysstoffrør til LED
- En liten økonomisk buffer for ting som måtte dukke opp. Per nå er vi 200.000 kr i minus.

Forslag til vedtak: Dette er et obligatorisk låneopptak, og skal ikke stemmes over. Styret benytter seg av sitt mandat til å ta denne avgjørelsen, under begrunnelsen nødvendig vedlikehold. Vi anser det som er større økonomisk risiko ved ikke å gjennomføre de nevnte tiltakene, enn å gjøre dem.

5.2 Valgfritt låneopptak

I tillegg til det obligatoriske låneopptaket i punkt 5.1, gjør vi det opp til generalforsamlingen å stemme over om vi skal ta et ytterligere låneopptak for å være i stand til å gjøre mer trivselsorienterte initiativer - herunder noen ting som på relativt kort sikt også vil havne under nødvendig vedlikehold.

Vi foreslår et låneopptak på 400.000 kr for å dekke:

- Nytt terrassedekke på takterrassen. Dette sto i budsjettet for 2026, men her har midlene blitt spist opp av andre kostnader som har dukket opp. Det er tre grunner til at dette foreslås.
 - Nytt dekke vil bli lagt i samme høyde i hele bredden, slik at vi slipper høydeforskjell. Fellesmøbler og plassering av disse lider under denne høydeforskjellen i dag.
 - Terrassedekket er over 20 år gammelt, oppfliset og klart for utskiftning.
 - I forbindelse med utskiftning vil det også være mulig å undersøke den underliggende mebranen, som vi ikke kan få besiktiget uten å ta av dekket. Dette er viktig for å forebygge evt. vannlekkasjer fra terrassen og nedover i bygget.
- Nye dører til alle boliger ut mot takterrassen. Utskiftning av én av dørene vil bli dekket av det obligatoriske låneopptaket i punkt 5.1, men rent økonomisk vil det være hensiktsmessig å ta alle dører samtidig. Endel av dørene her har samme utfordringer med utetthet som den som skal byttes ut, men i mindre grad. Disse dørene har også dørterskler av metall, som fungerer som kuldebroer inn i boligene om vinteren. Det er frost på innsiden av dørene om vinteren, og dette påvirker innetemperaturen i boligene. Hvis vi ikke bytter disse dørene nå, vil det likevel bli et kostnadspunkt snarlig - senest i løpet av et par år.
- Noen beboere har initert å etablere Nils Huus Hagelag. De ønsker å gjøre det hyggeligere i bakgården, med beplantning - blomster og busker. Styret sa seg i utgangspunktet villig til å støtte initiativet økonomisk, ved å kjøpe inn planter og redskaper. Men på grunn av uventede kostnader, er vi dessverre ikke i stand til å støtte dette per nå. En liten støtte vil være mulig å gi, hvis vi tar opp dette ekstra låneopptaket.

Forslag til vedtak: Gi din stemme for/mot å ta opp et tilleggs lån på 400.000 kr, for hyggetiltak og for å få gjennomført tiltak som ila. kort tid kommer til å bli nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret vil følge generalforsamlingens bestemmelser.

5.3 Smekklåser til bodområdene

Det er foreslått å installere smekklås til bodområdene. Mange opplever å komme til åpen dør når de skal inn i egen bod, fordi andre ikke har låst etter seg. Nylig har vi for første gang også opplevd innbrudd i bod i 4. etasje.

Forslag til vedtak: Gi din stemme for/mot å installere smekklås til bodområdene.

Styrets innstilling: Styret vil følge generalforsamlingens bestemmelser.

5.4 Oppdatering av vedtektene

Ved gjennomgang av leilighetene ifb. med ventilasjonsarbeidet, ble det avdekket avvik. Flere boenheter hadde – som vi mistenkte – feilaktig hadde koplet seg på sentralanlegget med motorisert vifte. Dette fører til ubalanse i anlegget, samt til at det blir luktlekkasje mellom boenhetene (mat, sigarettøyk, o.l.)

Vi ønsker å vedtektsfeste at det ikke er tillatt å kople seg på sentralanlegget med motorisert vifte. Og at det er andelseiers ansvar å rette opp i dette – både økonomisk og rent fysisk, hvis det er gjort en feilaktig tilkopling.

