



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 708 041
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 254 995	7 199 256
Sum inntekter		7 254 995	7 199 256
Kostnader			
Lønnskostnad		931 721	849 948
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		412 728	412 728
Annen driftskostnad		4 091 103	4 604 448
Sum kostnader		5 435 552	5 867 125
Driftsresultat		1 819 443	1 332 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		447	1 549
Sum finansinntekter		447	1 549
Annen finanskostnad		714 168	993 934
Sum finanskostnader		714 168	993 934
Netto finans		-713 721	-992 385
Ordinært resultat før skattekostnad		1 105 722	339 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 105 722	339 746
Årsresultat		1 105 722	339 746
Totalresultat		1 105 722	339 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 105 722	339 746
Sum overføringer og disponeringer		1 105 722	339 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 643 403	42 056 131
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	4	4
Sum varige driftsmidler		41 643 407	42 056 135
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 643 407	42 056 135
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		209 447	167 899
Sum fordringer		209 482	167 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 599 915	950 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 599 915	950 182
Sum omløpsmidler		1 809 398	1 118 081
SUM EIENDELER		43 452 805	43 174 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		169 200	169 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		169 200	169 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		953 212	2 058 934
Sum opptjent egenkapital		-953 212	-2 058 934
Sum egenkapital		-784 012	-1 889 734
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 861 190	43 873 415
Øvrig langsiktig gjeld		972 900	972 900
Sum annen langsiktig gjeld		43 834 090	44 846 315
Sum langsiktig gjeld		43 834 090	44 846 315
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 345	3 836
Leverandørgjeld		86 921	73 119
Skyldige offentlige avgifter		54 155	45 982
Annen kortsiktig gjeld		257 306	94 698
Sum kortsiktig gjeld		402 727	217 635
Sum gjeld		44 236 817	45 063 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 452 805	43 174 216



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207609

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 708 041
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 05.05.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 708 041
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 254 995	7 199 256
Sum inntekter		7 254 995	7 199 256
Kostnader			
Lønnskostnad		931 721	849 948
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		412 728	412 728
Annen driftskostnad		4 091 103	4 604 448
Sum kostnader		5 435 552	5 867 125
Driftsresultat		1 819 443	1 332 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		447	1 549
Sum finansinntekter		447	1 549
Annen finanskostnad		714 168	993 934
Sum finanskostnader		714 168	993 934
Netto finans		-713 721	-992 385
Ordinært resultat før skattekostnad		1 105 722	339 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 105 722	339 746
Årsresultat		1 105 722	339 746
Totalresultat		1 105 722	339 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 105 722	339 746
Sum overføringer og disponeringer		1 105 722	339 746



Organisasjonsnr: 921 708 041
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	41 643 403	42 056 131
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	4
Sum varige driftsmidler	41 643 407	42 056 135
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	41 643 407	42 056 135
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	35	
Andre fordringer	209 447	167 899
Sum fordringer	209 482	167 899
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 599 915	950 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 599 915	950 182
Sum omløpsmidler	1 809 398	1 118 081
SUM EIENDELER	43 452 805	43 174 216

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	169 200	169 200



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	169 200	169 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	953 212	2 058 934
Sum opptjent egenkapital	-953 212	-2 058 934
Sum egenkapital	-784 012	-1 889 734
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 861 190	43 873 415
Øvrig langsiktig gjeld	972 900	972 900
Sum annen langsiktig gjeld	43 834 090	44 846 315
Sum langsiktig gjeld	43 834 090	44 846 315
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 345	3 836
Leverandørgjeld	86 921	73 119
Skyldige offentlige avgifter	54 155	45 982
Annen kortsiktig gjeld	257 306	94 698
Sum kortsiktig gjeld	402 727	217 635
Sum gjeld	44 236 817	45 063 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 452 805	43 174 216



Organisasjonsnr: 921 708 041
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

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

Nordre Huseby Boligselskap A/S

Digitalt årsmøte avholdes 5. april - 8. april 2022

Selskapsnummer: 178





Velkommen til generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. april kl. 10:00 og lukker 8. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/178>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Dersom du ikke kan delta i det digitale årsmøtet, kan vedlagte stemmeseddel leveres til vaktmesters postkasse i Persbråtan nr 15

