



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 305 812
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 961 687	3 969 166
Sum inntekter		3 961 687	3 969 166
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 133
Annen driftskostnad		2 766 562	2 338 823
Sum kostnader		2 937 712	2 503 956
Driftsresultat		1 023 975	1 465 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 017	13 593
Sum finansinntekter		6 017	13 593
Annen finanskostnad		176 072	222 185
Sum finanskostnader		176 072	222 185
Netto finans		-170 055	-208 592
Ordinært resultat før skattekostnad		853 920	1 256 618
Ordinært resultat etter skattekostnad		853 920	1 256 618
Årsresultat		853 920	1 256 618
Totalresultat		853 920	1 256 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		853 920	1 256 618
Sum overføringer og disponeringer		853 920	1 256 618



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		8 392 602	8 392 602
Sum varige driftsmidler		8 392 602	8 392 602
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 392 602	8 392 602
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		173 728	169 947
Sum fordringer		173 728	169 947
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 565 568	3 999 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 565 568	3 999 988
Sum omløpsmidler		4 739 296	4 169 936
SUM EIENDELER		13 131 897	12 562 537

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 610 172	2 756 252
Sum opptjent egenkapital		3 610 172	2 756 252
Sum egenkapital		3 619 772	2 765 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 711 917	9 250 744
Øvrig langsiktig gjeld		487 400	487 400
Sum annen langsiktig gjeld		9 199 317	9 738 144
Sum langsiktig gjeld		9 199 317	9 738 144
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 466	21 479
Leverandørgjeld		291 342	16 784
Annen kortsiktig gjeld			20 278
Sum kortsiktig gjeld		312 808	58 541
Sum gjeld		9 512 125	9 796 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 131 897	12 562 537



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 550103

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 305 812
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2022



Organisasjonsnr: 848 305 812
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 961 687	3 969 166
Sum inntekter		3 961 687	3 969 166
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 133
Annen driftskostnad		2 766 562	2 338 823
Sum kostnader		2 937 712	2 503 956
Driftsresultat		1 023 975	1 465 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 017	13 593
Sum finansinntekter		6 017	13 593
Annen finanskostnad		176 072	222 185
Sum finanskostnader		176 072	222 185
Netto finans		-170 055	-208 592
Ordinært resultat før skattekostnad		853 920	1 256 618
Ordinært resultat etter skattekostnad		853 920	1 256 618
Årsresultat		853 920	1 256 618
Totalresultat		853 920	1 256 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		853 920	1 256 618
Sum overføringer og disponeringer		853 920	1 256 618



Organisasjonsnr: 848 305 812
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

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		8 392 602	8 392 602
Sum varige driftsmidler		8 392 602	8 392 602

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		8 392 602	8 392 602
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		173 728	169 947
Sum fordringer		173 728	169 947

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 565 568	3 999 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 565 568	3 999 988

Sum omløpsmidler		4 739 296	4 169 936
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		13 131 897	12 562 537
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 610 172	2 756 252



Sum opptjent egenkapital	3 610 172	2 756 252
Sum egenkapital	3 619 772	2 765 852
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 711 917	9 250 744
Øvrig langsiktig gjeld	487 400	487 400
Sum annen langsiktig gjeld	9 199 317	9 738 144
Sum langsiktig gjeld	9 199 317	9 738 144
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 466	21 479
Leverandørgjeld	291 342	16 784
Annen kortsiktig gjeld		20 278
Sum kortsiktig gjeld	312 808	58 541
Sum gjeld	9 512 125	9 796 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 131 897	12 562 537



Organisasjonsnr: 848 305 812
HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Husebybakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2022

Selskapsnummer: 170





Velkommen til årsmøte i Husebybakken Borettslag

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 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/170>

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 årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Innløsning av festetomt
7. Søknad utredning og eventuell gjennomføring av fasade endring
8. Valg av styre
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Husebybakken Borettslag



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. Som protokollvitner foreslås Tord-Erik Andresen og Marielle Finstad.

