



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 802 628  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYSTUEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Long Thi Nguyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

### 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, 12.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 431 414	1 056 151
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 431 414</b>	<b>1 056 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		31 378	31 781
Annen driftskostnad		842 934	1 161 012
<b>Sum kostnader</b>		<b>874 312</b>	<b>1 192 793</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 557 102</b>	<b>-136 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		731	1 704
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>731</b>	<b>1 704</b>
Annen finanskostnad		104 878	141 421
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 878</b>	<b>141 421</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 147</b>	<b>-139 717</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 452 955	-276 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		43 100 000	43 100 000
Sum varige driftsmidler		43 100 000	43 100 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 100 000	43 100 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 932	58 940
Sum fordringer		30 932	58 940
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		479 857	525 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 857	525 256
Sum omløpsmidler		510 789	584 195
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 610 789</b>	<b>43 684 195</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		75 000	75 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 747 007	20 294 052
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 747 007</b>	<b>20 294 052</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 822 007</b>	<b>20 369 052</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		4 503 240	6 013 626
Øvrig langsiktig gjeld		17 240 000	17 240 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 743 240</b>	<b>23 253 626</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 743 240</b>	<b>23 253 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		530	651
Leverandørgjeld		12 214	60 866
Annen kortsiktig gjeld		32 798	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 542</b>	<b>61 517</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 788 782</b>	<b>23 315 143</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 610 789</b>	<b>43 684 195</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 300198

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 802 628  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYSTUEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Long Thi Nguyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

#### 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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 998 802 628  
NYSTUEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 431 414	1 056 151
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 431 414</b>	<b>1 056 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		31 378	31 781
Annen driftskostnad		842 934	1 161 012
<b>Sum kostnader</b>		<b>874 312</b>	<b>1 192 793</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 557 102</b>	<b>-136 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		731	1 704
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>731</b>	<b>1 704</b>
Annen finanskostnad		104 878	141 421
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 878</b>	<b>141 421</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 147</b>	<b>-139 717</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 452 955	-276 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>



Organisasjonsnr: 998 802 628  
NYSTUEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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		43 100 000	43 100 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		43 100 000	43 100 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		30 932	58 940
		30 932	58 940
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 857	525 256
		479 857	525 256
Sum omløpsmidler		510 789	584 195
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 610 789</b>	<b>43 684 195</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
		75 000	75 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		21 747 007	20 294 052



Sum opptjent egenkapital	21 747 007	20 294 052
Sum egenkapital	21 822 007	20 369 052
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 503 240	6 013 626
Øvrig langsiktig gjeld	17 240 000	17 240 000
Sum annen langsiktig gjeld	21 743 240	23 253 626
Sum langsiktig gjeld	21 743 240	23 253 626
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	530	651
Leverandørgjeld	12 214	60 866
Annen kortsiktig gjeld	32 798	
Sum kortsiktig gjeld	45 542	61 517
Sum gjeld	21 788 782	23 315 143
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>43 610 789</b>	<b>43 684 195</b>



Organisasjonsnr: 998 802 628  
NYSTUEN BORETTSLAG

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

4987 Nystuen Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Nystuen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 16. mars 2022 kl. 18:00 i Frivillighetssentralens lokaler i gågata Hamar, Torggata 73.**

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 Nystuen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Nystuen Borettslag  
avholdes onsdag 16. mars 2022 kl. 18:00 i Frivillighetssentralens lokaler i gågata i  
Hamar – Torggata 73.**

---

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
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker har kommet inn til behandling

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE, side 18

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 16.2.2022  
Styret i Nystuen Borettslag

Terje Berg/s/

Magne Kristiansen/s/

Egil Nordstrøm/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Terje Berg	Røreks Gate 11
Nestleder	Magne Kristiansen	Olav Trygvasons Gate 102 B
Styremedlem	Egil Nordstrøm	Olav Trygvasons Gate 102 I
Varamedlem	Arild J. Græsby	Olav Trygvasons Gate 102 C
Varamedlem	Eva Kristiansen	Olav Trygvasons Gate 102 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Kristin Thorsen Olav Trygvasons Gate 102 D

Varadelegert  
Arild J. Græsby Olav Trygvasons Gate 102 C

#### Valgkomiteen

Kristin Thorsen Olav Trygvasons Gate 102 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

#### Generelle opplysninger om Nystuen Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Nystuen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998802628, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Olav Trygvasons Gate 100 A-F  
Olav Trygvasons Gate 102 A-I

Gårds- og bruksnummer:  
4 194

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.

Nystuen 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 PricewaterhouseCoopers AS.

BESKYTTET



## Styrets arbeid

Styret har i 2021 vesentlig arbeidet med følgende saker.