Forslag som har kommet inn i 2020 og 2021 som omhandler vedtektsendringer eller endringer i husordensregler tas på neste generalforsamling hvor man har mulighet til å møte opp fysisk. Det planlegges for en ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2022.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Tilskudd til bytting av vinduer og dører for borettsla
6. Gjesteparkering
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Huseby Boligselskap A/S



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erik Helland og Merethe Kleveland er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0178 Nordre Huseby Boligselskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000

Sak 5

Tilskudd til bytting av vinduer og dører for borettsla

Forslag fremmet av:

Solgunn Bjørndalseter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Om støtteordningen: Nå kan borettslag og sameier få tilskudd til etterisolering og utskifting av ytterdører og vinduer. Dere kan også få rådgivning i forbindelse med tiltaket. Hensikten med ordningen er å få ned energibruken i bygg og boliger i Oslo. Søknadsfristen er løpende.

Styrets innstilling

Styret er klar over ordningen og kommer til å søke det året man skal utføre prosjektet.

Forslag til vedtak

Ber om at styret søker om tilskudd og at utbytting av vinduer da kan fremskyndes.

Sak 6

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Sidsel Qvam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Hei! Er det noen sjanse for at det kan ordnes med gjesteparkering igjen slik det var for mange år siden? Jeg ser for meg at det kan bli trangt om plassen på den kommunale veien nå som vi har fått nye naboer i nr. 1. Håper at dette kan vurderes! På forhånd takk fra Sidsel i nr. 3a.

Styrets innstilling

Styret mener gateparkering dekker behovet, og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtak om etablering/organisering av gjesteparkering.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kamilla Marie Kaspersen

Jeg har bodd i Persbråtan 13 siden 2015, med min samboer Jon og hunden vår Molly. Jeg jobber deltid som helsesekretær ved Diakonhjemmet sykehus. Siden oppstarten av Grøntgruppen i 2020, har jeg vært en del av denne. Dette har vært veldig givende og gøy. Jeg har fått et godt innblikk i hva som rører seg i borettslaget mtp beboernes ønsker, tanker og håp om hvordan området vårt kan bli enda bedre. Dessuten har jeg også sett hvor viktig samarbeidet mellom styret, Freddy og beboere er for at det skal bli resultater.

Jeg er effektiv, har drivkraft, er målrettet og kreativ. Jeg er flink til å forhandle og å se utfordringer fra ulike vinkler og med nye øyne. Jeg tror at kommunikasjon og informasjon ut til beboerne, er helt avgjørende for et godt samarbeid og samhold. Det er viktig at alle beboere kan føle tilhørighet i borettslaget, også som leietaker, dette gir et større ønske om å bidra til fellesskapet.

Jeg har en stund vurdert å stille til valg som styreleder, men ser det som en fordel å starte et evt arbeid i styret som styremedlem i første omgang

- Svein Kristian H. Heibø Heibø
Svein ble valgt inn i styret i 2020 og ønsker gjenvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Kristin Hjelseth
Kristin har sittet som varamedlem i ett år og ønsker gjenvalg

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mari Langer Asland
Mari har sittet som styremedlem i to år og stiller som valgkomite



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peter Angelo Ottersen	Persbråtan 3 B
Styremedlem	Mari Langer Asland	Selma Ellefsens Vei 3 H
Styremedlem	Svein Kristian H. Heibø	Persbråtan 13
Styremedlem	Marius Viken Thomsen	Persbråtan 11
Varamedlem	Kristin Hjelseth	Persbråtan 5

Valgkomiteen

Øyvind Friborg	Persbråtan 21
Morten Husby	Persbråtan 15
Hanne Kathrine Johnsen	Persbråtan 3 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Nordre Huseby Boligselskap A/S

Aksjeselskapet består av 151 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Nordre Huseby Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921708041, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Persbråtan 1-21 2-8

Gårds- og bruksnummer:

32 588

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nordre Huseby Boligselskap A/S har en ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Årsmelding om styrets arbeid 2021–2022

Styret har fortløpende behandlet de henvendelser og saker som har kommet inn. Det har blitt gjennomført 10 refererte styremøter i perioden i tillegg til løpende kontakt i styret.