Forslag til vedtak

Tord-Erik Andresen og Marielle Finstad 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

Innløsning av festetomt

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har siden 2017 hatt en tvist gående med eier av tomten om størrelse på den årlige festeavgiften. Vi har godtatt en økning til kr. 62 317,- pr år mens grunneier krever en årlig leie på Kr 662 900,-. Grunneier har varslet at de vil ta saken til domstolene for å få øke leien.

Vi har også forsøkt å kjøpe ut tomten, da vi hadde rett til det etter tomtefesteloven. Da vi oppdaget at vi ikke hadde rett til å kjøpe den ut for mindre enn 40 % av markedsverdien, så trakk vi kravet. Innløsningssummen ville ha blitt opptil 40 millioner kroner, da grunneier hadde innhentet to takster på ca. 100 millioner kroner for tomten alene. Grunneier tilbød imidlertid å innløse til en lavere pris, se nærmere om dette nedenfor.

Twisten om festeavgiften har pågått med ujevne mellomrom frem til i dag, hvor vi har vært representert av advokatfirmaet Deloitte og grunneier av advokatfirmaet Schjødt. Vi har hatt flere møter for å løse saken. Vi har nektet for at grunneier kunne kreve økning, men har jobbet for løse tvisten ved å innløse tomten.

Grunneier krevde først Kr. 16 572 500,- for å godta en innløsning. Vi har jobbet for å få dette beløpet nedover med grunnlag i at grunneier ikke vil få medhold i en økning av festeavgiften og at den økonomiske verdien derfor er betydelig lavere. Etter mange års forhandlinger har vi fått gjennomslag for våre synspunkter og har landet på en sum som begge parter kan leve med, pålydende Kr 5 000 000,-. Dette er en innløsningssum vi i styret sammen med våre advokater mener er ett godt tilbud og som vi bør slå til på. Alternativet er at saken havner i retten med den usikkerheten det medfører og hvor vi kan ende opp med å betal 662 900 kroner i årlig festeavgift. Vi risikerer også at grunneier nekter oss å innløse, slik at vi blir sittende med en høy årlig festeavgift for all fremtid.

Forretningsfører bekrefter at det foreligger god nok økonomi i borettslaget til at vi kan gjennomføre kjøpet av tomten uten at dette påvirker felleskostnadene mye. Styret kan svare på spørsmål vedørende tomtekjøpet fysisk en ettermiddag eller via mail/Telefon

Kjøp av eiendom krever minst to tredjedels flertall jf. Borettslagsloven § 8-9 nr. 3.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godtar å innløse festetomten på de vilkår som fremgår av e-post fra grunneier advokat, Sveinung Flaaten, den 05. april 2022. Borettslaget vil betale en innløsningssum på 5 millioner kroner med tillegg av dokumentavgift og innløsningskostnader. Finansiering gjøres ved bruk av tilgjengelig egenkapital hos borettslaget og nødvendig låneopptak i bank. Styret har fullmakt til å foreta alle beslutninger og signere nødvendige dokumenter for å gjennomføre innløsningen.

Vedlegg

2. Korrespondanse innløsning festetomt.pdf

Sak 7

Søknad utredning og eventuell gjennomføring av fasade endring

Forslag fremmet av:

Benjamin Ramberg Møklegård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søknad om utredning og eventuell gjennomføring av fasade endring for andelsnummer 73, leilighet 221 i Ullernchausséen 46A.

Jeg ønsker med denne søknaden å behandle muligheten for å utrede og eventuelt gjennomføre en fasadeendring for min leilighet 221 i 3. etg i Ullernchausséen 46A.

Fasadeendringen det ønskes å gjennomføre er å sette inn et vindu i nåværende sovealkove for å få inn mer lys og bedre lufting.

Videre så må det fremmes søknad for Oslo kommune. Andelseier vil selv være ansvarlig for at arbeidet utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende regelverk fra lokale myndigheter.

Har lagt med skisse i forhold til hvordan mulig fasade endring kan se ut.

Disse skissene har blitt delt med tidligere eier når andelseier i første etg ønsket å sette inn vindu og tok kontakt med forslag om hvordan dette eventuelt kunne gjøres for de andre andelseierene.

