



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 334 801  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NILS HUUSGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 09.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 702 393	4 494 475
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 702 393</b>	<b>4 494 475</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		241 811	245 701
Annen driftskostnad		2 557 272	3 478 529
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 799 083</b>	<b>3 724 230</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 903 310</b>	<b>770 245</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 697	9 008
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 697</b>	<b>9 008</b>
Annen finanskostnad		598 373	738 994
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>598 373</b>	<b>738 994</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-595 676</b>	<b>-729 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 307 634</b>	<b>40 259</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 307 634</b>	<b>40 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 307 634</b>	<b>40 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 307 634</b>	<b>40 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 307 634	40 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 307 634</b>	<b>40 259</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		8 919 834	8 919 834
Sum varige driftsmidler		8 919 834	8 919 834
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 919 834	8 919 834
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		108 104	107 258
Sum fordringer		108 104	107 258
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 415 695	1 120 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 415 695	1 120 099
Sum omløpsmidler		1 523 799	1 227 357
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 443 633</b>	<b>10 147 192</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		18 569 494	19 877 128
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 569 494</b>	<b>-19 877 128</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-18 560 994</b>	<b>-19 868 628</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 213 727	29 038 889
Øvrig langsiktig gjeld		682 200	682 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 895 927</b>	<b>29 721 089</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 895 927</b>	<b>29 721 089</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 543	4 534
Leverandørgjeld		81 988	266 613
Skyldige offentlige avgifter		11 726	11 269
Annen kortsiktig gjeld		12 443	12 314
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 700</b>	<b>294 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 004 627</b>	<b>30 015 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 443 633</b>	<b>10 147 192</b>



## Årsmøte 2021

Nils Huusgate Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 22. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nils Huusgate Borettslag. Avstemningen åpner 15. april kl. 18:00 og lukker 22. april kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/57>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Planting av klatrevillvind
6. Sykkelparkering
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nils Huusgate Borettslag**

Syver Gunstad

Birgitte Misund Dahl

Erlend Eriksen Gjein

Ole Asheim Underthun



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Syver Gunstad og Erlend E Gjein er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### **Vedlegg**

1. Årsrapport med regnskap.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Nils Huusgate Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 15 april kl 18:00
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 22 april kl 18:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltagelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Nils Huusgate Borettslag

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Nils Huusgate Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 07.04.21 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 15.04.21

**Selskapsnummer:** 0057 **Selskapsnavn** Nils Huusgate Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

**Saker til behandling:**

**Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av protokollvitner:**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Fastssettelse av honorarer:**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

**Planting av klatrevillvinn**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sykkelparkering**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Syver Gunstad	
Styremedlem	Martine Dalosso Teigset	
Styremedlem	Celina Moldestad	
Varamedlem	Ingri Myklestad	
Varamedlem	Thomas Borge	

Skjemaet leveres i Syver Gunstad sin postkasse i Nils Huus gate 25 innen 22 april kl 18:00



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Syver Gunstad	Nils Huus Gate 25
Styremedlem	Birgitte Misund Dahl	Birch-Reichenwalds Gate 33
Styremedlem	Erlend Eriksen Gjein	Birch-Reichenwalds Gate 33
Styremedlem	Ole Asheim Underthun	Tåsenveien 18 C
Varamedlem	Ingri Myklestad	Birch-Reichenwalds Gate 33
Varamedlem	Fredrik Dimitrij Rosanoff	Birch-Reichenwalds Gate 33

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Syver Gunstad	Nils Huus Gate 25
Varadelegert	
Birgitte Misund Dahl	Birch-Reichenwalds Gate 33

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Nils Huusgate Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.

Nils Huusgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948334801, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Birch-Reichenwalds G 29-35  
Nils Huus Gt 21-25

Gårds- og bruksnummer :  
224 284

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten, kjøpt i 1986 er på 4347 m<sup>2</sup>.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nils Huusgate Borettslag har 1 ansatt. Det er ikke vært noen skader eller ulykker i 2020

### 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.



## Styrets arbeid

Styrets arbeider 13.05.2020 – 15.04.2021

Nytt styre ble satt på borettslagets første digitale generalforsamling. Dette består av fire medlemmer, pluss to varamedlemmer. Møtevirksomhet har i perioden stort sett foregått digitalt.