Med de større vedlikeholdsprosjektene ferdigstilt, kunne årets styre fokusere mer på flere mindre og hyggeligere oppgraderinger/ forbedringer og å holde kostnadene nede.

Vedlikeholdsarbeid:

Mange av lampene i oppgangene begynte å falle ned, samtidig som de er av gammel type og bruker mye strøm. Styret bestemte derfor at disse skulle byttes ut til helt nye LED-lamper. I tillegg har alle innganger fått dim-bare LED-lamper. Med de strømpriser som har vært og er nå, vil kostnaden av denne jobben straks være innspart.

Det er også press på antall parkeringsplasser, det ble derfor bestemt at parkeringsplassene skulle merkes opp på nytt.

Dugnad:

Det er det siste året utført en dugnad på våren og en på høsten. Det ble igjen gjennomført som «ukes dugnad» med opphengte lister i gangene, hvor folk kan skrive seg opp arbeides på over hele uken.

Prosentvis av alle beboere har det vært dårlig oppmøte, men det har til gjengjeld vært stor innsats på de som har deltatt. Dette er noe av det som har kommet ut av dugnaden:

- Nye gjerder ved innkjørsel og utkjørsel. Disse er beiset og malt.
- Nymalt garasje og gjerder
- Ny platting mellom Pb. 4 og 8. Her har det også blitt kjøpt inn en større parkbenk.
- Ny platting ved lekeplassen.
- Platting/ Underlag til sykkelparkeringer

Annet

- Etter at korona tiltakene begynte å lempes, kunne vi endelig arrangere høstfest med grilling etter høst dugnaden. Her ble imponerende oppmøte. :)
- Satt opp julebelysning i flaggstang og i buskene/trærne langs parkeringsplassen
- Det ble også arrangert Julelys tenning i flaggstangen hvor det ble servert gløgg og pepperkaker. Her var det også bra oppmøte :)
- Det blir stadig flere elbilbrukere. I 2021 endret vi faktureringsystem for ladeanlegg fra manuell fakturering via OBOS til å bruke Charge 365.

Grøntgruppen:

Grøntgruppen har vært et engasjert tilskudd til styret, og vi er veldig fornøyd med innsatsen de har gjort. Det er foreslått i budsjett for 2022 at Grøntgruppen får samme sum som i 2021. Basert på grøntgruppens arbeid har det i 2021 blitt:

- Plantekasser ved pb.3 og pb15.
- Nye busker langs oppkjørselen (buen)
- Platting og ny grillplass ved pb.4 & pb.8 samt lekeplassen.



Oppfølging av Årsmøtet 2021

Etter oppfordring fra forrige årsmøte har det blitt utredet pris og vilkår for å kunne sette opp stikkontakter i alle boder. Dette vil medføre at man må installere sentralt brannvarslingssystem i alle oppganger med en pris på ca.50 000,- pr oppgang i tillegg til arbeid med å legge strømkrets til boder.

Styret ønsker å prioritere nye vinduer/terrassedører før vi tar på oss andre store kostnader.

Digital Generalforsamling

På grunn av Omikron ble det heller ikke i år mulig å planlegge for fysisk generalforsamling. Ordinært Årsmøte blir derfor holdt digitalt, mens vi håper på å behandle innkomne endringsforslag til vedtekter og ordensregler på en ekstraordinær generalforsamling, enten senere mot sommeren eller til høsten.

HMS-arbeid

De viktigste delene av HMS-arbeidet som har vært utført i perioden, har handlet om kontroll av fellesområder.

Dyrehold

Henvendelser / søknader / klager om dyrehold har det siste året vært i betydelig omfang.

Forsikringssaker

Da mange forsikringssaker i forrige periode var relatert til vannskader fra nytt radiatoranlegg har det i år ikke kommet inn noen nye skadesaker. Detter er bra, og kan bidra til at vi videre kan presse ned forsikringspremien. Styret begynte perioden med å forhandle ned årspremien med 100 000,-.

Økonomistyring

Styret jobber kontinuerlig med å holde utgiftene nede. Styret har vært i dialog med forsikringselskapet og forretningsfører for å forhandle betingelsene våre. Det har ført til at vi har fått redusert faste utgifter med 140 000,- pr år.