- 1) Det er avtalt /gjennomført tiltak for bekjempelse av skjeggkre i alle leilighetene. Kontrollen ble utført av Pelias som forsikrings sak.
- 2) Utført vårdugnad på uteområdene.
- 3) Behandlet 2 søknader om endring /påbygg av rekkverk / levegg på terrasse.
- 4) Parkering på felles korttidsparkering foran boligblokka.
- 5) Renhold / vedlikehold av fellesarealer. Noen beboere har vært plaget av fugleskitt foran inngangsdører.
- 6) Deltatt i styrearbeid i fellesstyret. Saker: 1) Bestemmelser / retningslinjer for avlesing / fakturering av strømmålere for elbilladere. 2) Erverv av fellesarealer.

## 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 1 068 366,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes at renten på IN-lånet har vært lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 874 312,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til renovasjon, vann/avløp, strøm og fjernvarme enn antatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 452 955,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 363 048,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 89 907,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 465 247,- 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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn borettslagets ordinære vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter

### Energikostnader

Prisene på strøm og fjernvarme har økt formidabelt, og styret har økt energikostnadene med 71% i forhold til fjorårets budsjett.

### Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremie.

### Lån

Borettslaget har to lån i Obos-banken. Det største lånet er et annuitetslån med flytende rente og er beregnet nedbetalt i 2053. Dette lånet er et IN-lån.

Det minste lånet ble tatt opp i fbm malerjobben i 2020. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og er beregnet nedbetalt i mai 2030.

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

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførsel.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.1.22 og 13,5% fra 1.4.22. I tillegg økes innbetaling til eiendomsskatt med 7,9% fra 1.1.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nystuen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nystuen Borettslag 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Hamar, 21. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor



## NYSTUEN BORETTSLAG ORG.NR. 998 802 628, KUNDENR. 4987

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>522 678</b>	<b>535 253</b>	<b>522 678</b>	<b>465 247</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 452 955	-276 359	184 800	103 900
Kjøp av tomteområde		0	0	0	-30 000
Opptak lån		0	400 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-147 338	-136 216	-163 000	-136 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 363 048	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-57 431</b>	<b>-12 575</b>	<b>21 800</b>	<b>-62 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>465 247</b>	<b>522 678</b>	<b>544 478</b>	<b>403 147</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		510 789	584 195		
Kortsiktig gjeld		-45 542	-61 517		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>465 247</b>	<b>522 678</b>		

BESKYTTET



**NYSTUEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 998 802 628, KUNDENR. 4987**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		207 486	249 307	238 332	178 000
Innkrevde felleskostnader	2	860 880	806 844	860 668	985 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 068 366</b>	<b>1 056 151</b>	<b>1 099 000</b>	<b>1 163 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 878	-5 781	-4 500	-7 100
Styrehonorar	4	-27 500	-26 000	-20 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 800	-4 700	-5 200	-5 000
Andre honorarer		0	-15 000	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-51 250	-50 000	-52 500	-54 000
Konsulenthonorar	6	-8 047	-9 461	-12 000	-10 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-63 973	-529 952	-74 000	-79 000
Forsikringer		-39 572	-40 018	-34 000	-41 000
Kommunale avgifter	8	-285 441	-238 087	-254 000	-293 000
Energi/fyring	9	-190 439	-95 572	-135 000	-231 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 606	-85 356	-94 000	-99 000
Andre driftskostnader	10	-102 806	-89 866	-95 000	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-874 312</b>	<b>-1 192 793</b>	<b>-793 200</b>	<b>-972 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>194 054</b>	<b>-136 642</b>	<b>305 800</b>	<b>190 900</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 363 048	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 557 102</b>	<b>-136 642</b>	<b>305 800</b>	<b>190 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	731	1 704	0	0
Finanskostnader	12	-104 878	-141 421	-121 000	-87 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-104 147</b>	<b>-139 717</b>	<b>-121 000</b>	<b>-87 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 452 955</b>	<b>-276 359</b>	<b>184 800</b>	<b>103 900</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-276 359		
Til annen egenkapital		1 452 955	0		

BESKYTTET



**NYSTUEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 998 802 628, KUNDENR. 4987**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	41 621 000	41 621 000
Tomt		1 479 000	1 479 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>43 100 000</b>	<b>43 100 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		29 503	58 578
Andre kortsiktige fordringer	14	1 429	362
Driftskonto OBOS-banken		141 909	188 039
Sparekonto OBOS-banken		337 948	337 217
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>510 789</b>	<b>584 195</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 610 789</b>	<b>43 684 195</b>

BESKYTTET



12

Nystuen Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		75 000	75 000
Annen egenkapital	15	21 747 007	20 294 052
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>21 822 007</b>	<b>20 369 052</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 503 240	6 013 626
Borettsinnskudd	17	17 240 000	17 240 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 743 240</b>	<b>23 253 626</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		12 214	60 866
Påløpte renter		530	651
Annen kortsiktig gjeld	18	32 798	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 542</b>	<b>61 517</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 610 789</b>	<b>43 684 195</b>
Pantstillelse	19	43 500 000	43 500 000
Garantiansvar			