Dette vil sikre at borettslaget ikke får unødige kostnader til utbedringer, som enkeltbeboere står ansvarlig for.

Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å vedtektsfeste at det ikke er tillatt å kople seg på sentralanlegget med motorisert vifte. Og at det er andelseiers ansvar å rette opp i dette – både økonomisk og rent fysisk, hvis det er gjort en feilaktig tilkopling.

Styrets innstilling: Vi håper generalforsamlingen vil stemme for dette forslaget, slik at vi kan få dette vedtektsfestet.

5.5 Innmeldt sak fra Corinne Gjertine Karlsen:

1. Fordelings nøkkel / siste lån. og garantier. USBL lånet økte betydelig etter to siste oppusinger !firmaer går konkurs og vi sitter uten garantier /fasaden for eksempel Synes lånet skal deles etter størrelse på leiligheter.

2. Tarassen for alle Beboere ved viduer til veranda må finne seg med mindre sofaer tilpasset arealet. Redusere disse mega store private sofaer/feile møbler som gjør felles tarassen ubehagelig tett .Forsøpla med private digre møbla og like digre griller.

FB skal vare åpen arena på godt og vond !Ingen utestenging

Forslag til vedtak: Lånet blir fordelt på størrelse man bor i. For noen bor noen i 1 rom.

Mindre private møbler i terassen

Og at FB gruppen er åpen uten godkjenning hele tiden, vis det er noe viktig så kan det ta flere timer

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at dette forslaget stemmes ned, da det er flere saker under ett vedtak. Vi oppfordret beboer til å sende inn saker enkeltvis, uten at dette er tatt til følge. Videre anbefaler vi beboer å sette seg inn i saker, før de meldes til generalforsamlingen.

1. Fordeling av siste låneopptak er, i likhet med øvrige låneopptak, gjort på bakgrunn av størrelsen på andelene. Mindre andeler betaler mindre, større andeler betaler mer. Det er ingen firmaer som styret har hyret inn til arbeid med verken fasaden eller andre arbeider, som har gått konkurs.

2. Beboere med direkte tilgang til takterrassen har møblert sin rettighetsfestede andel på 6 m² i tråd med vedtektene. Styret har gjort en oppmåling av møbler som står på terrassen, og kan ikke se at disse overstiger 6 m² - i tilfelle i så liten grad at det ikke er å anse som et overtramp av den grad beboer beskriver. Møblene er riktignok plassert utover et større areale enn 6m² hvis man velger å inkludere gangvei i oppmålingen, men styret anser det slik at møblene er plassert på hensiktsmessige steder, på områder som det likevel ikke ville være naturlig å plassere fellesmøbler. I fjor kjøpte styret nye fellesmøbler, nettopp for å gjøre takterrassen hyggeligere og mer tilgjengelig for alle. Vi opplever at takterrassen benyttes hyppig av beboere, og er ikke enige i at terrassen oppleves ubehagelig tett.

3. Vi valgte på et tidspunkt å innføre gjennomgang av innlegg på Facebook-gruppen, i stedet for direkte publisering. Årsaken

til dette, var at kom en rekke usaklige innlegg med utrivelig tone fra et knippe få personer. Fortsatt er det endel innlegg vi velger ikke å slippe gjennom. Vi gir da beboer anledning til å omformulere innlegget sitt mer høflig og konstruktivt – og publiserer gjerne et nytt innlegg som er i tråd med gruppereglene. Vi tenker at vi kan gi det er forsøk å åpne opp dette igjen nå. Så forbeholder vi oss retten til å stenge det igjen hvis det skulle skape unødvendig uro i borettslaget. Når det gjelder hvem som har tilgang til Facebook-gruppen, så holder vi fast med at dette skal være andelseiere, medboere og evt. leietakere. Vi forbeholder oss retten til å "utestenge" familiemedlemmer av de som bor/leier her – selv om innsender i dette tilfellet er misfornøyd med avgjørelsen. Vi antar at dette muligens ligger til grunn for denne innmeldte saken.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sigrun Therese Rønbeck, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jonas Jevnaker Aas, Valgt fra 25.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Håkon Kvalvik Steigen, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Karina Jakobsen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Sigrun Therese Rønbeck skal flytte, og stiller ikke til gjenvalg.

