



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 238 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM  
Forretningsadresse: Søndre Husebytn  
7097 SAUPSTAD

### 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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

### 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, 17.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 266 150	4 979 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 266 150</b>	<b>4 979 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		101 477	86 985
Annen driftskostnad		1 406 405	1 830 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 507 882</b>	<b>1 917 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 758 268</b>	<b>3 061 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 429	8 050
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 429</b>	<b>8 050</b>
Annen finanskostnad		922 964	1 030 176
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>922 964</b>	<b>1 030 176</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-919 535</b>	<b>-1 022 126</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 838 733	2 039 802
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</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		125 690 000	125 690 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 001	100 001
Sum varige driftsmidler		125 790 001	125 790 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		125 790 001	125 790 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 810	2 355
Andre fordringer		75 747	64 639
Sum fordringer		78 557	66 994
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 824 177	1 811 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 824 177	1 811 063
Sum omløpsmidler		1 902 734	1 878 057
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 692 735</b>	<b>127 668 058</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>215 000</b>	<b>215 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		32 023 395	27 184 662
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 023 395</b>	<b>27 184 662</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 238 395</b>	<b>27 399 662</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 701 702	61 388 532
Øvrig langsiktig gjeld		37 812 000	37 812 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>94 513 702</b>	<b>99 200 532</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 513 702</b>	<b>99 200 532</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		791 957	892 185
Leverandørgjeld		138 797	164 509
Skyldige offentlige avgifter		2 217	6 582
Annen kortsiktig gjeld		7 667	4 588
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>940 638</b>	<b>1 067 864</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 454 340</b>	<b>100 268 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 692 735</b>	<b>127 668 058</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549532

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 238 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM  
Forretningsadresse: Søndre Husebytun  
7097 SAUPSTAD

#### 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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 991 238 662  
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 266 150	4 979 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 266 150</b>	<b>4 979 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		101 477	86 985
Annen driftskostnad		1 406 405	1 830 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 507 882</b>	<b>1 917 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 758 268</b>	<b>3 061 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 429	8 050
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 429</b>	<b>8 050</b>
Annen finanskostnad		922 964	1 030 176
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>922 964</b>	<b>1 030 176</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-919 535</b>	<b>-1 022 126</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 838 733	2 039 802
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</b>



Organisasjonsnr: 991 238 662  
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

## 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		125 690 000	125 690 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 001	100 001
Sum varige driftsmidler		125 790 001	125 790 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		125 790 001	125 790 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 810	2 355
Andre fordringer		75 747	64 639
Sum fordringer		78 557	66 994
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 824 177	1 811 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 824 177	1 811 063
Sum omløpsmidler		1 902 734	1 878 057
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 692 735</b>	<b>127 668 058</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>215 000</b>	<b>215 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	32 023 395	27 184 662
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>32 023 395</b>	<b>27 184 662</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>32 238 395</b>	<b>27 399 662</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 701 702	61 388 532
Øvrig langsiktig gjeld	37 812 000	37 812 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>94 513 702</b>	<b>99 200 532</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>94 513 702</b>	<b>99 200 532</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	791 957	892 185
Leverandørgjeld	138 797	164 509
Skyldige offentlige avgifter	2 217	6 582
Annen kortsiktig gjeld	7 667	4 588
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>940 638</b>	<b>1 067 864</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>95 454 340</b>	<b>100 268 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>127 692 735</b>	<b>127 668 058</b>



Organisasjonsnr: 991 238 662  
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



0663 Huseby Gård Trondheim Brl

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





## Til andelseierne i Huseby Gård Trondheim Brl

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 2. juni 2021 kl. 18:00 på Sandmoen Kro.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Huseby Gård Trondheim Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Huseby Gård Trondheim Brl  
avholdes onsdag 2. juni 2021 kl. 18:00 på Sandmoen Kro.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) og 1 vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 07.05.2021  
Styret i Huseby Gård Trondheim Brl

Per Johan Tiller      Ailin Nielsen Kjøsnes      Johan Heimsjø Rindal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Johan Tiller	Søndre Husebytn 4 E
Styremedlem	Ailin Nielsen Kjøsnes	Søndre Husebytn 8 E
Styremedlem	Johan Heimsjø Rindal	Søndre Husebytn 4 F
Varamedlem	Terje Almås	Remyrvegen 55
Varamedlem	Grete Kristin Sørensen	Søndre Husebytn 8 J

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Per Johan Tiller Søndre Husebytn 4 E

#### Varadelegert

Johan Heimsjø Rindal Søndre Husebytn 4 F

### Valgkomiteen

Per Ottar Kallar Søndre Husebytn 8 H  
Marit Skavdal Rindal Søndre Husebytn 4 F

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Huseby Gård Trondheim Brl

Borettslaget består av 43 andelseiligheter.