Vi har hatt et mål om å spare inn egenkapital og likviditet. Årets overskudd er 380 000,- mer enn budsjettert, noe som i utgangspunktet var ventet og som vi naturligvis er fornøyd med. 2021 begynte med 900 446,- på konto i disponible midler og avsluttet med 1 406 671,-.

Vi håper 2022 også vil kunne by på sparing på tross av økte strømutfgifter. Det er nye vinduer som er vårt første mål for sparing.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 254 995.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak strøm fra el-bilanlegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 435 552.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at avskrivning i forbindelse med baderoms-rehabiliteringen i 2008 ikke var budsjettert. Energikostnadene er også noe over budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 1 105 722 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig lån er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 406 671.

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.



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 i tillegg til ordinært vedlikehold beregnet kr 200 000 til brannsikring.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Huseby Boligselskap A/S.

Lån

Nordre Huseby Boligselskap A/S har 3 lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med 2,1% rente pt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordre Huseby Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre Huseby Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4YEIN-J3ZEX-ZD63C-UTW2M-E7BVK-7ZHHB



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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4YEIN-J3ZEX-ZD65C-UTW2M-E7BVK-7ZHH



NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS ORG.NR. 921 708 041, KUNDENR. 178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 121 956	7 122 272	7 121 000	7 122 000
Ladepunkt		95 296	13 381	0	0
Andre inntekter	3	37 743	63 602	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 254 995	7 199 256	7 171 000	7 172 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-756 721	-674 948	-721 500	-721 500
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	-412 728	-412 728	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 978	-17 269	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-235 015	-228 505	-235 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-14 118	-24 082	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-527 293	-1 376 090	-480 000	-480 000
Forsikringer		-381 394	-312 902	-353 000	-423 000
Kommunale avgifter	9	-1 123 512	-1 040 806	-1 135 500	-1 138 000
Parkeringsplasser		0	0	-12 500	-12 500
Energi/fyring	10	-789 787	-517 909	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-708 456	-708 456	-710 000	-715 000
Andre driftskostnader	11	-296 549	-378 431	-457 500	-467 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 435 552	-5 867 125	-4 830 000	-4 927 500
DRIFTSRESULTAT		1 819 443	1 332 131	2 341 000	2 244 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	447	1 549	0	0
Finanskostnader	13	-714 168	-993 934	-849 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-713 721	-992 385	-849 000	0
ÅRSRESULTAT		1 105 722	339 746	1 492 000	2 244 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 105 722	339 746		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	41 442 403	41 855 131
Tomt		201 000	201 000
Andre varige driftsmidler	15	4	4
SUM ANLEGGSMIDLER		41 643 407	42 056 135
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		209 447	167 899
Driftskonto OBOS-banken		570 377	925 342
Skattetrekkkonto OBOS-banken		27 343	22 665
Sparekonto OBOS-banken		1 002 195	2 174
SUM OMLØPSMIDLER		1 809 398	1 118 081
SUM EIENDELER		43 452 805	43 174 216
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	169 200	169 200
Udekket tap	17	-953 212	-2 058 934
SUM EGENKAPITAL		-784 012	-1 889 734



10

Nordre Huseby Boligselskap A/S

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	42 861 190	43 873 415
Borettsinnskudd	19	972 900	972 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 834 090	44 846 315

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		86 921	73 119
Skyldige offentlige avgifter	20	54 155	45 982
Påløpte renter		4 345	3 836
Annen kortsiktig gjeld	21	257 306	94 698
SUM KORTSIKTIG GJELD		402 727	217 635

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 452 805	43 174 216
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	46 666 400	46 666 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2022
Styret i Nordre Huseby Boligselskap AS

Peter Angelo Ottersen/s/

Mari Langer Asland/s/

Svein Kristian H. Heibø/s/

Marius Viken Thomsen/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 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 208 044
Baderom	632 052
Internett	280 896
Eiendomsskatt	964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 121 956

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	6 150
Garasjer	3 877
ELBIL	27 716
SUM ANDRE INNTEKTER	37 743

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-471 472
Overtid	-67 064
Påløpte feriepenger	-64 624
Fri bolig	-96 000
Naturalytelser speilkonto	96 000
Arbeidsgiveravgift	-126 381
Pensjonskostnader innskudd	-10 110
AFP-pensjon	-12 047
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-2 440
Arbeidsklær	-2 202
SUM PERSONALKOSTNADER	-756 721