Foreløpig har ingen kandidater meldt seg. Vi oppfordrer beboere til å tenke gjennom om de kan ta dette ansvaret på vegne av fellesskapet – vervet er også honorert.

Forslag til vedtak: Meld din interesse for styreledervervet! Alternativet er en ekstern styreleder, som koster 100-150.000 kr i året.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Håkon Kvalvik Steigen stiller til gjenvalg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Styret støtter Håkons kandidat, og oppfordrer generalforsamlingen til å stemme for.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Karina Jakobsen er på valg, og det skal velges et nytt varamedlem for en periode på 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	40 999	627 974
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	232 886	732 229
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 862 841	-4 380 226
Endringer i andre langsiktige poster	2 118 114	3 061 022
B. Arets endring disponible midler	488 160	-586 975
C. Disponible midler	529 159	40 999
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	592 518	514 491
Kortsiktig gjeld	-63 359	-473 492
C. Disponible midler	529 159	40 999

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 251 219	5 110 530	5 120 703	5 174 342
Sum leieinntekt		5 251 219	5 110 530	5 120 703	5 174 342
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	5 748	0	0
Sum annen inntekt		0	5 748	0	0
Sum inntekt		5 251 219	5 116 278	5 120 703	5 174 342
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	7 050	9 870	9 870
Styrehonorar	3	70 000	50 000	70 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		64 869	75 972	110 500	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5	284 560	280 841	309 600	150 000
Kommunale avgifter/renovasjon		425 698	372 662	439 100	438 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 500	6 188	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	46 961	4 875	11 000	7 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 715 993	905 212	2 082 000	507 000
Revisjonshonorar		9 861	6 685	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		115 679	111 337	115 700	121 000
Andre honorar	9	39 760	49 569	40 000	60 000
Kontorkostnad		50	577	0	0
TV/bredbånd		168 650	164 465	167 951	175 000
Forsikring		313 390	274 366	312 700	343 000
Andre kostnader	10	4 666	9 614	2 000	4 000
Sum kostnad		3 276 506	2 319 412	3 683 421	1 969 370
Driftsresultat før IN		1 974 713	2 796 866	1 437 282	3 204 972
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		630 559	509 880	0	0
Driftsresultat etter IN		2 605 272	3 306 747	1 437 282	3 204 972
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		68 088	50 511	0	0
Rentekostnad		2 440 474	2 625 029	2 429 360	2 118 891
Netto finansposter		2 372 385	2 574 518	2 429 360	2 118 891
Årsresultat		232 886	732 229	-992 078	1 086 081
Overført til/fra annen egenkapital		232 886	732 229	0	0
SUM OVERFØRINGER		232 886	732 229	0	0

Balanse 2025 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	89 570 000	89 570 000
Sum anleggsmidler		89 570 000	89 570 000
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		5 492	13 312
Kundefordringer		1 159	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 084	13 727
Innestående konsernkonto og bank		571 783	487 452
Sum omløpsmidler		592 518	514 491
SUM EIENDELER		90 162 518	90 084 491

Balanse 2025 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		265 000	265 000
Sum innskutt egenkapital		265 000	265 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 256 218	-14 489 105
Sum opptjent egenkapital		-14 256 218	-14 489 105
Sum egenkapital	11	-13 991 218	-14 224 105
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	41 544 768	43 407 608
Borettsinnskudd		29 843 000	29 843 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	32 702 609	30 584 495
Sum langsiktig gjeld		104 090 377	103 835 103
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 259	2 493
Leverandørgjeld		24 755	40 148
Påløpne renter		20 703	412 657
Annen kortsiktig gjeld		13 642	18 194
Sum kortsiktig gjeld		63 359	473 492
Sum gjeld		104 153 736	104 308 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 162 518	90 084 491
Pantstillelser	13	104 090 377	103 835 103