Siden denne søknaden kun gjelder for min leilighet så har jeg krysset bort de andre forslagene til vinduer.



Plantegningen skisserer løsningen for hvordan dette er gjort i første etg, men tenker at tilsvarende løsning vil fungere fint for min leilighet også.

Skissen viser hvordan et eventuelt vindu kan se ut på fasaden (se rød pil), på nåværende tidspunkt er det kun satt inn et vindu i første etg (merket grønn).

(Fasaden det er snakk om vender ut mot gjenvinningsstasjonen)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir andelseier (nr. 73, leilighet 221 tillatelse til å utrede og gjennomføre fasade endring med mål om å sette inn et vindu i nåværende sovealkove og at andelseier står ansvarlig for at arbeidet prosjekteres, dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende regelverk fra lokale myndigheter

Vedlegg

3. Fasade.png

4. Plantegning.jpg.png

Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarle Olaf Kolgrov
- Nomedta Bederstetaite

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Benjamin R. Møklegård
- Geir Johan Jensen



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tor Inge Dokken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jarle Olaf Kolgrov

Sak 10

Valgkomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Margaretha Flatland.

Forslag til vedtak

Margaretha er Flatland er valgt



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Inge Dokken	Ullernchausseen 46 B
Nestleder	Jarle Olaf Kolgrov	Husebybakken 1 A
Styremedlem	Ann-Kristin Grønnebakken	Husebybakken 1 D
Styremedlem	Marte Bøen Nilsen	Ullernchausseen 46 A
Varamedlem	Nomeda Bederstetaite	Industrigata 42 C
Varamedlem	Geir Johan Jensen	Husebybakken 1 C
Varamedlem	Per Lundberg	Edelgranveien 84
Varamedlem	Camilla Sanni	Holmenkollveien 74 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tor Inge Dokken Ullernchausseen 46 B

Varadelegert

Stian Kristiansen Ullernchausseen 48 B

Valgkomiteen

Stian Kristiansen Ullernchausseen 48 B
Per Lundberg Edelgranveien 84

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Husebybakken Borettslag

Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.

Husebybakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848305812, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Husebybakken 1
Ullernchausseen 46-48

Gårds- og bruksnummer:
29 8

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten er på 5 182 m².

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.

Husebybakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 961 687.

Dette er høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger fra vaskeriet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 937 712.

Dette er lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 853 920 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 426 488 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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



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 beregnet kr 750 000 til større vedlikehold som omfatter etablering ventilasjonskanaler, pumpeanlegg kjeller og male trappeoppgangene.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 489. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Husebybakken Borettslag.

Lån

Husebybakken Borettslag har lån i Husbanken til flytende rente på 0,89%. Lånet ble tatt opp i 1997 og har en løpetid på 25 år.

Borettslaget har også ett lån i EIKA med flytende rente på 2,35% pr. 01.03.2022. Lånet ble tatt opp i 2015 og har en løpetid på 30 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 130 072.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Husebybakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Husebybakken Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 24. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 305 812, KUNDENR. 170

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 111 395	3 369 459	4 111 395	4 426 488
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	853 920	1 256 618	933 091	800 825
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-538 827	-514 682	-539 000	-412 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	315 093	741 936	394 091	388 825
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 426 488	4 111 395	4 505 486	4 815 313
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 739 296	4 169 936		
Kortsiktig gjeld	-312 808	-58 541		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 426 488	4 111 395		



HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 305 812, KUNDENR. 170

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 932 712	3 936 484	3 933 000	3 933 000
Andre inntekter	3	28 975	32 682	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 961 687	3 969 166	3 933 000	3 933 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-15 148	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-149 985	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-5 750	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-126 900	-123 805	-123 805	-132 000
Konsulenthonorar	7	-28 730	-14 875	-25 000	-25 000
Kontingenter		-19 200	-19 200	-19 200	-19 200
Drift og vedlikehold	8	-307 810	-403 083	-996 500	-750 000
Forsikringer		-171 722	-160 443	-162 000	-178 590
Festeavgift		-62 330	-62 330	-62 330	-62 330
Kommunale avgifter	9	-402 076	-399 389	-400 924	-413 904
Energi/fyring	10	-983 075	-446 677	-320 000	-668 601
TV-anlegg/bredbånd		-416 509	-415 870	-440 000	-429 000
Andre driftskostnader	11	-241 460	-287 401	-273 000	-276 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 937 712	-2 503 956	-2 999 909	-3 825 175
DRIFTSRESULTAT		1 023 975	1 465 209	933 091	800 825
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 017	13 593	0	0
Finanskostnader	13	-176 072	-222 185	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-170 055	-208 592	0	0
ÅRSRESULTAT		853 920	1 256 618	933 091	800 825
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		853 920	1 256 618		



HUSEBYBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 305 812, KUNDENR. 170

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 392 602	8 392 602
SUM ANLEGGSMIDLER		8 392 602	8 392 602
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		173 728	169 947
Driftskonto OBOS-banken		1 796 612	1 237 020
Sparekonto OBOS-banken		2 768 956	2 762 968
SUM OMLØPSMIDLER		4 739 296	4 169 936
SUM EIENDELER		13 131 897	12 562 537
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 600
Opptjent egenkapital		3 610 172	2 756 252
SUM EGENKAPITAL		3 619 772	2 765 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 711 917	9 250 744
Borettsinnskudd	16	487 400	487 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 199 317	9 738 144
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		291 342	16 784
Påløpte renter		77	259
Påløpte avdrag		21 388	21 220
Annen kortsiktig gjeld		0	20 278
SUM KORTSIKTIG GJELD		312 808	58 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 131 897	12 562 537
Pantstillelse	17	16 101 400	16 101 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.03.2022
Styret i Husebybakken Borettslag

Tor Inge Dokken/s/

Ann-kristin Grønnbakken/s/

Marte Bøen Nilsen/s/

Jarle Olaf Kolgrov/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 664 824
Balkongtillegg	267 960
Eiendomsskatt	2 676
Refusjon eiendomsskatt	-2 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 932 712

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER



Vaskeripenger	28 975
SUM ANDRE INNTEKTER	28 975

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 640
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 090
SUM KONSULENTHONORAR	-28 730

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 155
Drift/vedlikehold VVS	-77 361
Drift/vedlikehold elektro	-4 044
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 348
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-103 962
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 669
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 273
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-307 810

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 677
Refundert eiendomsskatt for 2019 og 2020	2 992
Vann- og avløpsavgift	-255 820
Feieavgift	-214



Renovasjonsavgift	-146 358
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-402 076

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-296 242
Olje/Biomasse	-686 833
SUM ENERGI / FYRING	-983 075

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 274
Lyspærer og sikringer	-1 725
Vaktmestertjenester	-42 676
Renhold ved firmaer	-87 124
Snørydding	-62 956
Gressklipping	-27 839
Andre fremmede tjenester	-360
Trykksaker	-2 503
Andre kontorkostnader	-840
Porto	-3 119
Bank- og kortgebyr	-3 045
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-241 460

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 988
Andre renteinntekter	29
SUM FINANSINTEKTER	6 017

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-173 600
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 447
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-176 072

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1958	2 887 600
Tilgang 2000	5 505 002
SUM BYGNINGER	8 392 602

Eiendommen er bygslet fra det norske radiumhospitalet i 50 år fra 01.01.1956.

Avtalen er i 2006 forlenget med 3 år til 2009. Avtalen er forlenget til en av partene sier opp avtalen.



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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	-5 388 463
Nedbetalt i år	283 485
	-8 604 978

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1997	-5 614 000
Nedbetalt tidligere	5 251 719
Nedbetalt i år	255 342
	-106 939

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 711 917**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-487 400
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-487 400**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	487 400
Pantelån	8 711 917
Påløpte avdrag	21 388
TOTALT	9 220 705

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

Bygninger	8 392 602
TOTALT	8 392 602



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I 2021 har alle møter vært digitale, på Teams. Styret møtes en gang pr. mnd. Det har fungert godt med møter på Teams og møtene har vært konstruktive og effektive. Sakene som behandles er utfordringer av stor og liten art som vi i styret har observert, i tillegg til saker som meldes til styret fra beboerne.