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 996, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 978.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 118
SUM KONSULENTHONORAR	-14 118

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-111 605
Drift/vedlikehold VVS	-10 459
Drift/vedlikehold elektro	-139 941
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 622
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-80 213
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 440
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-718
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-17 045
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-527 293

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-965
Vann- og avløpsavgift	-740 565
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-381 341
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 123 512

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-584 137
Strøm oljefyr el.bereder	-205 651
SUM ENERGI / FYRING	-789 787

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 363
Driftsmateriell	-13 469
Renhold ved firmaer	-220 245
Andre fremmede tjenester	-4 115
Kontor- og datarekvisita	-3 273
Trykksaker	-2 007
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 996
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-6 116
Porto	-3 079
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 936
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-20 781
Bank- og kortgebyr	-3 001
Velferdskostnader	-1 120
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-296 549

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
Kundeutbytte fra Gjensidige	426
SUM FINANSINNTEKTER	447

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-326 472
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-224 466
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-163 230
SUM FINANSKOSTNADER	-714 168

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris 1957		6 399 000
Oppskrevet 1975		211 500
Tilgang 2000 - rehabilitering		23 558 400
Avskrevet tidligere år		-5 754 000
Tilgang 2008 - rehabilitering	20 636 423	
Avskrevet tidligere år	-5 227 888	
Avskrevet i år	-412 728	14 995 807
Tilgang 2018 - opparbeidet p-plasser		2 031 696
SUM BYGNINGER		41 442 403

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.32/bnr.588

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 122.

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER REHABILITERING **-412 728**

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 1997	28 290		
Avskrevet tidligere	-28 289		
			1
Strykerulle			
Tilgang 2016	17 373		
Avskrevet tidligere	-17 372		
			1
Traktor nr. 3			
Kostpris	391 250		
Avskrevet tidligere	-391 249		
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2016	30 422		
Avskrevet tidligere	-30 421		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			4

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 169 200 fordelt på 846 aksjer a kr 200.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**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.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	929 010	
Nedbetalt i år	346 858	
		-9 724 132

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-22 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 162 463	
Nedbetalt i år	394 897	
		-19 642 640

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2009

Opprinnelig 2009	-15 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 735 112	
Nedbetalt i år	270 470	
		-13 494 418

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-42 861 190**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 166 400
Ref. Statens tilskudd 1986	405 000
Oppskrevet 1975	-211 500

SUM BORETTINNSKUDD **-972 900**

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 343
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 812
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-54 155

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-64 624
Påløpte kostnader	-192 681
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-257 306

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	972 900
Pantelån	42 861 190
TOTALT	43 834 090

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

Bygninger	41 442 403
Tomt	201 000
TOTALT	41 643 403



Annen informasjon om aksjeselskapet

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.

Styret

Styret har e-post: nordrehuseby@styrerommet.net og postkasse utenfor nr. 15. Pr. post: Nordre Huseby Boligselskap as, Persbråtan 9, 0770 Oslo.

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 Freddy Hansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i Boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester påser også at husordensreglene i selskapet følges. Vanlig arbeidstid er fra klokken 07:00 til 15:00. Vaktmester kan kontaktes på telefon 928 27 521. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Det er pr i dag 92 oppmerkede parkeringsplasser for bensin/dieslbiler og 22 oppmerkede parkeringsplasser for ladbare biler.

- Vaktmester kan kontaktes (på mobil 928 27 521 innenfor arbeidstiden eller lapp i postkassen utenfor nr 15) for tildeling av parkeringsoblat til en bil pr leilighet.
- Den tildelte parkeringsoblaten kan ikke videreføres til annen bil
- Det er bare den tildelte parkeringsoblaten som gir anledning til å parkere på boligselskapets oppmerkede parkeringsplasser
- Foreløpig behøver man ikke oppdatere oblaten hvert år
- Ordningen med parkeringstillatelse for gjester er opphørt. Gjester må benytte gateparkering
- Tohjulinger henvises til egen parkeringsplass og trenger ikke oblat. Tohjulinger kan ikke parkere på en oppmerket parkeringsplass
- Det henvises til å lese oppsatte skilt ved parkeringsplassene. Persbråtan er en kommunal vei og parkering langs veien følger Oslo kommunes parkeringsreglement

Styret medvirker i utgangspunktet ikke til ettergivelse av ilagte parkeringsbøter. Dette er et forhold mellom parkeringsselskapet og den enkelte.