Sted: _____

Dato: _____

Sigrun Therese Rønbeck
Styreleder

Håkon Kvalvik Steigen
Styremedlem

Jonas Jevnaker Aas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 633 860	1 420 776
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	169 176	164 724
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 423 911	2 621 506
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 024 272	903 525
Sum	5 251 219	5 110 530

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Andre inntekter	0	5 748
Sum	0	5 748

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	70 000	50 000
Sum	79 870	57 050

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 570 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 570 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	89 570 000
Anskaffelsesår :	2009
Antatt levetid i år :	

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring. Forsikringsnr 79326417. Borettslaget består av 53 boligseksjoner

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1295,7 m2. G.nr 224, b.nr 29, og utgjør kr 16 122 600 av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	68 453	65 354
6361 Fast renhold	87 625	84 660
6364 Matteleie	16 768	15 210
6390 Sjøpelløsning med Det Glade Kvartal II Brl.	100 000	80 843
6391 Snømåking/strøing/feing	6 379	24 603
6392 Containerleie/tømming	5 335	8 538
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 634
Sum	284 560	280 841

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	6 500	6 188

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	40 189	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 775
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 772	100
Sum	46 961	4 875

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 430 961	0
6602 Vedlikehold VVS	6 142	0
6603 Vedlikehold elektro	0	440 812
6610 Andre vaktmestertjenester	4 847	0
6611 Vedlikehold heiser	18 606	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	16 405
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	20 956
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 604	166 048
6630 Egenandel forsikring	12 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	233 834	260 992
Sum	1 715 993	905 212

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	39 760	38 225
6720 Juridisk honorar	0	11 344
Sum	39 760	49 569

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN-ordning samt rådgivningstjenester.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	4 047
7770 Betalingskostnader	1 206	1 209
7772 Omkostninger inkasso	0	576
7773 Omkostninger innkreving	2 419	2 465
7790 Andre kostnader	545	1 357
7795 Husleietap	496	-40
Sum	4 666	9 614

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr til Statens Kartverk.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	265 000	0	265 000
Sum innskutt egenkapital	265 000	0	265 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-14 489 105	232 887	-14 256 218
Sum opptjent egenkapital	-14 489 105	232 887	-14 256 218
Sum egenkapital	-14 224 105	232 887	-13 991 218

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Nødvendig vedlikehold		
Lånenummer:	16369426870	12133888576	12114185068
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2016	2009
Rentesats:	5.15 %	5.15 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2034	30.09.2041	30.09.2056
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	32 375 000	56 895 000
Lånesaldo 01.01:	0	15 082 949	28 324 660
Avdrag i perioden:	153 954	2 091 297	1 617 589
Opptak i perioden:	2 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 846 046	12 991 651	26 707 071
Saldo 5 år frem i tid:	925 859	9 933 944	24 670 524
Andelssaldo 01.01:	0	9 451 465	21 193 247
Innbetalt IN i perioden:	0	1 546 104	1 202 569
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	373 207	317 569
Andelssaldo 31.12:	0	10 624 362	22 078 247
Sum pantegjeld for lån:	1 846 046	23 616 013	48 785 318

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114185068	1	1 303 343	1 303 343
	1	1 248 465	1 248 465
	1	1 214 167	1 214 167
	1	1 145 570	1 145 570
	2	1 131 850	2 263 700
	1	1 063 107	1 063 107
	1	1 022 095	1 022 095
	1	987 797	987 797
	1	974 077	974 077
	1	957 797	957 797
	2	926 059	1 852 118
	1	912 340	912 340
	1	908 910	908 910
	1	891 761	891 761
	1	871 182	871 182
	1	857 462	857 462
	2	836 883	1 673 766
	1	783 910	783 910
	1	685 970	685 970
	1	661 961	661 961
	1	631 092	631 092
	1	596 798	596 798
	1	555 345	555 345
	2	531 627	1 063 254
	1	445 880	445 880
	1	233 237	233 237
	1	171 492	171 492