Huseby Gård Trondheim Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991238662, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

196 1

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.

Huseby Gård Trondheim Brl har en ansatt renholder. Det har ikke forekommet skader/ulykker i løpet av 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 beretning for 2020

Styret har i perioden 01.01.2020 til 31.12.2020 avholdt 6 styremøter.

Styret har i perioden sendt ut 5 Rundskriv til andelseierne.

Generalforsamling ble avholdt 15. juni 2020 på Sandmoen Kro AS.

Styret består av 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Et av varamedlemmene har møtt i styremøter 2020, dette for å få likestilling i møtene som da blir bestående av 2 menn og 2 kvinner.

Det er utført bygningsmessige arbeider på en hjørneleilighet i Nr. 2 i forbindelse med klager på trekk.

Panel på karnapp utvendig er demontert / remontert og etterisolert med 5 cm isolasjon.

En del parkett/gulvlister innvendig i stue demontert/remontert og fuget mellom gulv/vegg.

Arbeidene er utført i samsvar med OBOS Prosjekt AS og AS Byggservice.

En verandadør i leilighet Nr. 8 er skiftet ut på grunn av sprukket dørblad.

Det har vært innbrudd i Sykkel og Snekkerbod hvor mye utstyr forsvant og med en del bygningsmessige skader.

Vårt forsikringsselskap Tryg Forsikring har utbedret bygningsmessige skader fullt ut, men på verktøy/maskiner erstattes det bare ca. 60 % av ny innkjøpssum avhengig av brukstid.

Det er montert Skjerming av parkeringsplass på skille mellom Elgkollen Borettslag og Huseby Gård BL for å hindre ulemper for de som bor i Nr. 8 D – E b- F og G som ligger rett nedenfor parkeringsplassen, slik at biler som parkerer om kveld/natt ikke lyser opp leilighetene innvendig så vel som stuer/soverom som medfører sjenanse og ulemper.

Denne montasjen virker meget tilfredsstillende i ettertid ifølge andelseierne.

Montasjen utført på dugnad ved styret, kun materialkostnader.

Det er utført vedlikehold av plener og veier på fellesarealer.

Vi har i løpet av året hatt en god del akutt-service på heiser og ventilasjonsanlegg med relativt store kostnader med utskifting av slitedeler.

Det har også i 2020 vært flere salg av leiligheter, med nye andelseiere.

Det har vært skiftet ut lysarmaturer for lys i svalganger, nye lysarmaturer med ledd lys.

Inntil videre koordinerer styret vaktmesteroppgaver internt via dugnad.

En stor takk til de som har utført mye dugnadsarbeider både sommer og vinterhalvåret.

Styret prøver hele tiden å legge til rette for at nødvendige maskiner virker tilfredsstillende hele året og vi utfører servicearbeider på dugnad. Det er kun ved nødvendige utbedringer vi bruker Florum Maskin AS / Karcher Center til disse arbeider.

Styret har mottatt flere henvendelser om ulike tiltak om utbedringer osv.

Alle tiltak har en økonomisk aksept som styret må vurdere i forhold til borettslagets til enhver tid økonomiske stilling sett i sammenheng med nødvendige økning av fellesutgiftene.

## Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 110 805.

Dette er kr 46 195 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte kapitalkostnader ifm. individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering av filter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 507 882.

Dette er kr 215 518 lavere enn budsjettet og skyldes blant annet rekordlave utgifter til energi/fyring i 2020 grunnet Covid-19.

### Resultat

Årets resultat på kr 4 838 733 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 155 345 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 683 388.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 962 096 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 667 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet ny taktekking på tak.

### 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 721. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Huseby Gård Trondheim Borettslag

### Lån

Huseby Gård Trondheim Borettslag har to lån i Husbanken.  
Husbanken lån 1 ble tatt opp i 2009: Flytende rente, 0,8% p.t. Løpetiden er 30 år.  
Husbanken lån 2 ble tatt opp i 2011: Flytende rente, 0,8% p.t. Løpetiden er 30 år.  
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

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

### 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.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene.  
Kabel-TV/Bredbånd økte med kr. 30 pr. mnd. per andel fra 01.03.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Huseby Gård Trondheim

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Huseby Gård Trondheims 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Huseby Gård Trondheim



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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM ORG.NR. 991 238 662, KUNDENR. 663