Parkeringsvett Ved inn- og utkjørsel i Persbråtan oppstår det ved uheldig parkering et trangt snitt i veibanen der hvor det både er oppmerkede parkeringsplasser og gateparkering. Selv små kjøretøy har tidvis hatt problemer med å passere. Større kjøretøy som Renovasjons- og brannbil har noen ganger ikke kunnet passere. Derfor oppfordres beboere til å gateparkere i disse snittene slik at alle kjøretøy enkelt kommer seg inn og ut av Persbråtan.



Vaskeri

Vaskeriene finnes i oppgang nummer 3 og i nummer 19.

- Vaskeriet i nummer 3 benyttes av beboerne i oppgangene 1 - 11 og 2 - 4.
- Vaskeriet i nummer 19 benyttes av beboerne i oppgangene 13 - 21 og 8.

Det vaskes i 2 skift og til følgende vasketider:

Hverdager kl. 08.00 – 22.00, to skift

Lørdag kl. 08.00 – 20.00, to skift

Søndager kl. 12.00 - 18.00, to skift

Vaskedag og tid reserveres på de dertil oppsatte tavler i vaskeriene.

Frigjør reservert dag/tid hvis du allikevel ikke skal benytte den, slik at den blir ledig for andre.

Av hensyn til deg selv og andre brukere av vaskeriene, er det meget viktig at alle maskiner, vaskerom og tørkerom rengjøres grundig, og luftes godt etter bruk. Det vises for øvrig til "Ordensregler for vaskeriene" som er oppslått i vaskeriene.

Tilhenger

Boligselskapet disponerer tilhenger som kan leies hos vaktmester. Leien er kr. 50,- pr. døgn og maks 3 døgn på rad. Ny henger er anskaffet 2017.

Avtrekksvifter

Grunnet stor brannfare og etter pålegg fra Oslo Brannvesen er det forbudt å bruke avtrekksvifter i boligselskapet. Alle eventuelle avtrekksvifter må derfor umiddelbart kobles fra og hull til luftekanal må tettes. De fleste nye avtrekksvifter kan lett omgjøres til kullfiltervifter.

Kjøkkenavtrekksvifter danner et brannfarlig fettbelegg inne i luftekanalene som hovedsaklig stiger opp langs lettvegger. Brann i luftekanal sper seg derfor meget raskt til samtlige leiligheter langs luftekanalen samt husets tak. Brann på taket sprer seg også raskt videre grunnet manglete brannskott og fordi gjenstander på loftsbodene ofte er lett antennelige. Forbudet gjelder også avtrekksvifter på bad da tilkobling av avtrekksvifter lager luftstrømmer (vakum) som blokkerer for utlufting i samtlige underliggende leiligheter. Ingen aksjonær kan hevde i god tro at kjøkkenviften er rett koplet. Aksjonæren er pliktig til å kontrollere at slike vifter ikke er tilkoplet noen av luftekanalene i din leilighet.

Det er heller ikke lov å koble avtrekksvifter til ventil på yttervegg da dette fører til skjæmmende sorte render på husenes fasader. Ved brann kan den enkelte aksjonær som har avtrekksvifte koblet til luftekanal, bli personlig økonomisk ansvarlig for den skade brann gjør på mennesker, bygninger og inventar. Den enkelte aksjonær er også økonomisk ansvarlig for eventuelle kostnader selskapet får som følge av at avtrekksvifter har vært ulovlig tilkoblet luftekanaler eller ventiler på yttervegg. Dette ansvaret gjelder også når aksjonær kjøper en leilighet hvor forrige aksjonær har forbrutt seg mot vedtektene. Eksempel på slike kostnader, kan være rensing av luftekanaler i oppganger og rensing av fasade.

Årlig vedlikehold av røykvarsler

Boligselskapets røykvarslere trenger årlig rengjøring, men ikke batteriskift

Boligselskapet eier et brannsløkkingsapparat og en røykvarsler i hver leilighet.