I perioden har det blitt avholdt:

- 8 Styremøter
- 1 dugnad (vår)
- Julegrantenning (denne utgikk dessverre i år)

Utover det som kan regnes for normal drift har styret arbeidet med:

- Forberedelser og oppfølging av heisprosjektet
- Muligheter for bedre sykkelparkering

Heisprosjektet ble 2 uker forsinket på grunn av innreiseregler, men har utover dette i skrivende stund gått som planlagt. Det har vært et godt samarbeid mellom alle aktører og det er tydelig at de har gjort dette før. Rivningsarbeiderne har sørget for god ryddighet og renholdet har, arbeidets natur tatt i betraktning, vært bra. Vi venter spent på at første heis skal bli ferdig så vi kan se det ferdige produktet og ta første heistur. Det har også vært jobbet med å utrede muligheter for bedre sykkelparkering. Det har kommet ønske om trygg parkering utendørs, da særlig for el-sykler som er tunge og bære ned til sykkelrom samtidig som de er attraktive objekter for byens kriminelle.

Styret har derfor foreslått å søke generalforsamlingen om en økonomisk ramme for videre arbeid. Dersom dette stemmes ned vil arbeidet også stanse. Dersom noen andelseiere har konkrete forslag er det mulig å fremme dette for styret.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 356 043.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 799 083.

## Resultat

Årets resultat på kr 1 307 634 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Nils Huusgate Borettslag

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 346 350 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 961 284.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 415 099 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av heis som finansieres ed hjelp av lån.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 6,3 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nils Huusgate Borettslag.

## Lån

Nils Huusgate Borettslag har 3 lån i OBOS Boligkreditt til en rentesats på 1,65 %

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

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % for 2021

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



Nils Huusgate Borettslag

## **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 2021.

Det vil bli tatt opp et lån på 4 700 000,- for finansiering av heisene. Det er ikke budsjettet med ytterligere økninger av felleskostnadene for 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nils Huusgate Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nils Huusgate Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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 <sup>12</sup>Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap <sub>av 35</sub>



Uavhengig revisors beretning – Nils Huusgate Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



Nils Huusgate Borettslag

**NILS HUUSGATE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57**

**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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>932 627</b>	<b>630 833</b>	<b>932 627</b>	<b>1 415 099</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 307 634	40 259	490 000	-3 606 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18 5 856 675	1 390 658	0	4 700 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -6 335 487	-929 123	-948 000	-970 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -346 350	-200 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>482 472</b>	<b>301 794</b>	<b>-458 000</b>	<b>124 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 415 099</b>	<b>932 627</b>	<b>474 627</b>	<b>1 539 099</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 523 799	1 227 357		
Kortsiktig gjeld	-108 700	-294 730		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 415 099</b>	<b>932 627</b>		



Nils Huusgate Borettslag

**NILS HUUSGATE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 047 943	1 129 173	1 129 320	990 876
Innkrevde felleskostnader	2	3 306 135	3 162 725	3 214 680	3 542 124
Andre inntekter	3	1 965	2 577	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 356 043</b>	<b>4 294 475</b>	<b>4 344 000</b>	<b>4 533 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-141 811	-145 701	-165 000	-180 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-5 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-137 885	-134 390	-139 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-22 178	-95 517	-40 000	-50 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-571 949	-991 043	-300 000	-5 000 000
Forsikringer		-208 358	-230 200	-238 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-508 232	-468 542	-510 000	-515 000
Energi/fyring	10	-475 279	-909 130	-980 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-414 426	-400 323	-417 000	-435 000
Andre driftskostnader	11	-196 465	-227 011	-210 000	-220 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 799 083</b>	<b>-3 724 230</b>	<b>-3 122 000</b>	<b>-7 585 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 556 960</b>	<b>570 245</b>	<b>1 222 000</b>	<b>-3 052 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		346 350	200 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 903 310</b>	<b>770 245</b>	<b>1 222 000</b>	<b>-3 052 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 697	9 008	0	0
Finanskostnader	13	-598 373	-738 994	-732 000	-554 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-595 676</b>	<b>-729 986</b>	<b>-732 000</b>	<b>-554 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 307 634</b>	<b>40 259</b>	<b>490 000</b>	<b>-3 606 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 307 634	40 259		



