



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 049 803
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBY GÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 113 613	3 461 042
Sum inntekter		4 113 613	3 461 042
Kostnader			
Lønnskostnad		93 562	79 870
Annen driftskostnad		4 186 301	2 646 967
Sum kostnader		4 279 863	2 726 837
Driftsresultat		-166 251	734 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 543	3 533
Sum finansinntekter		1 543	3 533
Annen finanskostnad		173 929	211 584
Sum finanskostnader		173 929	211 584
Netto finans		-172 386	-208 052
Ordinært resultat før skattekostnad		-338 636	526 153
Ordinært resultat etter skattekostnad		-338 636	526 153
Årsresultat		-338 636	526 153
Totalresultat		-338 636	526 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-338 636	526 153
Sum overføringer og disponeringer		-338 636	526 153



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		88 835 000	88 835 000
Sum varige driftsmidler		88 835 000	88 835 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		88 835 000	88 835 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 405	65 563
Sum fordringer		80 405	65 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 071	1 042 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 071	1 042 861
Sum omløpsmidler		1 210 476	1 108 424
SUM EIENDELER		90 045 476	89 943 424

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 213 143	54 551 779
Sum opptjent egenkapital		54 213 143	54 551 779
Sum egenkapital		54 219 043	54 557 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 961 559	8 657 778
Øvrig langsiktig gjeld		26 654 100	26 654 100
Sum annen langsiktig gjeld		35 615 659	35 311 878
Sum langsiktig gjeld		35 615 659	35 311 878
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 056	937
Leverandørgjeld		209 718	72 930
Sum kortsiktig gjeld		210 774	73 867
Sum gjeld		35 826 433	35 385 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 045 476	89 943 424



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224922

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 049 803
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBY GÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 984 049 803
HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 113 613	3 461 042
Sum inntekter		4 113 613	3 461 042
Kostnader			
Lønnskostnad		93 562	79 870
Annen driftskostnad		4 186 301	2 646 967
Sum kostnader		4 279 863	2 726 837
Driftsresultat		-166 251	734 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 543	3 533
Sum finansinntekter		1 543	3 533
Annen finanskostnad		173 929	211 584
Sum finanskostnader		173 929	211 584
Netto finans		-172 386	-208 052
Ordinært resultat før skattekostnad		-338 636	526 153
Ordinært resultat etter skattekostnad		-338 636	526 153
Årsresultat		-338 636	526 153
Totalresultat		-338 636	526 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-338 636	526 153
Sum overføringer og disponeringer		-338 636	526 153



Sum opptjent egenkapital	54 213 143	54 551 779
Sum egenkapital	54 219 043	54 557 679
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 961 559	8 657 778
Øvrig langsiktig gjeld	26 654 100	26 654 100
Sum annen langsiktig gjeld	35 615 659	35 311 878
Sum langsiktig gjeld	35 615 659	35 311 878
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 056	937
Leverandørgjeld	209 718	72 930
Sum kortsiktig gjeld	210 774	73 867
Sum gjeld	35 826 433	35 385 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	90 045 476	89 943 424



Organisasjonsnr: 984 049 803
HUSEBY GÅRD 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

3614 Huseby Gård Borettslag





Til andelseierne i Huseby Gård Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 9. mars 2022

kl. 18.00 i Petrikirken på Sellebakk.

Viktig at alle tar med seg tidligere utleverte hefter/innkallelse som benyttes ved bl a stemmegivning.

PROGRAM

1. Det vil bli en kort presentasjon av malerarbeidene ved avdelingsleder Egil Finnstad ved firmaet LASSE HOLST AS.

Det vil være mulig å stille spørsmål i salen.

2. Generalforsamling.

3. Beboermøte.

-salgssjef Tony Bendiksrud ved Telenor Norge gir en kort orientering om Telenor og ny avtale mellom TV 2 og Telenor.

Det vil være mulig å stille spørsmål i salen.