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>810 193</b>	<b>1 096 147</b>	<b>810 193</b>	<b>962 096</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 838 733	2 039 802	3 433 600	2 729 595
Tilbakeføring av avskrivning 14	0	0	10 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-2 531 485	-1 886 756	-2 450 000	-2 677 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-2 155 345	-439 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>151 903</b>	<b>-285 954</b>	<b>993 600</b>	<b>52 595</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>962 096</b>	<b>810 193</b>	<b>1 803 793</b>	<b>1 014 691</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 902 734	1 878 057
Kortsiktig gjeld	-940 638	-1 067 864
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>962 096</b>	<b>810 193</b>



## BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM ORG.NR. 991 238 662, KUNDENR. 663

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 454 289	2 916 932	3 521 496	3 386 316
Innkrevde felleskostnader	2	1 635 216	1 600 620	1 635 504	1 639 684
Andre inntekter	3	21 300	23 160	0	175 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 110 805</b>	<b>4 540 712</b>	<b>5 157 000</b>	<b>5 201 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-71 477	-56 985	-131 800	-99 305
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	14	0	0	-10 000	0
Revisjonshonorar	6	-4 375	-4 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-76 555	-74 615	-77 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-36 946	-80 136	-30 000	-50 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	8	-273 008	-665 832	-322 000	-667 000
Forsikringer		-118 239	-139 080	-145 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-487 445	-465 000	-484 500	-456 000
Energi/fyring		-58 120	-90 630	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 428	-208 827	-218 000	-233 000
Andre driftskostnader	10	-127 689	-93 704	-140 500	-136 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 507 882</b>	<b>-1 917 784</b>	<b>-1 723 400</b>	<b>-2 015 405</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 602 923</b>	<b>2 622 928</b>	<b>3 433 600</b>	<b>3 185 595</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 155 345	439 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 758 268</b>	<b>3 061 928</b>	<b>3 433 600</b>	<b>3 185 595</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 429	8 050	0	0
Finanskostnader	12	-922 964	-1 030 176	0	-456 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-919 535</b>	<b>-1 022 126</b>	<b>0</b>	<b>-456 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 838 733</b>	<b>2 039 802</b>	<b>3 433 600</b>	<b>2 729 595</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 838 733	2 039 802		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	106 835 200	106 835 200
Tomt		18 854 800	18 854 800
Andre varige driftsmidler	14	100 001	100 001
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>125 790 001</b>	<b>125 790 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 810	2 355
Forskuddsbetalte kostnader		74 775	51 707
Andre kortsiktige fordringer	15	972	12 932
Driftskonto OBOS-banken		1 173 802	1 160 404
Skattetrekkkonto OBOS-banken		705	4 102
Sparekonto OBOS-banken		649 670	646 557
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 902 734</b>	<b>1 878 057</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 692 735</b>	<b>127 668 058</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 43 * 5000		215 000	215 000
Annen egenkapital	16	32 023 395	27 184 662
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>32 238 395</b>	<b>27 399 662</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 701 702	61 388 532
Borettsinnskudd	18	37 812 000	37 812 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>94 513 702</b>	<b>99 200 532</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		138 797	164 509
Skyldige offentlige avgifter	19	2 217	6 582
Påløpte renter		121 358	282 415
Påløpte avdrag		670 599	609 770
Annen kortsiktig gjeld	20	7 667	4 588
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>940 638</b>	<b>1 067 864</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 692 735</b>	<b>127 668 058</b>
Pantstillelse	21	125 690 000	125 690 000
Garantiansvar			

Trondheim, 20.04.2021

Styret i Borettslaget Huseby Gård Trondheim

Per Johan Tiller /s/

Ailin Nielsen Kjøsnes /s/

Johan Heimsjø Rindal /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	1 314 084
Kabel-tv	220 332
Garasje	79 200
Parkering	21 600
Kapitalkostnader på IN-lån	2 287 422
Kapitalkostnader på IN-lån 2	1 142 850
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 981
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	16 036
Overført til kapitalkostnader	-3 454 289
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 635 216</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fakturering av filter	21 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 300</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 500
Lønn rengjøringshjelp	-4 700
Påløpte feriepenger	-6 001
Arbeidsgiveravgift	-12 577
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	571
Yrkesskadeforsikring	-269
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-71 477</b>

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-23 290
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 657
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 946</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 994
Drift/vedlikehold VVS	-9 643
Drift/vedlikehold elektro	-7 077
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 645
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 491
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 805
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 601
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-96 902
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-273 008</b>

