



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 169
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 135 859	970 166
Sum inntekter		1 135 859	970 166
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		755 597	1 919 110
Sum kostnader		801 237	1 963 150
Driftsresultat		334 622	-992 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 034	10 867
Sum finansinntekter		11 034	10 867
Annen finanskostnad		18 559	9 822
Sum finanskostnader		18 559	9 822
Netto finans		-7 525	1 045
Ordinært resultat før skattekostnad		327 097	-991 939
Ordinært resultat etter skattekostnad		327 097	-991 939
Årsresultat		327 097	-991 939
Totalresultat		327 097	-991 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 097	-991 939
Sum overføringer og disponeringer		327 097	-991 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 366 875	4 366 875
Sum varige driftsmidler		4 366 875	4 366 875
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 366 875	4 366 875
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 709	26 885
Sum fordringer		95 709	26 885
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		360 200	553 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		360 200	553 432
Sum omløpsmidler		455 909	580 317
SUM EIENDELER		4 822 784	4 947 192

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 425 752	2 098 654
Sum opptjent egenkapital		2 425 752	2 098 654
Sum egenkapital		2 427 752	2 100 654
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 097 416	1 180 377
Øvrig langsiktig gjeld		1 187 750	1 187 750
Sum annen langsiktig gjeld		2 285 166	2 368 127
Sum langsiktig gjeld		2 285 166	2 368 127
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		98	98
Leverandørgjeld		109 519	478 312
Annen kortsiktig gjeld		250	
Sum kortsiktig gjeld		109 867	478 410
Sum gjeld		2 395 033	2 846 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 822 784	4 947 192



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418347

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 169
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 948 152 169
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 135 859	970 166
Sum inntekter		1 135 859	970 166
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		755 597	1 919 110
Sum kostnader		801 237	1 963 150
Driftsresultat		334 622	-992 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 034	10 867
Sum finansinntekter		11 034	10 867
Annen finanskostnad		18 559	9 822
Sum finanskostnader		18 559	9 822
Netto finans		-7 525	1 045
Ordinært resultat før skattekostnad			
		327 097	-991 939
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		327 097	-991 939
Årsresultat		327 097	-991 939
Totalresultat		327 097	-991 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 097	-991 939
Sum overføringer og disponeringer		327 097	-991 939



Organisasjonsnr: 948 152 169
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 366 875	4 366 875
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 366 875	4 366 875
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 709	26 885
Sum fordringer		95 709	26 885
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		360 200	553 432
Sum omløpsmidler		360 200	553 432
Sum omløpsmidler		455 909	580 317
SUM EIENDELER		4 822 784	4 947 192
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 425 752	2 098 654



Sum opptjent egenkapital	2 425 752	2 098 654
Sum egenkapital	2 427 752	2 100 654
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 097 416	1 180 377
Øvrig langsiktig gjeld	1 187 750	1 187 750
Sum annen langsiktig gjeld	2 285 166	2 368 127
Sum langsiktig gjeld	2 285 166	2 368 127
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	98	98
Leverandørgjeld	109 519	478 312
Annen kortsiktig gjeld	250	
Sum kortsiktig gjeld	109 867	478 410
Sum gjeld	2 395 033	2 846 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 822 784	4 947 192



Organisasjonsnr: 948 152 169
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0460 Nils Huusgt. 11-13 B/L



BESKYTTET



Til andelseierne i Nils Huusgt. 11-13 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 28. april 2022 kl. 18:00 i Hobbyrommet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nils Huusgt. 11-13 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nils Huusgt. 11-13 Borettslag
avholdes 28 april 2022 kl. 18:00 i Hobbyrommet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Jan Stavern og Sonja Brinsky Votering av leie av hobbyrommet
 - B) Forslag fra Jan Stavern, Reglement til leie av hobbyrommet
 - C) Forslag fra Sonja Brinsky, Retningslinjer styrearbeid
 - D) Forslag fra Sonja Brinsky, Husordensregler
 - E) Forslag fra Sonja Brinsky, Vibbo
 - F) Forslag fra Lars Sundal, Elbil lading, avregning og betaling.
 - G) Forslag fra Simen Mindrebøe, fasadeoppgradering
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 Styremedlem for 1 år.
- C) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 9.4.2022