Røykvarsleren har ikke batteri som skal skiftes hvert år, Deltronic MHP-8221 har innebygd batteri som varer ca 10 år.



Men det er viktig å rengjøre røykvarsleren årlig, for å opprettholde garantien og unngå feilalarmer.

- Deaktiver røykvarsleren ved å vri den ut av sporet.
- Fjern støv fra luftespaltene med pensel/støvsuger
- Rengjør røykvarslerhuset med myk, lett fuktet klut. Ikke bruk skuremidler/kjemikalier.

Årlig vedlikehold av sluk

Rengjøring av sluk på badet bør gjøres årlig/eller ved behov. Ikke bruk kjemiske avløpsmidler, det kan skade sluket og rørdeler. Bruk kun vann som smøremiddel.

- Fjern risten, den kan vippes opp med for eksempel en skrutrekker.
- Løft vannlåsen rett opp ved hjelp av håndtaket på koppen.
- For å rengjøre vannlåsen kan du ta de to delene fra hverandre ved å vippe ut sperretappen og dra koppen løs fra toppen.
- Utløpet kan renses når vannlåsen er tatt ut.
- Vannlåsen trykkes tilbake på plass. Når håndtaket er på samme side som avløpet er vannlåsen i rett posisjon. Se fiksering på klemringen.

Dyrehold i NHBS

En gjenganger for styret er spørsmål vedrørende dyrehold - da spesielt hund.

Ordensreglene til boligselskapet sier at dyrehold ikke er tillatt. For at det skal være kontinuitet i behandlingen av søknader om dyrehold er reglene gjennomgått og hvordan de skal praktiseres. Borettslagslova kapittel 5 gjelder for boligaksjeselskap, herunder § 5-11 (4) om dyrehold. Bestemmelsen fastsetter at: Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Når aksjeeiere søker om dyrehold, må aksjeeier sende et spørreskjema til beboerne i oppgangen med spørsmål om de aksepterer eller motsetter seg dyreholdet. Skjemaer ligger på nettsiden «herborvi» Dersom de motsetter seg dyreholdet bør grunnlaget for dette angis, slik at styret kan vurdere om det gir saklig grunn til å nekte godkjenning på grunnlag av ulempevilkåret. Videre skal alle hunder alltid gå i bånd på selskapets eiendom. Hundeeiere oppfordres til ikke å benytte boligselskapets gangveier og øvrige friarealer som steder for hunden å gjøre sitt fornødne. Toalettene for hundene kan med fordel legges utenfor boligselskapets gangveier og friarealer. Hundepose forutsettes selvfølgelig benyttet uansett.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7118224.

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

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Huseby Boligselskap A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye lamper ved innganger og i oppgangene
2021	Maling av garasje & gjerder
2021	Ny plating / grillplass på ute områder
2020	Fasaderengjøring
2020	Montering av nye musebånd under takgesimser
2019	Nytt bergvarmeanlegg
2019	Konvertering av fyringsanlegg
2018	Etablering av parkeringsplasser
2018	Maling av alle vinduer
2018	Skifte av vinduer og dør alle loftsleili
2017	Maling vaskerom i oppg
2014	Fasadevask
2014	Maling av oppganger
2010	Takmaling
2006- 2008	Våtromsrehabilitering
2006	Rehabilitering av takrenner
2000	Fasader/balkonger
1999	Takrenner



21

Nordre Huseby Boligselskap A/S

1996
1989

Støyskjerm
Nye vinduer



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 5.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.04.22

Selskapsnummer: 178 **Selskapsnavn:** Nordre Huseby Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Erik Helland og Merethe Kleveland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000

For

Mot

Sak 5 Tilskudd til bytting av vinduer og dører for borettsla

Ber om at styret søker om tilskudd og at utbytting av vinduer da kan fremskyndes.

For

Mot

Sak 6 Gjesteparkering

Vedtak om etablering/organisering av gjesteparkering.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Kamilla Marie Kaspersen

Svein Kristian H. Heibø Heibø

Varamedlem (1 skal velges)

Kristin Hjelseth

Sak 8 Valgkomite

Valgkomite (1 skal velges)

Mari Langer Asland

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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