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

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

Eiendomsskatt	-267 615
Vann- og avløpsavgift	-104 855
Feieavgift	-1 746
Renovasjonsavgift	-113 230
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-487 445</b>

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

Lokalleie	-901
Container	-3 304
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 370
Verktøy og redskaper	-8 169
Driftsmateriell	-18 347
Lyspærer og sikringer	-6 740
Vaktmestertjenester	-11 421
Snørydding	-33 250
Kontor- og datarekvisita	-3 358
Trykksaker	-2 245
Porto	-2 272
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 680
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-271
Bank- og kortgebyr	-2 514
Velferdskostnader	-1 848
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-127 689</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	300
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 113
Andre renteinntekter	16
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>3 429</b>

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

Husbanken	-596 813
Husbanken	-325 991
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-160
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-922 964</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2009	76 680 000
Kostpris 2011	30 155 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>106 835 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.196/bnr.1

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner	
Kostpris	77 000
Avskrevet tidligere	-76 999
	1
Garasjeanlegg (avskrives ikke)	
Tilgang 2016	100 000
	100 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>100 001</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon av sykepenges fra NAV	972
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>972</b>

**NOTE 16:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 029 438
Egenkapital fra IN tidligere år	24 179 907
Egenkapital fra IN 2020	2 155 345
Reduksjon EK fra IN	-2 341 295
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>32 023 395</b>

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

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,581 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2009	-63 077 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 110 433	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 698 590	
Nedbetalt tidligere, IN	20 990 907	
Nedbetalt i år, IN	1 955 345	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-36 321 725

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt frem til 2018.

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

Husbanken lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,581 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2011	-24 801 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	199 128	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	832 895	
Nedbetalt tidligere, IN	3 189 000	
Nedbetalt i år, IN	200 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-20 379 977

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-56 701 702**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt frem til 2020.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-27 183 000
Opprinnelig 2011	-10 629 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-37 812 000</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-705
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 512
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 217</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 001
Finansavregning	-1 386
Purregebyr	-280
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 667</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 812 000
Pantelån	56 701 702
Påløpte avdrag	670 599
Beregnete IN-forpliktelser	23 993 957
<b>TOTALT</b>	<b>119 178 258</b>

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

Bygninger	106 835 200
Tomt	18 854 800
<b>TOTALT</b>	<b>125 690 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Ailin Nielsen Kjøsnes                      Søndre Husebytun 8E

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Per Johan Tiller                              Søndre Husebytun 4E

Johan Heimsjø Rindal                      Søndre Husebytun 4F

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

1. Anne Pauline Eidhammer              Søndre Husebytun 2B

2. Grete Kristin Sørensen                Søndre Husebytun 8J

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

Per Johan Tiller                              Søndre Husebytun 4F

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

Johan Heimsjø Rindal                      Søndre Husebytun 4F

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

Per Ottar Kallar                              Søndre Husebytun 8

Marit Skavdal Rindal                      Søndre Husebytun 4F

I valgkomiteen for Huseby Gård Trondheim Brl

Per Ottar Kallar  
Marit Skavdal Rindal



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Vaktmester

Inntil videre koordinerer styret vaktmestertjenester internt.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650470. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04** og **01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



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

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### **Forkjøpsrett**

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

#### **Energimerking**

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

#### **Bærekraft**

Boligselskapet har i 2021 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**

Det skal legges ny taktekking på tak over 8A-8K.



## Vedtekter

For Borettslaget Huseby Gård Trondheim, org nr 991 238 662.

vedtatt i stiftelsesmøtet den 23.04.07. og endret i generalforsamling 04.12.08, 06.05.13 og 15.06.2020.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Huseby Gård borettslag 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.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.



(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borettslag og overlating av bruk**

### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.



(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.



## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller



utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.



## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minimum to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en



andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.



#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



# **Husordensregler**

## **For**

# **Huseby Gård BL**

## **Borettslag**

**Vedtatt på styremøte 24. august 2009**



Alle borettslavere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leilighet og rekkehus.

Boenheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

## **ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet i trapperom opp fra garasjer eller svalganger.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets veier / område, utenom i garasjer og 2 stk oppstillingsplasser ved innkjørsel til garasjer.

Viser til skilting for parkering som er satt opp ved innkjørsel til garasjeanleggene, samt skilting inn til veier mellom blokkene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger / terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene

Vinduer skal ikke brukes for risting eller banking av sengeklær eller tepper osv.

I vinduer eller gelender på balkonger skal ikke dyner, tepper osv henges til tørking / lufting.