Det har ikke vært noen store enkeltstående hendelser i løpet av året 2021. Det som er viktigst for Husebybakken Borettslag pr. nå er å komme til en løsning med Stiftelsen Radiumhospitalet om innfrielse av tomten. Vi jobber med dette, men det er ikke avklart. Vi håper og satser på en avklaring innen 2022. Vi kan også nevne i denne sammenheng at vi har fokus på minst mulig bruk av penger, rett og slett fordi vi har et mulig tomtekjøp foran oss.

- Vi har hatt/har problemer med gnagere.. Pelias har vært kontaktet flere ganger dette året, og de har vært her for å se på situasjonen og sørge for at det er fylt på i giftbokser.
- Vi har installert nye røykvarslere i alle leiligheter og alle oppganger og loft.
- Det er installert ny hoved varmtvannsbereder i 2021.
- Det har vært jobbet opp mot Kartverket for å løse problemet med feilregistrerte leilighetsnummer og adresser. Saken er nå løst.
- Vi har gått jevnlig HMS – runder, og har planer for de endringer som må utføres i etterkant av disse.
- Det har blitt gjennomført befaringer for å undersøke muligheten til å få bedre avtrekk gjennom ventilasjonssjaktene. Dette følges opp videre.
- Det er byttet hoved sirkulasjonspumper til varmeanlegget.

Vi benytter muligheten til å takke for hyggelig samarbeid i 2021.

Vennlig hilsen

Styret i Husebybakken borettslag

Styret

Styret treffes fortrinnsvis på e-post: husebybakken@styrerommet.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Husebybakken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte



betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Reglene for parkering kan fås ved henvendelse til styret.

Nøkler/skilt

Henvend deg til styrets e-postadresse og du vil få ytterligere informasjon. For bestilling av ringeklokkeskilt og nøkler må styret kontaktes. Postkasseskilt bestilles av den enkelte beboer.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Ullernchausseen 46 A og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2552090. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Husebybakken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

Husebybakken Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterede produkter.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Alle veier og parkeringsplasser ble asfaltert	
2019	Rørfornyning	Rørfornyning i bunnledningene i Husebybakken 1 og Ullernchaussen 46-48.
2016	Overgang til bioolje og varmepumpe	
2015	Skiftet tak og nye dører til leiligheter	Omtekking av tak
2015	Skiftet til LED lamper i fellesareal	Bytte leilighetsdører og i fellesarealer
2015	Ny svingbom utenfor Ullernchaussen 48B	Utskifting av lamper i fellesarealet til LED lamper
2012	Nye postkasser	
2011	Porttelefon og oppstillingsplass sykler	Nye porttelefoner og oppstillingsplass for sykler.
2010	Oppgradering Get	Oppgradering av Get med bredbåndsavtale/TV



2008	Utvidelse av gangvei til Ullernchausseen	Utvidelse av gangvei til Ullernchausseen 48 B
2007	Byttet fyrkjele/brenner II	På grunn av lekkasje i badegulv er det høytrykksspylt sluk i 2 leiligheter. Skade i tak er reparert. Det var også lekkasje fra rør på et bad.
2007	Reparasjon lekkasje	
2007	Utomhus	Det har blitt lagt heller ved oppgangene og på enden av Ullernchausseen blokken. Plantene ble dekket med duk og bark. Det har blitt satt opp bom utenfor Ullernchausseen 48 B for å hindre bilkjøring. Det ble også satt opp 2 skilt for å markere at vi ikke ønsker vårt område brukt som vei. Montert pipetopp på luftepipe i Ullernchausseen 46 A.
2004	Nye hovedinngangsdører	
2004	Reparasjon av fyrledning	
2002 - 2004	Utskiftning av vaskemaskiner	
2002	Byttet fyrkjele I	
2001	Nytt søppelhus i Husebybakken	
2000	Nytt søppelhus i Ullernchausseen	
2000	Maling av vaskeriet	
1999	Skiftet oljetank	
1997	Maling vinduer og dører	Maling av vinduer, balkongdører og kjellerdører
1996	Nye balkonger	
1995	Støyskjerm i Husebybakken	
1995	Utskiftning av el-anlegg	
1994	Nye rør i krabbekjeller	
1991	Maling av oppganger	
1989	Nytt kabelanlegg og ny porttelefon	