Styret i Nils Huusgt. 11-13 Borettslag

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Schei	2021 - 2022
Styremedlem	Sonja Johanna Brinsky	2020 - 2022
Styremedlem	Camilla Engstrøm Mindrebøe	2021 - 2023
Varamedlem	Maria Andersson	2021 - 2022
Varamedlem	Jan Stavem	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nils Huusgt. 11-13 Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Nils Huusgt. 11-13 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152169, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Nils Huus Gate 11 - 13

Gårds- og bruksnummer:

224 278

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

Nils Huusgt. 11-13 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC.

BESKYTTET

**Styrets arbeid:**

Styret har avholdt 7 styremøter. Januar, mars, april, juni, august, oktober og november.

Hobbyrommet: Byttet vannkraner på kjøkken og bad.

Berederrom: Byttet sirkulasjonspumpe samt enkelte rørføringer.

El. Anlegg: Oppgradert med led lamper i garasjen og sluse ved heis.

Fellesrom: Byttet defekte lysbrytere og stikkontakter.

Bakgården: September 2021, møte i forliksrådet mellom Styret og entreprenør som hadde ansvaret for å reparere bakgården senhøsten 2020. Da det ble avdekket en del feil og mangler.

Montert sensor?

Reparasjon av tre gjerde ved garasje inngang.

Heis: 3 service p.g.a lyd og bevegelse. Byttet kjørehjul.

Vaskeri: 2 servicer på stor vaskemaskin.

Svalgangene: utført Reparasjon av sensor/bryter?

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 135 859,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 801 237,-.

Resultat

Årets resultat på kr 327 097,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 408 964,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nils Huusgt. 11-13 B/L.

Lån

Nils Huusgt. 11-13 B/L har lån i Oslo kommune 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nils Huusgate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Nils Huusgate 11s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Nils Huusgate 11

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET NILS HUUSGATE 11 ORG.NR. 948 152 169, KUNDENR. 460

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	101 907	517 636	101 907	346 043
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	327 097	-991 939	45 850	61 350
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-16 875	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	650 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-82 961	-56 000	-84 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	244 136	-415 730	-10 150	-22 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	346 042	101 907	91 757	323 393
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	455 909	580 317		
Kortsiktig gjeld	-109 867	-478 410		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	346 042	101 907		

BESKYTTET



BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11 ORG.NR. 948 152 169, KUNDENR. 460

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	971 478	904 452	980 000	982 000
Andre inntekter	3	164 381	65 714	65 000	66 500
SUM DRIFTSINNEKTER		1 135 859	970 166	1 045 000	1 048 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 040	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 465	-4 295	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-86 368	-83 975	-86 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-42 144	-80 402	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	42 106	-1 197 609	-215 000	-170 000
Forsikringer		-89 524	-78 676	-82 000	-94 000
Festeavgift		-100	-100	-150	-150
Kommunale avgifter	9	-150 985	-148 183	-148 000	-153 500
Energi/fyring		-243 709	-137 828	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 539	-105 703	-107 500	-109 000
Andre driftskostnader	10	-71 869	-82 338	-80 500	-79 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-801 237	-1 963 150	-980 150	-955 150
DRIFTSRESULTAT		334 622	-992 984	64 850	93 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 034	10 867	0	0
Finanskostnader	12	-18 559	-9 822	-19 000	-32 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 525	1 045	-19 000	-32 000
ÅRSRESULTAT		327 097	-991 939	45 850	61 350
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		327 097	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-991 939		

BESKYTTET



**BORETTLAGET NILS HUUSGATE 11
ORG.NR. 948 152 169, KUNDENR. 460**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 366 875	4 366 875
SUM ANLEGGSMIDLER		4 366 875	4 366 875
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 855	26 885
Andre kortsiktige fordringer	14	67 854	0
Driftskonto OBOS-banken		137 314	116 359
Sparekonto OBOS-banken		205 270	284 703
Sparekonto OBOS-banken II		17 617	152 370
SUM OMLØPSMIDLER		455 909	580 317
SUM EIENDELER		4 822 784	4 947 192
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 425 752	2 098 655
SUM EGENKAPITAL		2 427 752	2 100 655