Nils Huusgate Borettslag

**NILS HUUSGATE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	8 549 600	8 549 600
Tomt		370 234	370 234
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 919 834</b>	<b>8 919 834</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		105 976	103 607
Andre kortsiktige fordringer	15	2 128	3 652
Driftskonto OBOS-banken		882 409	290 646
Driftskonto OBOS-banken II		15 339	14 251
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 577	6 290
Sparekonto OBOS-banken		511 369	808 911
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 523 799</b>	<b>1 227 357</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 443 633</b>	<b>10 147 192</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 84 * 100		8 500	8 500
Annen egenkapital	16	-18 569 494	-19 877 128
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>17</b>	<b>-18 560 994</b>	<b>-19 868 628</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	28 213 727	29 038 889
Borettsinnskudd	19	682 200	682 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>28 895 927</b>	<b>29 721 089</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		81 988	266 613
Skyldige offentlige avgifter	20	11 726	11 269
Påløpte renter		2 543	4 534
Annen kortsiktig gjeld	21	12 443	12 314
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>108 700</b>	<b>294 730</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 443 633</b>	<b>10 147 192</b>



Nils Huusgate Borettslag

Pantstillelse	22	38 718 300	33 088 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2021

Styret i Nils Huusgate Borettslag

Syver Gunstad/s/

Birgitte Misund Dahl/s/

Erlend Eriksen Gjein/s/

Ole Asheim Underthun/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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



Nils Huusgate Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 212 091
Radiator	88 044
Forretningslokale	8 112
Dører	6 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 070 972
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-23 029
Overført til kapitalkostnader	-1 047 943
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 314 247</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-8 112
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 306 135</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	1 965
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 965</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-103 691
Påløpte feriepenge	-12 443
Arbeidsgiveravgift	-30 475
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 797
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-141 811</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 223, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 178
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 178</b>



Nils Huusgate Borettslag

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Konsulentonorar byggeteknisk	-6 609
Prosjektledelse	-4 406
R3 Entreprenør AS - Miljøsanering	-26 125
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-37 141</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-8 361
Drift/vedlikehold VVS	-3 081
Drift/vedlikehold elektro	-46 462
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 854
Drift/vedlikehold heisanlegg	-434 420
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 938
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 017
Kostnader dugnader	-6 676
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-571 949</b>

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

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-339 387
Renovasjonsavgift	-168 845
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-508 232</b>

## NOTE: 10

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-42 187
Fjernvarme	-433 091
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-475 279</b>

## NOTE: 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 022
Driftsmateriell	-743
Vaktmestertjenester	-166 859
Andre fremmede tjenester	-606
Kontor- og datarekvisita	-200
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 189
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 223
Andre kontorkostnader	-944
Porto	-1 543
Bank- og kortgebyr	-2 467
Velferdskostnader	-7 668
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-196 465</b>



Nils Huusgate Borettslag

## NOTE: 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	239
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 458
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 697</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 212
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-446 985
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 508
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 441
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 145
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-64 082
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-598 373</b>

## NOTE: 14

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	3 925 000
Oppskrevet 1972	179 100
Tilgang 2000	4 445 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 549 600</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.224/bnr.284

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

## NOTE: 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	2 128
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 128</b>

## NOTE: 16

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-20 724 474
Egenkapital fra IN tidligere	1 983 757
Egenkapital fra IN 2020	346 350
Reduksjon EK fra IN	-175 127
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-18 569 494</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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Nils Huusgate Borettslag

## NOTE: 17

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

## NOTE: 18

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,75 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2016 -6 621 861