Utkast fra tvist/beskrivelse i beboermøte 2017 under

6. desember 2017

Ansvarlig advokat: Thorvald Nyquist

Memo – vurdering av festetvist mellom Stiftelsen Det Norske Radiumhospitalet og Husebybakken Borettslag

1. Innledning

Det er tvist mellom grunneier, Stiftelsen Det Norske Rikshospitalet (omtalet i det videre som «stiftelsen» eller «grunneier») og fester, Husebybakken Borettslag, vedrørende oppregulering av festeavgift og evt. innløsningssum for tomten, gnr 29, bnr 8 i Oslo Kommune. Hjemmelshaver er Oslo Universitetssykehus HF (omtales i det videre som «hjemmelshaver»).

Det har vært en omfattende prosess og betydelig korrespondanse mellom partene fra 2003 og frem til i dag, hovedsakelig på grunn av usikkerhet om hvem som er grunneier, og manglende beslutningsøvrighet på grunneiers side. Siste utvikling i saken er at grunneier i brev av 15. juni 2017 krever festeavgiften oppregulert fra kr 100 til kr 662 900 per år. Videre tilbyr grunneier innløsning til 25 x oppregulert festeavgift, som utgjør kr 16 572 500.

Deloitte vil i det følgende gjennomgå de aktuelle spørsmål i saken og komme med en konkret anbefaling. De spørsmål som er vurdert omfatter blant annet:

- om grunneier har rett til å oppregulere festeavgiften,
- om høyeste tillatte festeavgift i tomtefesteloven § 15, fjerde ledd er i strid med EMK P1-1,
- om grunneier har partsevne etter EMK, og
- om fester har rett til å kreve at innløsningssummen settes til 25 x festeavgiften istedenfor 40 % av tomteverdien.

Under er utklipp fra forslag fra motparten og anbefaling fra vår advokat

Fra: Skarvang, Knut

Sendt: tirsdag 5. april 2022 10:41

Til: Tor Inge Dokken Emne: RE: Husebybakken Borettslag - Innløsning av festetomt [HJORT-MATTERS.FID391884]

Hei Tor,

Se e-posten nedenfor, hvor grunneiers advokat bekrefter at de vil innløse tomten for MNOK 5. Det er risiko knyttet til videre tvist i saken og det gir en langsiktig økonomisk trygghet å bli eier av tomten. Etter min vurdering er dette et god resultatet, som dere bør godta.

Mvh

Knut

Knut-Olaf Skarvang

Senioradvokat | Senior Manager | Attorney-at-law

977 69 281

--

Deloitte.
Legal



From: Sveinung O. Flaaten
Sent: mandag 4. april 2022 16:14
To: Skarvang, Knut

Advokat Knut-Olaf Skarvang,

Jeg viser til nedenstående e-post av 14. mars 2022 og til dagens telefonsamtale.

Stiftelsen Det Norske Radiumhospital aksepterer som minnelig løsning av den foreliggende tvist, tilbudet fra Husebybakken Borettslag i nevnte e-post av 14. mars 2022 om innløsning av festeforholdet til et innløsningsvederlag stort kr 5 000 000, og hvor det forutsettes at fester i henhold til tomtfestelovens hovedregel bærer alle utgifter knyttet til gjennomføringen og formaliseringen av innløsningen. Partene bærer hver sine utgifter til juridisk og annen bistand.