Langsiktig gjeld

	1	166 381	166 381
	1	154 351	154 351
	1	143 387	143 387
	1	136 002	136 002
	1	130 342	130 342
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133888576	1	637 227	637 227
	1	598 607	598 607
	1	559 987	559 987
	1	511 712	511 712
	3	502 058	1 506 174
	3	482 748	1 448 244
	1	453 783	453 783
	1	444 128	444 128
	3	434 473	1 303 419
	2	395 853	791 706
	1	386 198	386 198
	1	318 613	318 613
	2	308 958	617 916
	1	301 755	301 755
	3	279 994	839 982
	3	270 339	811 017
	1	243 310	243 310
	4	222 064	888 256
	1	150 897	150 897
	1	93 042	93 042
	1	85 682	85 682
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369426870	1	70 944	70 944
	2	58 113	116 226
	1	51 321	51 321
	1	49 812	49 812
	3	46 793	140 379
	3	44 528	133 584
	3	43 774	131 322
	1	42 264	42 264
	1	40 000	40 000
	3	39 245	117 735
	5	37 736	188 680
	1	36 227	36 227
	1	35 472	35 472
	2	34 717	69 434
	3	33 962	101 886
	3	30 944	92 832
	2	30 189	60 378
	3	24 906	74 718
	3	24 151	72 453
	4	21 887	87 548
	3	21 132	63 396
	4	17 359	69 436

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	74 247 377
Innskuddskapital	29 843 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	104 090 377
Bokført verdi av pantsatt eiendom	89 570 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 29 843 000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Nils Huus gate 4-6 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Styreleder	Sigrun Therese Rønbeck (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Håkon Kvalvik Steigen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Jonas Jevnaker Aas (sign.)	19.04.2026

Årsmelding 2025 - Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sigrun Therese Rønbeck
Styremedlem, Jonas Jevnaker Aas
Styremedlem, Håkon Kvalvik Steigen
Varamedlem, Karina Jakobsen

Styret i Nils Huus gate 4-6 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Nils Huus gate 4-6 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nils Huus gate 4-6 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988871834

Nils Huus gate 4-6 Borettslag består av 53 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nils Huus gate 4-6 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79326417. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Nils Huus gate 4-6 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Utbedring av utrygge trappetrinn i branntrepp - juni 2025
- Rens av ventilasjonsanlegg - september 2026
- Montert rekkverk i trapp ned mot Frederik Glads gate - oktober 2025
- Kontroll av brannalarmsystem - oktober 2025

Styrets arbeid

Ventilasjon

Styret har gjort en omfattende jobb med ventilasjon dette året. Ventilasjonsrens ble utført og nytt ventilasjonsanlegg ble installert høsten 2025. Det ble avdekket at flere boenheter feilaktig hadde koplet seg på sentralanlegget med motorisert vifte. Disse fikk pålegg om å utbedre dette innen utløpet av året. Det viste seg videre at det nye anlegget ikke økte avtrekkskapasiteten som ønsket. Vi fikk derfor erstattet dette med et nytt og bedre anlegg på nyåret i 2026. For å optimalisere avtrekket, gjorde vi en innbalansering våren 2026, med gjennomgang av hver leilighet vi fikk tilgang til – ikke alle. Dessverre viste det seg at noen boenheter fortsatt ikke hadde utbedret problemet med motorisert vifte. Energima kommer nå til å utbedre dette, i regi av borettslaget – på beboers bekostning. Dette skjer 1. mai måned. Før sommeren vil det bli en ny gjennomgang, for å dekke over også de leilighetene som vi ikke fikk tilgang til sist. Og for å gjøre de endelige justeringene.

Alle skal ha fått bedre ventilasjon etter dette arbeidet. De leilighetene som ligger lengst unna anlegget, særlig boligene i nedre etasje med vinduer ut mot Frederik Glads gate, møter dessverre ikke minimumskravet til avtrekk. Men vi har gjort det vi kan, innenfor begrensningene i det eksisterende systemet, for å imøtegå dette. Blant annet har vi valgt å ha systemet gående døgntilvarende, i stedet for å redusere det om natten.

Vi takker for tålmodigheten som alle har vist. Og ser fram til å ferdigstille dette arbeidet.

Rekkverk i utetrapp

Solid rekkverk ble endelig montert i trappen ned til Frederik Glads gate denne høsten. Styret fikk nabo-borettslaget med på å dele kostnaden, og vi er glade for å ha fått dette på plass slik at vi alle kan gå trygge vintersesonger i møte.