Nedbetalt tidligere 1 065 746

Nedbetalt i år 5 556 115

0

OBOS-boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -1 390 658

Nedbetalt tidligere 73 152

Nedbetalt i år 34 993

-1 282 513

OBOS-boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -5 856 675

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år 120 640

-5 736 035

OBOS-boligkreditt AS

Renter 31.12: 2,25%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2018 -25 247 736

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 121 492

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 600 958

Nedbetalt tidligere, IN 1 983 757

Nedbetalt i år, IN 346 350

-21 195 179

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-28 213 727**

Lånet er et annuitetslån.

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



Nils Huusgate Borettslag

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-673 300
Tilført 2017	-8 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-682 200</b>

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 577
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 149
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-11 726</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-12 443
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 443</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	682 200
Pantelån	28 213 727
Beregnete IN-forpliktelser	2 154 980
<b>TOTALT</b>	<b>31 050 907</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 549 600
Tomt	370 234
<b>TOTALT</b>	<b>8 919 834</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [styret@nilshuus.no](mailto:styret@nilshuus.no)

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Borettslags-service som kan kontaktes på [Post@borettslags-service.no](mailto:Post@borettslags-service.no) / 916 70 720.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Nøkler/skilt

Hovednøkler kan kjøpes ved henvendelse til styreleder. Skilt til ringeklokke ordnes ved henvendelse til styret, skilt til postkasse må ordnes av den enkelte.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Nils Huus gate 25 og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Det er oppslag i alle oppganger vedrørende poletter.

### 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 Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 31.11 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 5479810. 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 på telefon 22865500, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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.

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

## 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 02333.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nils Huusgate Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## 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.

## Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Nytt huskestativ og sandkasse i bakgård.

2019 Maling av oppganger og nye armaturer i oppgangene.

2018 Skifte av eldre radiatorer

2018 Installert dørpumper på leilighetsdører

2018 Brannvarslere og slukkeutstyr i fellesarealer

2018 Nye branndører kjeller og loft

2018 Nye låser og nøkler til utgang, kjeller og loft

2017 Oppgradering av varmesentralen

2017 Automatiske stømmålere installert

2017 Rør og baderomsrenovasjon

2013 Bytte av vinduer

2011 Utskifting av resterende inngangsdører

2011 Porttelefon Birch-Reichenwalds gt

2011 Tilkobling fjernvarme

2010 Porttelefon Nils Huus gt



Nils Huusgate Borettslag

- 2010 Takrehabilitering
- 2007 Oppgradering av elektrisk anlegg
- 2005–2006 Heisrehabilitering
- 2004 Maling av vinduer utvendig / Oppussing av portnerbolig
- 2003 Skiftet brenner nr. 2 i fyringsanlegget / Restaurert inngangsdørene i Nils Huusgt.
- 2002 Oppussing av alle oppganger
- 2001 Skiftet en brenner i fyringsanlegget, samt sentrifuge i vaskeriet.
- 2000 Balkongrehabilitering og oppgradering av kabelanlegget for radio/tv.
- 1996 Ekspansjonssystem for sentralfyr byttet
- 1995 Alle søppelsjaktrom bygget om og pusset opp
- 1994 Alle utelys og lamper i oppgangene skiftet til lavenergitype
- 1991 Vaskeriet pusset opp. Ventilasjon bygget om, samt utskifting av maskiner.
- 1990–1993 Rehabilitering av vinduer og balkongdører. Alle vinduer har fått montert tetningslister. Vinduer og balkongdører pusset opp.
- 1989 Kantstein rundt borettslaget utskiftet
- 1988 Etterisolering/kledning lavblokk Nils Huusgt.
- 1984 Etterisolering/kledning høyblokk Birch Reichenwaldsgt. / Kabelanlegg for radio/tv byttet ut



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 5

## **Planting av klatrevillvind**

**Forslag fremmet av:** Rebekka Eline Kvelland

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Hei! Jeg ønsker klatrevillvin langs de grå blokkene i Birch-Reichenwaldsgate. Dette er bra for biologisk mangfold i fortettet strøk, samt estetisk og vil øke trivsel og verdi ved å bo her.