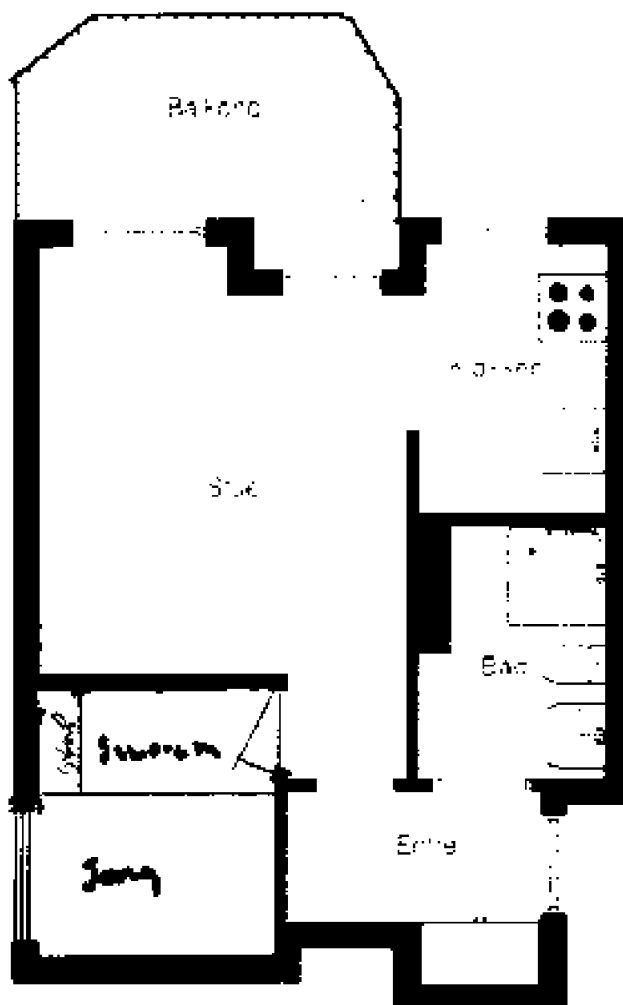
Sveinung O. Flaaten
Advokat (H) | Partner
T: +47 22 47 18 34 | M: +47 900 40 740

Ansvarlig advokat | Lawyer in charge: Sveinung O. Flaaten

Vedlegg 3 til sak 7. Søknad utredning og eventuell gjennomføring av fasade endring



Vedlegg 4 til sak 7. Søknad utredning og eventuell gjennomføring av fasade endring



Plantegning



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 10.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.05.22

Selskapsnummer: 170 **Selskapsnavn:** Husebybakken Borettslag

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>Tord-Erik Andresen og Marielle Finstad 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. Årets resultat overføres til egenkapital</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 150 000

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 6 Innløsning av festetomt

Generalforsamlingen godtar å innløse festetomten på de vilkår som fremgår av e-post fra grunneier advokat, Sveinung Flaaten, den 05. april 2022. Borettslaget vil betale en innløsningssum på 5 millioner kroner med tillegg av dokumentavgift og innløsningskostnader. Finansiering gjøres ved bruk av tilgjengelig egenkapital hos borettslaget og nødvendig låneopptak i bank. Styret har fullmakt til å foreta alle beslutninger og signere nødvendige dokumenter for å gjennomføre innløsningen.

For

Mot

Sak 7 Søknad utredning og eventuell gjennomføring av fasade endring

Generalforsamlingen gir andelseier (nr. 73, leilighet 221 tillatelse til å utrede og gjennomføre fasade endring med mål om å sette inn et vindu i nåværende sovealkove og at andelseier står ansvarlig for at arbeidet prosjekteres, dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende regelverk fra lokale myndigheter

For

Mot

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



Sak 8 Valg av styre

Styremedlem (2 skal velges)

Jarle Olaf Kolgrov

Nomeda Bederstetaite

Varamedlem (2 skal velges)

Benjamin R. Møklegård

Geir Johan Jensen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Tor Inge Dokken

Varadelegat (1 skal velges)

Jarle Olaf Kolgrov

Sak 10 Valgkomite for 1 år

Margaretha er Flatland er valgt

For

Mot

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.