**Skjermvegger, gelender og utvidelse av terrasser, skilt eller lignende kan bare gjøres etter skriftlig søknad og godkjenning av styret.**

**TV og Parabolantenner montert på yttervegg er ikke tillatt.**

**Partytelt / hagepaviljonger / trampoliner på verandaer / terrasser eller fellesarealer er ikke tillatt.**

Dører til trapperom garasjer og garasjeporter skal være låst.

Dører inn til søppel og postrom skal være lukket.

## **VARMEPUMPE.**

Det må søkes styret om å montere Varmepumpe. Skal monteringen innvilges, må det skje på følgende vilkår:

Varmepumpens utedel skal ikke henges på yttervegg, men monteres på et løst stativ som festes til gulv.

Varmepumpens utedel bør kles inn i en kasse av tilsvarende type panel / farge som eksisterende type panel utvendig, slik det blir ens utforming.

Plassering skal bestemmes eller godkjennes av styret. Den som setter opp varmpumpe er ansvarlig for at det blir benyttet offentlig godkjente firmaer for Kjøling / Elektro arbeider



Dersom montering og gjennomføring i vegg etc. og også påfølgende bruk av varmpumpen medfører skader på bygningsmassen, uansett årsak, er andelseieren pliktig til selv å dekke omkostningene med å istandsette dette.  
Det gjelder også om borettslaget først har dekket reparaasjonsomkostninger.  
Dette inkluderer også evt. egenandel på skade som dekkes av borettslagets forsikring.

Det forutsettes at varmpumpen er av en slik kvalitet at det ikke blir sjenerende lyder eller vibrasjoner.

Hvis andre andelseiere blir plaget av støy eller vibrasjoner må varmpumpen demonteres og evt. erstattes med mer stillegående og vibrasjonsfri utedel for varmpumpen.

Dette på andelseiers bekostning.

## **REGLER OM RO I LEILIGHET - REKKEHUS**

Det skal være ro i leilighet – rekkehus fra kl. 24.00 til kl 07.00.  
Musikkøvelser osv samt hamring / boring i vegger, gulv og tak som skaper støy er ikke tillatt mellom kl 22.00 og kl 07.00

## **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

**Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene og brudd på denne blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten..**

## **SØPPEL**

Søppelet skal kastes i containere i søppelrom.  
Husk kildesortering.

## **RENHOLD**

Beboerne har ansvar for renhold av terrasser / balkonger og renhold ( feiing ) av svalganger inn til leilighetene,

Borettslaget står for vasking i trapperom fra garasjer og ut til svalganger.  
Borettslaget står for renhold ( feiing ) av gulv i garasjer, post og søppelrom.

Beboerne er til en vær tid ansvarlig for at fellesarealer holdes fri for søppel.  
Søppelet skal i containere i søppelrom.



### **SNØRYDDING – PLENKLIPPING.**

Borettslaget har ansvar for snørydding på fellesarealer inn til garasjer og veier mellom blokkene.

Beboerne i rekkehus er ansvarlig for snørydding fra egen inngang ut til veier

Beboere i leiligheter er ansvarlig for snørydding på egne svalganger inn til leiligheten.

Borettslaget er ansvarlig for plenklipping fellesarealer.

Beboerne har ansvar for å holde orden i blomsterbed utenfor egen inngang.

### **BAD – WC – VASKEROM**

Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann i ledninger ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet ( bleier – tuer – våtservietter osv )

Ventilasjonsanlegget må gå når bad – wc og vaskerom benyttes for ikke å få fuktskader.

### **GRILLING PÅ TERRASSER OG BALLKONGER:**

**Ved grilling på terrasser og ballkonger skal elektrisk eller gassgrill brukes.**

**KULLGRILL / ENGANGSGRILL ER FORBUDT.**

### **MELDINGER OG HENVENDELSER.**

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser som er en del av kjøpekontrakten.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

### **Endringer av husordensreglene.**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling.

Vedtak om endring skjer med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag på endringer av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen

**Generalforsamling avholdes senest juni mnd. hvert år.**



### **KJØPEKONTRAKTEN.**

Det vises til vedtektene i kjøpekontrakten som inneholder bestemmelser om beboernes plikter og ansvar.

#### **Det vises særlig til vedtektenes bestemmelser:**

Paragraf 4 Borett og overlating av bruk.

Paragraf 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Paragraf 6 Felleskostnader osv.

Paragraf 7 Mislighold osv.

**Saupstad 24. august 2009**

**Husordensreglene revidert i samsvar med nye godkjente forslag i  
Generalforsamlingen 2017 - 2018**