STYRET



Til andelseierne i Huseby Gård Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 9. mars 2022
kl. 18.00 i Petrikirken på Sellebakk.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Huseby Gård Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Huseby Gård Borettslag
avholdes onsdag 9. mars 2022
kl. 18.00 i Petrikirken på Sellebakk.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår dekning av årets resultat ved overføring fra egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opptak av lån kr 1 200 000 til maling og refinansiering av kortsiktig lån i OBOS banken kr 565 000, lånebehov til sammen kr 1 765 000 over 25 år. Låneopptaket kommer som følge av vedlagte befariingsrapport av vinduer og dører i borettslaget som ble gjennomført 18 november 2021. Forslag fra styret.
- B) Anmodning om informasjon/styrebehandling ved fratreden styremedlem. Fra andelseier Helge Hammeren
- C) Forslag om tilførsel til dyrehold i ordensreglene. Forslag fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 14.02.2022
Styret i Huseby Gård Borettslag

Arve Sporild Torill Hansen Egil Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arve Sporild	Lundheimstien 9
Styremedlem	Torill Hansen	Lundheimstien 13
Styremedlem	Ragnhild Dahlstrøm (fratrådt/forfall fra 15.12.21)	Lundheimstien 13
Varamedlem	Egil Olsen	Lundheimstien 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Arve Sporild Lundheimstien 9

Varadelegert

Valgkomiteen

Vidar Karlsen Lundheimstien 15

Generelle opplysninger om Huseby Gård Borettslag

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter.

Huseby Gård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984049803, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Lundheimstien 5-15

Gårds- og bruksnummer:

303 1368

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.

Huseby Gård Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 7 møter, hvorav 50 protokollførte saker.

Styremedlem Ragnhild Dahlstrøm trakk seg fra styret 15.12.2021, og vara medlem Egil Olsen tiltrådte styret.

Det er sendt ut 14 informasjonsskriv/oppslag (diverse info daglig drift, ny samarbeidsavtale med Gaarder Service AS, sommer- og høstinfo, diverse info om terrassearbeidene, et infoskriv om beboers- og renholders plikter ved vask av fellesområdene).



Det ble i 2021 gjennomført 2 dugnader med sosialt samvær på plenen etter dugnaden. Styret vil takke alle som møter opp og hjelper til på dugnadene. Styret vil samtidig også takke alle som bidrar til å holde det rent og pent rundt oss ellers, spesielt gjennom vår, sommer og høst.

Vi har hatt en større vannskade i borettslaget pga tett sluk på bad. Denne skaden ble dekket av IF forsikring. Vi fikk en god dekning og alt er tilbakestillt til slik som det var. I høstinfo, skrev styret om vannskadeproblematikk, der ble det pekt på viktigheten av å holde adkomst til sluk åpen til enhver tid. Det er i tillegg beboers ansvar å rengjøre sluket med jevne mellomrom.

Styret har mye av tiden jobbet med flisprosjektet på terrassene i plan 3 på nr 5, 9, 13 og 15. Arbeidene er utført av firmaet Lasse Holst AS. Det var i oppstarten leveranseproblemer på flis og arbeidene med planlagt oppstart ca uke 32, kunne stoppet opp. Styret ble etter hvert tilbudt en langt dyrere flis til samme pris som kunne hentes fra lager på Østlandet. Takket være firmaets gode forbindelser med underleverandører, fikk vi oppfylt våre ønsker både på kvalitet og utseende. Arbeidene endte 6-7% under kostnadsrammen på 1 350 mill inklusive kjøp av flis til nr 11, se under.

Til info så var det også bekreftet leveringsproblemer i slutten av juni. Styret måtte derfor gå noen runder til og godkjente tilslutt en flis, bekreftet levert medio august. Oppstarten ble av den grunn forskjøvet til ca uke 32, dette ble tatt med i et eget punkt på sommer info av 7 juli som gikk i alle postkasser.