Hamar, 16.2.2022  
Styret i Nystuen Borettslag

Terje Berg/s/

Egil Nordstrøm/s/

Magne Kristiansen/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

BESKYTTET

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	728 760
Eiendomsskatt	132 120
Kapitalkostnader på IN-lån	208 125
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-639
Overført til kapitalkostnader	-207 486
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>860 880</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 878
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 878</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 27 500.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 800.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 047
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 047</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 064
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 297
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 858
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 995
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-63 973</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-135 470
Vann- og avløpsavgift	-89 279
Renovasjonsavgift	-60 693
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-285 441</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 808
Fjernvarme	-133 631
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-190 439</b>

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

Hageavfall	-1 608
Driftsmateriell	-1 742
Lyspærer og sikringer	-4 256
Vaktmestertjenester	-52 405
Renhold ved firmaer	-20 033
Snørydding	-3 469
Gressklipping	-11 406
Trykksaker	-2 250
Andre kontorkostnader	-3 300
Porto	-264
Bank- og kortgebyr	-2 073
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-102 806</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	731
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>731</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-103 498
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 380
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-104 878</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2012	41 621 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>41 621 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.4/bnr.194

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

BESKYTTET



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	1 429
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 429</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 978 562
Egenkapital fra IN tidligere	19 355 239
Egenkapital fra IN 2021	1 363 048
Reduksjon EK fra IN	-3 949 842
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>21 747 007</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-400 000	
Nedbetalt tidligere	21 241	
Nedbetalt i år	36 989	
		-341 770

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2021 var 2,15%. Løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-25 860 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	869 894	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	110 349	
Nedbetalt tidligere, IN	19 355 239	
Nedbetalt i år, IN	1 363 048	
		-4 161 470
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 503 240</b>

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

BESKYTTET

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012	-17 240 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-17 240 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-32 798
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-32 798</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 240 000
Pantelån	4 503 240
Beregnete IN-forpliktelser	16 768 445
<b>TOTALT</b>	<b>38 511 685</b>

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

Bygninger	41 621 000
Tomt	1 479 000
<b>TOTALT</b>	<b>43 100 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Styreleder, ikke på valg:**

Terje Berg Røreks gate 11

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Geir Arne Refsahl Olav Trygvasons Gate 102 F

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Magne Kristiansen Olav Trygvasons Gate 102 B

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Arild J. Græsby Olav Trygvasons Gate 102 C

2. Eva Kristiansen Olav Trygvasons Gate 102 B

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Kristin Thorsen Olav Trygvasons Gate 102 D

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Arild J. Græsby Olav Trygvasons Gate 102 C

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kristin Thorsen Olav Trygvasons Gate 102 D

I valgkomiteen for Nystuen Borettslag

Kristin Thorsen/s/

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.

### Vaktmestertjeneste

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til kontrakt. Vaktmester skal ikke kontaktes utenom ordinær arbeidstid. Dersom kostnaden skal betales av borettslaget, skal henvendelsen gå via styret, med mindre situasjonen er akutt.

### Parkering

Borettslaget har garasje plass tilhørende hver leilighet, i tillegg finnes noen oppstillingsplasser til gjesteparkering.

Garasjeanlegget, gjesteparkeringsplassene og lekeplassen eies i sameie mellom Nystuen borettslag (15/112), Klukhagan borettslag (55/112), Haugli borettslag (16/112) og Fribeten borettslag (26/112). Borettslagene inngikk i 2015 en avtale som regulerer bruksrett, vedlikeholdsplikt og kostnadsfordeling for anlegg som eies i sameie, samt kostnadsfordeling knyttet til bl.a. plenklipping, snøbrøyting og miljøstasjon. Hvert av lagene møter med en representant i avtalte samarbeidsmøter.

### El-bil ladepunkter

Lading av el-biler skal kun skje på punkter som er klargjort for det i fellesanlegget.

### Nøkler

Nøkler kan bestilles hos Obos Innlandet, Vangsvegen 143, Hamar.

Styret har inngått avtale med Securitas om oppbevaring av masternøkkel.

Vi ber alle notere følgende telefonnummer til Securitas: 02452. Dette er et døgnbemannet nummer slik at vi alltid kommer i kontakt med tjenesteyter.

Tjenesten kan benyttes dersom det er fare for liv og helse, vannskader osv. Det er mulig for beboerne å be om assistanse dersom nøkkel er glemt eller mistet. Dette må beboer selv betale for.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621509. 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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

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.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. juni og 30. desember** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **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.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 Beising av boligblokka  
2020 El-billadere i fellesanlegg



4987 Nystuen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Nystuen borettslag

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](http://www.obos.no)

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

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

BESKYTTET