BESKYTTET



11

Nils Huusgt. 11-13 B/L

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 097 416	1 180 377
Borettsinnskudd	16	1 073 000	1 073 000
Annen langsiktig gjeld	17	114 750	114 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 285 166	2 368 127

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		109 519	478 312
Påløpte renter		98	98
Annen kortsiktig gjeld	18	250	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 867	478 410

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **4 822 784** **4 947 192**

Pantstillelse	19	2 381 100	2 381 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.4.2022

Styret i Borettslaget Nils Huusgate 11

Terje Schei/s/

Sonja Johanna Brinsky/s/

Camilla E. Mindrebøe/s/

BESKYTTET

**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.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	863 640
Garasje	107 640
Strøm elbil	10 700
Eiendomsskatt	1 148
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	983 128

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-11 500
Strøm elbil	-150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	971 478

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Telenor antenneleie	66 527
Ladeannlegg	30 000
Rettshjelpsoppgjør	67 854
SUM ANDRE INNETEKTER	164 381

BESKYTTET

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 465.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-41 500
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
--	------

SUM KONSULENTHONORAR	-42 144
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	227 132
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-16 289
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-31 250
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 485
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 200
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 803
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	42 106
---------------------------------	---------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 160
---------------	--------

Vann- og avløpsavgift	-90 177
-----------------------	---------

Renovasjonsavgift	-59 649
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 985
-------------------------------	-----------------

BESKYTTET

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 700
Renhold ved firmaer	-66 840
Sms vibbo mm	-688
Andre kontorkostnader	-261
Porto	-302
Bankgebyr	-2 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 869

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	814
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 220
SUM FINANSINNEKTER	11 034

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 853
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 706
SUM FINANSKOSTNADER	-18 559

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978.	4 350 000
Tilgang 2020, ladestasjon	16 875
SUM BYGNINGER	4 366 875

Tomten er bygslet fra OBOS i 90 år fra 1979.

Gnr.224/bnr.278

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Rettshjelpsoppgjør mottatt i 2022	67 854
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	67 854

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2016	-475 215	
Nedbetalt tidligere	242 626	
Nedbetalt i år	56 372	
		-176 217

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-650 000	
Nedbetalt tidligere	2 212	
Nedbetalt i år	26 589	
		-621 199

Oslo Kommune

Opprinnelig 1978

Rente og avdragsfritt lån

-300 000	
	-300 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 097 416**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978 -1 011 100

Opprinnelig 2001 -61 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 073 000**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -114 750

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-114 750**

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS -250

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-250**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 073 000
Pantelån	1 097 416
TOTALT	2 170 416

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 366 875
TOTALT	4 366 875

BESKYTTET



INNKOMNE FORSLAG

A - Forslag fra Jan Stavern og Sonja Brinsky Votering av leie av hobbyrommet

Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen:
(behandling av innkomne forslag og saker)

1) Til votering:

Borettslagets og Styrets forhold til til leie av Hobbyrommet.

A. Det votes over å fortsette som nå med utleie av hobbyrommet med kr. 200,-
pr. døgn og tilsvarende pris vedr. dagbruk, ang. selskaper etc.

Gjeldende for alle andelseiere i NHG 11.

(Eventuelle pris justeringer, kan reguleres på de årlige ordinære generalforsamlinger etter
at forslag fremmes og votering.)

B. Kontra votering for gratis leie av hobbyrommet,
gjeldende for alle andelseiere i NHG 11.

2) Til votering:

Nytt Reglement for leie av Hobbyrommet, som til hensikt, er å gi mer tydlighet
administrativt og gir ansvarliggjøring for leie av rommet.

Forslaget erstatter de gamle skrivene – Velkommen til Hobbyrommet.

Vedlegg: Forslag, Nytt Reglement for leie av Hobbyrommet.

At dette implementeres med henvisning til i Vedtekter for NHG 11. - Endringsforslag
senere må, jf. for Vedtekter, votes gyldig med 2/3 dels flertall i generalforsamling.

3) Til votering:

A. Forslag til Vedtektsendring for Borettslaget Nils Huusgt. 11/13

Begrunnelse: Siden leie inntekter inngår i våre felles verdier/økonomi, for borettslaget.