Blikkbeslag langs yttervegg på plan 3 under terrassearbeidene ble i denne omgang erstattet med skraping og maling av det gamle blikket. Kjøp av nytt blikk ble utsatt pga unormalt høye priser. Det budsjetteres derimot om noen år, når vedlikehold igjen er påkrevet.

I 2024 er det behov for utskifting av fliser på nr 11, det er den samme problematikken med fliser som løsner. Dette er et planlagt vedlikehold/prosjekt som vi vet kommer og omtalt på generalforsamlingen 2021. Lasse Holst ga et meget godt tilbud på samme flis som de øvrige blokkene, styret forskutterte derfor dette kjøpet allerede i høst, til kr 80 000. Firmaet hadde senket tilbudet ytterligere pr kvm, så vi sparte enda kr 16 000. Flisene lagres ved redskapsbua.

I forbindelse med flisarbeidene ble det avdekket råte på 9 av 12 bærestolper på terrassene på plan 3. Arbeidet ble utført av Byggmester N. A Forsetlund AS og Lasse Holst AS. Høyere materialpriser pga korona påvirket kostnadene, det var flyt i arbeidene men, de ekstra kostandene ble kr 92 000.

Det er byttet vindusforinger et par steder som følge av vannskader. En oppsmuldret fuge inntil vegg på balkong over, var årsak til den ene vannskaden. Det var mye fuktighet i veggen bak vindusforingen i dette tilfellet og det ble luftet ca en ukes tid før foringen ble lukket. Den andre vindusforingen på en annen sørvendt fasade, ble utbedret straks og det var ingen tegn til fuktighet, sannsynligvis en gammel skade. Vi håper disse problemene på sørvendte fasader nå er i orden.

Det er fortsatt følgeskader pga vanninntrengning i stuetak i 2 leiligheter et par steder i borettslaget, den ene er ca 5 år gammel og den andre ble oppdaget i høst, mulige årsaker vil bli undersøkt til våren før det foretas utbedringer.

Sent i høst ble vi oppmerksom på en del forringelse /råte et par steder på vinduer og terrassedører i borettslaget. Styret gjennomførte med en gang en befaring med vår samarbeidspartner Kjell v/Ronny Gulbrandsen, dette ble for øvrig tatt med som eget punkt i høstinfo, som gikk ut i postkassene ca 10 nov.

Rapporten ble som følger:

«Ved befaring av vinduer og dører i brl ,ser man at de mest utsatte steder som syd og østveggene er det steder antydning til råte i nedre del på noen dører og vinduer. Omfanget av dette vites ikke da meste av befaringen ble tatt på bakkenivå. Utbedringen og vedlikehold av dører og vinduer, bør startes til våren 2022, slik at man minimerer skadeomfanget/utskifting av dører og vinduer pga råteskader».

Styret har arbeidet med å få på plass dette ekstraordinære vedlikeholdet fra i slutten av november 2021. Vi har vært i kontaktet med 3 firmaer, Byggmester N.A. Forsetlund og Roar v/Obos vedrørende økonomi. Styret har godtatt tilbudet fra Malermester Stian Holst ved firmaet LASSE HOLST AS. De har satt av nok kapasitet til prosjektet med oppstart etter ferien og ferdigstilling i høst. De ser fram til et godt samarbeide og de sier de skal tilstrebe å gjøre oss like fornøyde med maleravdelingen som vi var med flisarbeidene i 2021.

Noen steder har glasslistene sluppet og glipper litt fra ramma, særlig på sør- og øst fasadene. Glasslisten er den listen som holder vindusruten på plass i rammen og den er laget av PVC. Dette kontrolleres samtidig med malingsarbeidet og blir festet og etter-spikret av maleren.

Dette blir et ekstraordinært større prosjekt som det ikke er penger til i budsjettet for 2022. Borettslaget har en buffer på 1 mill, men har ingen oppsparte midler til dette prosjektet.