Med vennlig hilsen

Rebekka Eline Kvelland

### **Styrets innstilling**

Styret har foretatt noen undersøkelser vedrørende klatrevillvin på fasade.

Tilbakemeldinger fra OBOS og offentlig tilgjengelig informasjon er at villvin og andre klatreplanter har stort skadepotensiale for en rekke ulike typer bygningsmasse da den borer seg inn i det meste av underlagsmateriale. Det er således ikke gunstig for bygningen, vedlikehold og fremtidig vedlikehold å sette opp klatrevillvin på fasadeveggene og det kan ha stort skadepotensiale og økonomisk risiko for borettslaget.

Styrets innstilling: Styret støtter av grunnene angitt ovenfor ikke forslaget og innstiller generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

### **Forslag til vedtak**

For planting av klatrevillvinn



Sak 6

## **Sykkelparkering**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere forespørsler fra beboere om mulighet for bedre, lettere tilgjengelig og sikrere parkering for sykler i borettslaget. I tillegg har det kommet forespørsel om større plass til el-sykler. Borettslaget har i dag sykkelparkering i kjellerrom i Birch-Reichenwalds gate 29-35, samt utenfor inngangene til borettslagets bygninger og i bakgården.

Styret har undersøkt flere ulike varianter av sykkelparkering i form av skur og sykkelbokser. Trolig er det bakgården som er det mest realistiske området for en slik parkering. Det er også muligheter for å søke enkelte tilskuddsordninger for slik sykkelparkering.

### **Styrets innstilling**

Styret finner det nødvendig å be om en fullmakt fra generalforsamlingen for å fortsette sonderingene og eventuelt igangsette et slikt arbeid. Det er to hovedgrunner til dette: (i) styret ønsker generalforsamlingens syn på hvorvidt det er ønskelig med en slik løsning for sykkelparkering og (ii) våre undersøkelser viser at det er mer kostbart enn antatt og krever således generalforsamlingens godkjenning.

### **Forslag til vedtak**

Det er ønskelig med ytterligere/bedre sykkelparkeringer i borettslaget og Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fortsette arbeidet med å finne en løsning på dette og en fullmakt til bruk av opptil NOK 200 000 for å kjøpe sykkelbokser, stativ, skur eller likende løsninger.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

### Valgkomiteens innstilling

Det har som vanlig vært ekstraordinært vanskelig å få andelseiere til å stille til valg som tillitspersoner i borettslaget. Borettslaget har behov for styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.

Det er i utgangspunktet to styreverv på valg dette året (styreleder og styremedlem). Da ett av de andre styremedlemmene har flyttet er det allikevel et tredje verv på valg av totalt fire verv. Det har lyktes styret å få to andelseiere til å stille til valg som styremedlemmer, men ikke noen til å stille til valg som styreleder. Dagens styreleder, Syver Gunstad, har derfor sagt seg villig til å sitte et år til som styreleder. Styret er takknemlig for dette og mener at dette er den beste løsningen for borettslaget det neste året.

Styret har ikke lyktes med å finne noen andelseiere som ønsket å stille til verv i valgkomiteen. Valgkomitee utgår derfor.

### Informasjon om valget

Styret foreslår derfor at følgende personer velges til borettslagets styre:

- Syver Gunstad (Nils Huus' gate 25), styreleder – ett år
- Martine Dallosso Teigset (Birch Reichenwalds gate 33), styremedlem – ett år
- Celina Moldestad (Birch-Reichenwalds gate 35), styremedlem – to år

Styre foreslår at følgende personer velges til borettslagets styre som varamedlemmer:

- Ingri Myklestad (Birch-Reichenwalds gate 33)
- Thomas Borge (Birch-Reichenwalds gate 35)

### Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Syver Gunstad

### Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Martine Dallosso Teigset
- Celina Moldestad

### Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Ingri Myklestad



- Thomas Borge



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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: [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.