Plassering: Jf. nr. 6-2 Betaling av felleskostnader:

Det tilføres et pkt. (3) – tekst: *Gjeldende er et eget Reglement for leie av felles Hobbyrom er
Implementert - Endring av reglement følger regler for Vedtektsendinger.*

(her må tekst formulering tas til rådgivning til fag jurist for presis utforming, med ref.

Borettslagsloven)

Eller om forslag til Vedtektsendring stemmes ned:

Til votering:

B. Reglement for leie av Hobbyrommet krever alminnelig flertall i votering (51%) i
årsmøte/Generalforsamling, for å kunne utføre endringer i reglementet.

BESKYTTET



B - Forslag fra Jan Stavern, Reglement til leie av hobbyrommet

REGLEMENT FOR ANDELEIERNES LEIE AV HOBBYROMMET I BORETTSLAGET NILS HUUSGT.11

1. Hobbyrommet er et fellesgode i Borettslaget og er primært tenkt brukt til *aktiviteter* for beboerne i borettslaget. Langvarig utleie skal begrenses.
2. Bestilling av rommet foregår slik det er bestemt av Styret – for tiden ved å kontakte Styrets sekretær. Rommet kan bestilles tidligst tre uker før man skal bruke det, og det er kun andelseier som foretar selve bestillingen. Rommet skal kun leies ut til andelseier, andelseiers familie og nære venner. Andelseieren er ansvarlig leietaker og skal være hjemme selv.
3. Leieperioden er inntil syv dager om gangen, men kan forlenges om ingen andre har meldt sin interesse i løpet av denne perioden.
4. Betaling for leien av rommet *gjøres før utleie* til det konto nr. som oppgis av Styret/sekretær. Leien bestemmes av generalforsamlingen og er i 2022 på kr. 200 pr. dag. Nøkler til rommet utleveres ikke før hele leiebeløpet er betalt.
5. Avbestilling må skje senest 24 timer før leieperioden starter, ellers må hele leiebeløpet betales.
6. Rommet skal vaskes og forlates slik det var da man tok det i bruk og nøkler tilbakeleveres innen klokken 12:00 dagen etter endt leieperiode om ikke annet er avtalt med Styret/sekretær. Hobbyrommet, badet, gangen og kjøkkenet ryddes og rengjøres. Fat og kopper skal være rengjort og oppvask-maskinen tømt. Leietageren stiller selv med vaskemiddel, såpe og oppvaskmaskinmiddel etc. Ved mangelfullt renhold vil det påbeløpe et renholds-gebyr i etterkant på kr. 500. Tap av nøkkel medfører erstatningskostnad. Kostnad for skifte av lås/sylinder er fra 2 til 3000 kr.
8. Borettslagets inntekter fra utleien føres til konto i driftsinntekter og synliggjøres i Årsregnskapet.

Kontakt: Sekretær: _____ Telefon: _____ e-post: _____

Konto nr. for betaling: _____

Vedtatt på generalforsamling xx. Mai 2022

BESKYTTET



C - Forslag fra Sonja Brinsky, Retningslinjer styrearbeid

Forslag til tekst vedr retningslinjer for styrearbeid. Når det gjelder pkt styremøter. Ved innkalling til styremøter, skal alle, inkludert varamedlemmene kalles inn. Varamedlemmene har møte rett, men ikke møteplikt.

Dette for at varamedlemmene skal bli informert om hva som skjer i styret / borettslaget. De kan komme med innspill, forslag og meninger, men har ikke stemmeplikt. Hvis varamedlemmene blir inkludert og engasjert, er det en fin måte å rekruttere til andre verv senere.

D - Forslag fra Sonja Brinsky, Husordensregler

Tekst til husordningsreglene/ trivselsreglene.

Har sett på husordningsreglene fra 2010 der står avsnitt om utleie av fellesrommet/hobbyrommet. Det avsnittet har ikke kommet med i revidert trivselsreglene av 2021.

Forslag til tekst avsnitt.

Borettslaget har ett fellesrom/hobbyrom som alle beboerne kan benytte seg av ved å leie til en pris av 200 kr . Kontakt styret for ønsket leie.

E - Forslag fra Sonja Brinsky, Vibbo

Forslag til åpne vedlegg på vibbo.

Ønsker at både husordningsreglene/ trivselsreglene og retningslinjer for styrearbeid blir åpne vedlegg på vibbo.

Slik vedtektene til borettslaget er pr i dag



G - Forslag fra Lars Sundal, Elbil lading, avregning og betaling.

Bakgrunn

Sameiet har etablert lader for elbil på noen få plasser i garasjen. Bruken av disse betales for tiden med fast månedspris på 250 kroner. Laderene er ikke tilknyttet et system for måling av reell kostnad eller direkte fakturering til bruker. Dette systemet er ikke fremtidsrettet, og innebærer for tiden sterk sponning av brukerne.

Forslag

Sameiet skal sette ned et utvalg på 1-3 personer som skal evaluere en fremtidsrettet løsning for lading av elbiler i garasjen. Forslag til løsning og mulige leverandører skal presenteres til Styret for vurdering 1. mai, og bør inneholde elementer som:

- lik lademulighet for alle
- kontroll av maks strømforbruk (for å beskytte det elektriske anlegget og unngå høy strømpris når nye regler som baserer seg på maks-forbruk trer i kraft)
- fakturering direkte til forbruker (ingen administrasjon for Styret)
- tilgangskontroll (f.eks. RFID brikke) slik at man kan låne en lader og bli fakturert for eget forbruk
- støtteordninger i kommunen

Jeg ønsker at Generalforsamlingen skal støtte forslaget, og jeg er villig til å lede utvalget. Hvis forslaget får støtte ønsker jeg å høre fra andre som er interessert i å delta.

H - Forslag fra Simen Mindrebøe, fasadeoppgradering

aForslag fasadeoppgradering:

Vask og maling av hele fasaden inkludert dører/porter, alle røde, hvite og grønne områder på bygget og trappeoppgang/heis. Fargen er ikke lengre pen og det ville blitt en stor forbedring av helhetsinntrykket til gården.

Forslag balkongoppgradering:

Ønske om at styret innhenter tilbud på oppgradering av «rekkverk» på balkongene. Inkludert utbygging/oppgradering av innsynsskjermer. Deretter gis styret råderett til å avgjøre om prisen kan forsvares og om det skal utføres.

Forslag ferdigstilling av bakgårdsprosjekt:

Det er åpent inn mot dørlister og generelt preget av et halvferdig prosjekt nederst på veggene rundt i bakgården. Forslaget er da å få utbedret dette og ferdigstilt prosjektet.

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

System nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Låsspesialisten

Vaskeri

Fellesvaskeri ligger i tilbygg og skal brukes i henhold til gjeldende regler

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 68702887. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

BESKYTTET



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nils Huusgt. 11-13 B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Installert Elbil-anlegg og fått nytt elektrisk anlegg
2020	Byttet dekket i bakgården og montert nye sluk. Spylt alle avløpsrør og rensset alle ventilasjonskanaler.
2018	Nytt tak på begge bygg
2015	Nytt nøkkelsystem til inngangsport
2013	Ny sikkerhetsdør til bodene
2012 - 2013	Ny avtrekksvifte på tak
2011 - 2012	Heis rehabilitering
2009	Innstallert nye varmtvannsberedere Rengjort alle ventiler på kjøkken og bad Reparert tak i vaskeriet.
2008	Oppgradering til digital-tv
2008	Utskifting resterende vinduer
2008	Ny tørketrommel
2007	Balkongdører Utskiftning av alle balkongdører og vinduer som ikke er under tak
2007	Oppgradering av heisen
2007	Oppvaskmaskin i fellesrommet
2006	Vedlikehold Maling / oppussing av gjesterom / hobbyrom Utvendig maling av gård, maling av rekkverk og tak på svalganger og balkonger Nye fliser på balkonger i 2, 3, 4 og 5 etasje
2003 – 2004	Rehabilitering/vedlikehold Vindusrammer beiset Ny solcellestyrt taklampe i portåpning Nye ytterdører i alle 20 leiligheter

BESKYTTET



0460 Nils Huusgt. 11-13 B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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

BESKYTTET