Vi må derfor ta opp et lån kr 1 200 000, dette blir lagt fram som et forslag til tiltak for generalforsamlingen. Vedlikeholdet, som ifølge befaringsrapporten må gjøres snarest for å minimere skadeomfanget, gjelder vinduene og balkongdørene i plan 1 og 2 samt sør- og østvendte vinduer på plan 3 som ikke kan vente til vedlikeholdsarbeidene i 2023. Se mere om vedlikehold under innkomne forslag, pkt 4 a, forslag om tiltak fra styret.

Pullertene og gatebelysningen skiftes over til LED i starten av 2022, det er planlagt og budsjettet. Det er snart ikke deler til det gamle systemet. Dette er også beskrevet i styrets arbeide i fjor og konkludert slik vi har gjort nå.

Caverion skifter alle lyspunktene på en gang, det reduserer kostnadene mye i stedet for å bytte en og en etter hvert som de slukner. Strømforbruket reduseres 30-40% (fra 70W til 29W) på de punktene som byttes.

Telenettet er i endring, 3G er lagt ned og 2G står for tur. Styret er klar over at på et eller annet tidspunkt før 2025 vil vi måtte oppgradere våre heisalarmer til 4G. Det er fortsatt sterke signaler på 2G i vårt område og styret vil følge utviklingen og treffe tiltak dersom det begynner å endre seg.



Telenor har ikke sendt TV2 på sine kanaler i en lengere periode ved årsskiftet. Det er beklagelig og kan ikke bli en trend. Vi inngikk en avtale med Telenor 4 november 2016, først 36 mnd binding og deretter fast 6 mnd binding med 3 måneders oppsigelse før utgangen av perioden. Det betyr at vi kan endre leverandør 4 april eller 4 oktober hvert år dersom vi skulle ønske det.

Styret har fått en form for kompensasjon på kr 5 900, for de 2 berørte månedene. Dette ble søkt om av styret.

Salgssjef Toni Bendiksrud ved Telenor Norge kommer på vårt beboermøte etter generalforsamlingen. Han vil orientere om Telenor, bli en ny avtale mellom TV2 og Telenor. Han har dessuten gitt oss et tilbud på ny ruter og helt ny T-We boks 2, kostnadsfritt og med muligheter for helt gratis teknisk assistanse. Beboerne kontakter selv Telenor og avtaler tidspunktet som passer for begge parter.

Styret vil følge opp HMS aktiviteter som branntilsyn og radonmålinger i 2022.

Styret er godt fornøyd med årets disponible midler ved årets slutt. Vi fikk etter hvert betydelig høyere utgifter til felles strøm og fjernvarme. Ved årets slutt ble kostnadene kr 260 000 høyere enn budsjettet og til sammenlikning, kr 562 000 høyere enn i fjor. Utsiftingen av bærestolper, var i tillegg en betydelig kostnad.

Vi har fortsatt en buffer på ca 1 mill, det er ikke anbefalt å ha mindre enn kr 700 000 for et borettslag på vår størrelse.

Styret, Huseby Gård borettslag 2021



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 3.602.674,-.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av kontantoppgjør IF Skadeforsikring, og inntekter fra lading el. kjøretøy.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4.279.863,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fjernvarme/strøm.

Resultat

Årets resultat på kr -338.636,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 510.969,- på IN-ordningen.

Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr -849.576,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 999.702,- 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.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører, har styret gjort et overslag

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Huseby Gård Borettslag har lån i OBOS Banken/OBOS Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 2,5% for 2022

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Huseby Gård borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Huseby Gård 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Huseby Gård 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 17. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HUSEBY GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 984 049 803, KUNDENR. 3614

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.	1 034 557	1 014 335	1 034 557	999 702
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-338 636	526 153	-565 200	612 500
Tillegg for nye langsiktige lån	17 1 350 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -535 280	-505 931	-567 000	-555 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -510 939	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-34 855	20 222	-1 132 200	57 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	999 702	1 034 557	-97 643	1 057 202

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 210 476	1 108 424
Kortsiktig gjeld	-210 774	-73 867
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	999 702	1 034 557



HUSEBY GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 984 049 803, KUNDENR. 3614

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		546 455	578 555	565 944	525 396
Innkrevde felleskostnader	2	2 990 904	2 875 884	2 991 056	3 170 604
Andre inntekter	3	65 315	6 603	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 602 674	3 461 042	3 557 000	3 696 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 562	-9 870	-10 600	-12 700
Styrehonorar	5	-82 000	-70 000	-75 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 625	-4 900	-5 000
Forretningsførerhonorar		-140 550	-136 790	-140 500	-144 000
Konsulenthonorar	7	-4 116	-48 235	-30 000	-10 000
Kontingenter		-11 800	-11 800	-11 800	-11 800
Drift og vedlikehold	8	-1 791 954	-912 193	-1 720 000	-405 000
Forsikringer		-205 137	-127 201	-202 700	-215 000
Kommunale avgifter	9	-544 044	-526 432	-535 000	-554 000
Energi/fyring	10	-980 724	-418 264	-720 000	-930 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 557	-252 495	-260 000	-279 000
Andre driftskostnader	11	-230 670	-208 931	-213 700	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 279 863	-2 726 837	-3 924 200	-2 886 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-677 190	734 205	-367 200	809 500
Innbetalt andel fellesgjeld		510 939	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-166 251	734 205	-367 200	809 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 543	3 533	0	0
Finanskostnader	13	-173 929	-211 584	-198 000	-197 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-172 386	-208 052	-198 000	-197 000
ÅRSRESULTAT		-338 636	526 153	-565 200	612 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	526 153		
Fra annen egenkapital		-338 636	0		



14

Huseby Gård Borettslag

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	87 835 000	87 835 000
Tomt		1 000 000	1 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		88 835 000	88 835 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		75 516	65 484
Andre kortsiktige fordringer	15	4 889	79
Driftskonto OBOS-banken		416 608	330 941
Sparekonto OBOS-banken		713 463	711 920
SUM OMLØPSMIDLER		1 210 476	1 108 424
SUM EIENDELER		90 045 476	89 943 424
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 59 * 100		5 900	5 900
Annen egenkapital	16	54 213 143	54 551 779
SUM EGENKAPITAL		54 219 043	54 557 679
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 961 559	8 657 778
Borettsinnskudd	18	26 654 100	26 654 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 615 659	35 311 878
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		209 718	72 930
Påløpte renter		1 056	937
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 774	73 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 045 476	89 943 424
Pantstillelse	19	91 179 100	89 829 100
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 14.02.2022
Styret i Huseby Gård Borettslag

Arve Sporild /s/

Torill Hansen /s/

Egil Olsen /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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	2 990 904
Kapitalkostnader på IN-lån	545 670
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	785
Overført til kapitalkostnader	-546 455
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 990 904

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kontantoppgjør IF Forsikring	44 073
El-bil lading	21 242
SUM ANDRE INNTEKTER	65 315

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 562
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 562

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 82 000.

I tillegg har styret fått dekket servering til styre for kr 4 649, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-4 116
SUM KONSULENTHONORAR	-4 116

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør: Utbedring terrasser/lekkasjer.	
Entreprenør: Lasse Holst AS	-1 336 419

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE

VEDLIKEHOLD	-1 336 419
Drift/vedlikehold bygninger	-197 539
Drift/vedlikehold VVS	-5 827
Drift/vedlikehold elektro	-91 017
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 814
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 174
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 791 954

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-225 657
Kommunale avgifter	-318 387
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-544 044

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-127 840
Fjernvarme	-852 884
SUM ENERGI / FYRING	-980 724

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 574
Verktøy og redskaper	-424
Driftsmateriell	-5 662
Vaktmestertjenester	-121 626
Renhold ved firmaer	-61 076
Andre fremmede tjenester	-14 055
Kontor- og datarekvisita	-6 105
Kopieringsmaterieill	-1 550
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 649
Andre kontorkostnader	-3 947
Telefon, annet	-3 735
Porto	-770
Bankgebyr	-2 507
Velferdskostnader	-490
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-230 670

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 543
SUM FINANSINNTEKTER	1 543

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-149 039
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 464
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 267
Renter på leverandørgjeld	-159
SUM FINANSKOSTNADER	-173 929

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	87 835 000
SUM BYGNINGER	87 835 000

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.303/bnr.1368

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 653
El-bil ladingsinntekt for desember (kommer i januar 2022)	3 236
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 889

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

Opptjent egenkapital	27 185 225
Egenkapital fra IN tidligere	48 816 031
Egenkapital fra IN 2021	510 939
Reduksjon EK fra IN	-22 299 052
SUM ANNEN EGENKAPITAL	54 213 143

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2018	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	291 278	
Nedbetalt i år	123 210	
		-585 512

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 350 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 824	
		-1 336 176

OBOS Boligkreditt AS - Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12.2020 2,15 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2007 (NORDEA)	-62 175 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 409 913	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	398 246	
Nedbetalt tidligere, IN	48 816 031	
Nedbetalt i år, IN	510 939	
		-7 039 871

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-8 961 559**

Lånet er et annuitetslån.

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

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

Opprinnelig 2007	-26 654 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-26 654 100

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 654 100
Pantelån	8 961 559
Beregnete IN-forpliktelse	27 027 918
TOTALT	62 643 577

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

Bygninger	87 835 000
Tomt	1 000 000
TOTALT	88 835 000

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Opptak av lån kr 1 200 000 til maling og refinansiering av kortsiktig lån i OBOS banken kr 565 000, lånebehov til sammen kr 1 765 000 over 25 år. Låneopptaket kommer som følge av vedlagte befaringsrapport pr. 18 november 2021 av vinduer og dører i borettslaget. Forslag fra styret.

Balkongdører og vinduer i borettslaget er ikke vedlikeholdt siden borettslaget ble ferdigstilt 2007. Det er et lite spørsmål ved dører og vinduer på plan 3, men det er ikke mulig å finne dokumentasjon på dette fra arbeidene i 2012.

Fabrikanten anbefaler et første vedlikehold 7-10 år etter behandlingen på fabrikk. Malermestrene anbefaler i dag neste behandling ca. 12 år etter denne behandlingen. Dagens vannbaserte og moderne maling og behandling gir mye bedre beskyttelse mot vær, vind og kulde. Graden av slitasje bestemmes også i stor grad hvor værutsatt fasaden er, sør- og østvendte fasader er mest utsatt.

Normal levetiden på balkongdører og vinduer er i gjennomsnitt 25 år. Både før og etter dette kan ting begynne å skje, råte som følge av dårlig vedlikehold, varmetap i glasset pga utetthet/aldring, punkteringer, mm. Dårlig vedlikehold kan også føre til varmetap.

Et borettslag må på et eller annet tidspunkt etter 25-30 år begynne en rehabilitering på deler av boligmassen, det er forbundet med store kostnader, Det er nødvendig å prioritere vedlikehold for å utsette denne fasen som vil komme, lengst mulig. Som en tommelfingerregel koster det 8-9 ganger mer å skifte ut en balkongdør/vindu enn å behandle den på riktig måte som gir beskyttelse ca. 12 år.

Tilbudet fra malerfirmaet er 1 192 500 inkl. mva. Det er inklusive rigg/drift. Behandling av vinduene og dørene i lukket tilstand og kontroll/etter spikring av glasslister. Firmaet setter av nok kapasitet etter sommerferien til å bli ferdig med arbeidene høst 2022.

Styrets anbefaling:

Det anbefales å låne kr 1 765 000 og nedbetale kortidslånet samtidig. Det vil ikke bli behov for å øke husleie/felleskostnader. Det såpass høye terminbeløpet på kortidslånet oppveier kostnadene ved å slå begge lånene sammen, totalt kr 1 765 000 over 25 år til 2,5% rente pr. d.d.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å ta opp lån inntil kr 1 765 000 til maling og refinansiering av kortsiktig lån i OBOS banken. Lånet kan sikres med pant foran fellesobligasjonen.

Vedlegg: Befaringsrapport

Befaringsrapport



Lundheim Alle Huseby Gård Brl.

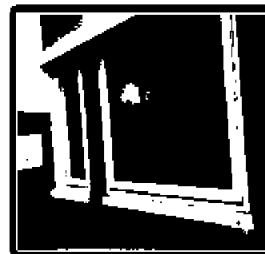
Sted/Prosjekt Lundheim Alle, Huseby Gård Brl.
Befaring foretatt/Dato: 18.11.2021
Tilstede på befaringen: Malermester Ronny Gulbrandsen V/ Kjell Ivar Kristiansen , Styreformann i Huseby Gård Brl /V Arve Sporild og Jotun V/ Tor Jevne.

OM PROSJEKTET: -

Ved befaring av vinduer og dører i brl ,ser man at de mest utsatte steder som syd og østveggene er det steder antydning til råte i nedre del på noen dører og vinduer.Omfanget av dette vites ikke da meste av befaringen ble tatt på bakkenivå.

Utbedringen og vedlikehold av dører og vinduer ,bør startes til våren 2022,slik at man minimerer skadeomfanget/utskifting av dører og vinduer pga råteskader.

OBSERVASJONER





Befaringsrapport



Jotun Protects Property

OPPSUMMERING AV VÅRE ANBEFALINGER

Forarbeid:

Vasking med Jotun Kraftvask

Forbehandling:

Børsting/sliping av løs maling og trefibre.

Grunning:

Bart trevirke grunnes 1 gang med Jotun Pigmentert visir og 1 gang med Jotun Nordic Extreme dør og vindus maling.

Toppstrøk:

2 strøk med Jotun Nordic Extreme dør og vindus maling.

Øvrige kommentarer:

Viktig at underlaget er rent,fast og tørt imellom hver behandling.

Ved ytterligere behov for informasjon og bistand, ta kontakt med oss igjen. Lykke til videre med prosjektet."

Vennlig Hilsen

Tor Jevne
Salgskonsulent Håndverk
Jotun Dekoratív, Sandefjord

Mobil: +47 95 05 23 11
Office:+47 33 45 70 00

tor.jevne@jotun.no
<http://www.jotun.no>

BEGRENSNINGER

Informasjonen i denne befaringsrapporten er gitt ut fra observasjoner og vurderinger på utvalgte områder. Det tas forbehold om forhold utenfor vår kontroll knyttet til underlag, tidligere behandlinger og konstruksjon, som kan ha betydning for kvaliteten på malerarbeidene. Jotuns produkter blir brukt under ulike forhold og rammefaktorer, og Jotun kan ikke garantere annet enn kvaliteten på produktet i seg selv. Forhold under påføring, samt løpende kontroll av underlaget, må gjøres på stedet av den som utfører malerarbeidene.



Befaringsrapport



Jotun Protects Property



B) Anmodning om informasjon/styrebehandling ved fratreden styremedlem.

Fra andelseier Helge Hammeren. 07.02.2022

Til Generalforsamling Huseby Gård BRL 09.03.2022

På vegne av flere beboere er jeg anmodet om å ta opp følgende sak til generalforsamlingen.

-Den 15.12-2021 mottok beboerne her et brev fra vårt styremedlem Ragnhild Dahlstrøm der hun informerer oss beboere at hun vil trekke seg som styremedlem og årsaken til dette.

Man kan vel si vi ble svært overasket at dette skjedde.

Ragnhild Dahlstrøm har åtte-8 års erfaring fra tidligere styrearbeid i Hørra BRL, hun er og har vært en stor bidrags giver overfor beboere her i borettslaget. Så ble det to-2 år her hos oss. En svært god støttespiller i det forrige styret der det også den gang ble tatt vanskelige og tunge avgjørelser. For oss alle i denne tiden har hun vært en god representant både som egen beboer og styremedlem til beste for oss alle. Ragnhild Dahlstrøm ble på generalforsamlingen 2020 valgt som beboernes representant i vårt styre for også å ivareta beboernes interesser i vårt borettslag. Hennes erfaring gjorde oss alle trygge på at hun var klar over sitt ansvar som tillitsvalgt, nå hos oss.

Ragnhild Dahlstrøm er svært tydelig på hvem hun adresserer sin kritikk til og grunngir dette.

Derfor:

1. På vegne av flere beboere ønsker vi at vår styreleder Arve Sporild redegjør for generalforsamlingen hvorfor man forsvaret en utelukkelse av informasjon til et styremedlem.
2. At hele styre aksepter at styreleder lar dette fortsette slik vi har blitt forelagt dette av Ragnhild Dahlstrøm
3. At styreleder velger å utelukke et styremedlem valgt av beboere på en generalforsamling uten å informere noen om dette, dette er jo helt utrolig.
4. Hvorfor og hva var årsaken til at dette ikke ble registrert av øvrige styremedlemmer og tatt fatt i å få en løsning på? Vi beboere imøteser en gjennomgang og svar på dette under vår neste generalforsamling der dette presenteres som egen sak.

Med hilsen Helge Hammeren på vegne av flere beboere på Huseby Gård BRL.



Tilsvar fra styret:

Styret viser til styrets arbeid i årsrapporten.. Det er gjennomført 7 møter og 50 protokollførte saker som er signerte av alle styremedlemmene. Det er forøvrig gitt ut regelmessig informasjon om prosjekter og oppgaver fra styret.

Forøvrig er interne drøftinger i styret underlagt taushetsplikt.

Taushetsplikten i Lov om borettslag: § 13-1. Teieplikt

Arve Sporild /s/

Torill Hansen /s/

Egil Olsen /s/

**C) Forslag om tilførsel til dyrehold i ordensreglene.
Forslag fra styret.**

Styret anbefaler at følgende ny setning tas inn i våre Ordensregler under våre bestemmelser om dyrehold.

Forslag til tilføyelse i våre ordensregler fra styret:

I dagens ordensregler står det:

«Dyrehold

-Hunder og katter skal holdes i bånd innenfor borettslagets fellesområde.

-Ekskrementer skal straks fjernes.»

Forslag til nytt punkt:

Hunder skal luftes utenfor borettslagets fellesområde.

Styret ber om at dette tas opp til avstemming.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endringer i ordensregler.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Ingen innstilling

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Arve Sporild (leder)

Adresse: Lundheimstien 9

Navn: Torill Hansen

Adresse: Lundheimstien 13

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ingen innstilling

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innstilling

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innstilling

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen innstilling

I valgkomiteen for Huseby Gård Borettslag
Vidar Karlsen, Anne Berit Haslerud

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Andreas Austad Kjøniksen

Lundheimstien 9

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Navn: Runar Engh

Lundheimstien 5

STYRET

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2970715. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06. og 30.12.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Utbedring av terrasser/lekkasjer	Entreprenør Lasse Holst AS
2020 - 2020	Radonavsug	Airon AS - Montering av komplett radonsug Caverion Norge AS - Opplegg elektrisk/radon vifter Gaards-Service AS - Utført gravearbeider i forbindelse med radon sanering
2019 - 2019	Infrastruktur lading elbiler	Innstallasjon infrastruktur for lading av el.biler i garasje. Utført av Caverion AS
2018 - 2018	Maling murfasader	Utført av Malermester Ronny Guldbrandsen AS



3614 Huseby Gård Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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