Vaktmestertjenester

Avtalen med tidligere vaktmester er terminert. Styret har i lengre tid vært misfornøyd med tjenesten, og sa opp avtalen 31. desember 2025. Vi tester nå vaktmestertjenester på tilkalling, og er foreløpig fornøyd med løsningen.

Snømåking

Vi klarte oss gjennom vinteren uten snømåkingsavtale – takk til både styremedlemmer og beboere for å ha holdt det snøfritt i gangveier og trapper. Vi vil forsøke å lande en felles avtale om snømåking med nabo-borettslaget for neste sesong.

Rengjøring

Tidligere vaktmester utførte rengjøring i fellesområdene tidligere, og vi har nå byttet til CleanNOR. Vi opplever langt bedre kvalitet på rengjøringen nå, og når vi unntaksmessig har noe å utsette – svarer de raskt og ordner opp.

Fasaden

Styret er i full gang med å kartlegge situasjonen med at murpuss faller av fra fasaden. Det har vært et omfattende arbeid å sette seg inn i saken, gjennomgå e-postkorrespondanse og etterlyse dokumenter/dokumentasjon. Vi har også prøvd å initiere møter med tidligere styreledere/styremedlemmer.

Vi har gjort flere befaringer sammen med fagfolk fra

- Byggteknisk avdeling hos Usbl
- Oslo Byggentreprenør AS, som var utførende entreprenør da arbeidet ble gjort i 2016-2017 og
- Bygg og Malermestertjenesten AS, som tidligere har hjulpet oss med fuktutbedringer i bygget.

Dette er det styret har blitt fortalt:

Pussen faller av, fordi bygget vårt er laget av teglstein – og deler av bygget står rett på steingrunn. Teglsteinen suger opp fukt fra grunnen, og fører til at mурpussen slipper tak. Dette er et vedvarende problem, som trolig ikke lar seg løse permanent uten inngripende og kostnadsdrivende tiltak.

Videre har vi fått beskjed om at problemet er utelukkende estetisk. Vi har blitt fortalt at det at mурpussen faller av, ikke er til fare for bygget eller konstruksjonen i seg selv. Alle er skjønt enige i at det ikke ser pent ut, og styret har understreket at det estetiske må bevares – fordi dette er av betydning for verdien på boligene våre.

Dette er det styret tenker nå:

Vår hovedbekymring er at det avdekkes flere forhold som ikke fremstår som estetiske, og som medfører betydelige kostnader for borettslaget. Spesielt er det fukt i to boliger i 1. etasje som forsikringen ikke dekker – på grunn av det nevnte fuktoppsuget i bygningskonstruksjonen. Dette er kostnader vi ikke hadde budsjettert med – og som er med på å tvinge fram et obligatorisk låneopptak for nødvendig vedlikehold.

Dette gjør at vi nå stiller en rekke spørsmål til Usbls byggtekniske avdeling, som prosjekterte arbeidet i 2016-2017. Vi har en pågående dialog rundt dette. Styret stiller spørsmål ved flere aspekter av arbeidet: Drenering, forarbeid som ble gjort før puss ble lagt, mengde og type puss som ble lagt, arbeid og vurderinger som ble gjort rundt takarbeid, herunder takrenner og løsninger for vannavrenning som ble valgt – for å nevne noe.

Det er for tidlig å si noe om hvor denne prosessen ender, men styret utelukker ikke at det på sikt kan bli en juridisk prosess rundt dette. Vi stiller oss helt uforstående til at bygget er i en slik forfatning, såpass få år etter at fasaden ble totalrehabilitert. Vi ser for oss at det er naturlig å kreve erstatningsansvar for kostnadene det vil kreve å rette opp i evt. arbeid som ikke er utført med den håndverksmessige kvalitet som er å forvente i et slikt oppdrag.

Vi håper og tror at dialog med Usbl fører fram til en tilfredsstillende løsning. Hvis ikke, er det naturlig å hyre inn et uavhengig byggteknisk konsultantselskap for å gi oss en uhildet vurdering av arbeidet som er gjort, samt anbefaling til hvordan vi skal ta saken videre.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift