



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 982 212	7 266 150
Sum inntekter		6 982 212	7 266 150
Kostnader			
Lønnskostnad		92 391	101 477
Annen driftskostnad		1 826 119	1 406 405
Sum kostnader		1 918 510	1 507 882
Driftsresultat		5 063 702	5 758 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 297	3 429
Sum finansinntekter		1 297	3 429
Annen finanskostnad		426 122	922 964
Sum finanskostnader		426 122	922 964
Netto finans		-424 825	-919 535
Ordinært resultat før skattekostnad		4 638 877	4 838 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 638 877	4 838 733
Årsresultat		4 638 877	4 838 733
Totalresultat		4 638 877	4 838 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 638 877	4 838 733
Sum overføringer og disponeringer		4 638 877	4 838 733



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		125 690 000	125 690 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 001	100 001
Sum varige driftsmidler		125 790 001	125 790 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		125 790 001	125 790 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 824	2 810
Andre fordringer		115 718	75 747
Sum fordringer		117 542	78 557
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 572 848	1 824 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 572 848	1 824 177
Sum omløpsmidler		1 690 389	1 902 734
SUM EIENDELER		127 480 390	127 692 735



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
Sum innskutt egenkapital		215 000	215 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 662 273	32 023 395
Sum opptjent egenkapital		36 662 273	32 023 395
Sum egenkapital		36 877 273	32 238 395
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 820 072	56 701 702
Øvrig langsiktig gjeld		37 812 000	37 812 000
Sum annen langsiktig gjeld		89 632 072	94 513 702
Sum langsiktig gjeld		89 632 072	94 513 702
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		751 973	791 957
Leverandørgjeld		193 770	138 797
Skyldige offentlige avgifter		3 185	2 217
Annen kortsiktig gjeld		22 117	7 667
Sum kortsiktig gjeld		971 046	940 638
Sum gjeld		90 603 118	95 454 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 480 390	127 692 735



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 439898

Enheten

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

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 991 238 662
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 982 212	7 266 150
Sum inntekter		6 982 212	7 266 150
Kostnader			
Lønnskostnad		92 391	101 477
Annen driftskostnad		1 826 119	1 406 405
Sum kostnader		1 918 510	1 507 882
Driftsresultat		5 063 702	5 758 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 297	3 429
Sum finansinntekter		1 297	3 429
Annen finanskostnad		426 122	922 964
Sum finanskostnader		426 122	922 964
Netto finans		-424 825	-919 535
Ordinært resultat før skattekostnad		4 638 877	4 838 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 638 877	4 838 733
Årsresultat		4 638 877	4 838 733
Totalresultat		4 638 877	4 838 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 638 877	4 838 733
Sum overføringer og disponeringer		4 638 877	4 838 733



Organisasjonsnr: 991 238 662
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		125 690 000	125 690 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 001	100 001
Sum varige driftsmidler		125 790 001	125 790 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		125 790 001	125 790 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 824	2 810
Andre fordringer		115 718	75 747
Sum fordringer		117 542	78 557
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 572 848	1 824 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 572 848	1 824 177
Sum omløpsmidler		1 690 389	1 902 734
SUM EIENDELER		127 480 390	127 692 735
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000



Sum innskutt egenkapital	215 000	215 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	36 662 273	32 023 395
Sum opptjent egenkapital	36 662 273	32 023 395
Sum egenkapital	36 877 273	32 238 395
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 820 072	56 701 702
Øvrig langsiktig gjeld	37 812 000	37 812 000
Sum annen langsiktig gjeld	89 632 072	94 513 702
Sum langsiktig gjeld	89 632 072	94 513 702
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	751 973	791 957
Leverandørgjeld	193 770	138 797
Skyldige offentlige avgifter	3 185	2 217
Annen kortsiktig gjeld	22 117	7 667
Sum kortsiktig gjeld	971 046	940 638
Sum gjeld	90 603 118	95 454 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	127 480 390	127 692 735



Organisasjonsnr: 991 238 662
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

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

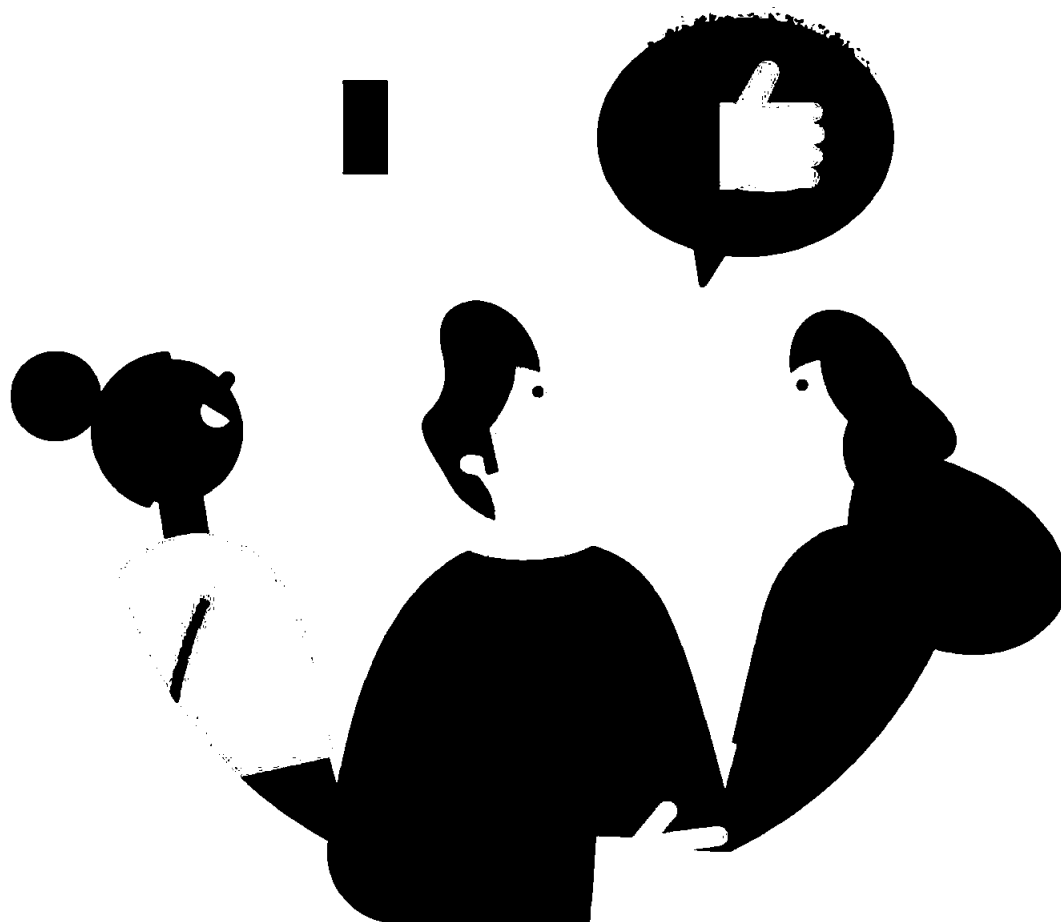
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0663 Huseby Gård Trondheim Brl





Til andelseierne i Huseby Gård Trondheim Brl

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7. juni 2022 kl. 17:45 på Sandmoen Veikro AS.

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 Trondheim Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Huseby Gård Trondheim Brl
avholdes tirsdag 7. juni 2022 kl. 17:45 på Sandmoen Veikro AS.

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 overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. FORSLAG FRA STYRET

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Forslaget er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 03.05.2022
Styret i Huseby Gård Trondheim Brl

Per Johan Tiller Ailin Nielsen Kjøsnes Johan Heimsjø Rindal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Johan Tiller	Søndre Husebytn 4 E
Styremedlem	Ailin Nielsen Kjøsnes	Søndre Husebytn 8 E
Styremedlem	Johan Heimsjø Rindal	Søndre Husebytn 4 F
Varamedlem	Anne Pauline Eidhammer	Søndre Husebytn 2 B
Varamedlem	Grete Kristin Sørensen	Søndre Husebytn 8 J

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Per Johan Tiller Søndre Husebytn 4 E

Varadelegert
Johan Heimsjø Rindal Søndre Husebytn 4 F

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Huseby Gård Trondheim Brl

Borettslaget består av 43 andelseiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

196 1

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Huseby Gård Trondheim Brl har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets beretning for 2021

Styret har i perioden 01.01.2021 til 31.12.2021 avholdt 9 styremøter.

Styret har i perioden sendt ut 3 rundskriv til andelseierne.

Generalforsamling ble avholdt 2. juni 2021 på Sandmoen Veikro AS.

Styret består av 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Et av varamedlemmene har møtt i styremøter 2021 dette for å få likestilling i møtene som da blir bestående av 2 menn og 2 kvinner

Det er lagt ny takteking på eksisterende takteking på tak over 8 A – 8 C, dette for å sikre mot mulig vannlekkasjer i ettertid, da det på eksisterende taktekket var en del småskader. Arbeidene utført av TFS Entreprenører AS i samsvar med OBOS Prosjekt AS.

Vi har i løpet av året hatt en god del akutt service på heiser og brannalarmanlegg i garasjer med relativt store kostnader med utskifting av slitedeler for heiser, og ny 4 G styringssentral for brannalarm og nye røykvarslere i tak stor garasje.

Det har også i 2021 vært flere salg av leiligheter, med nye andelseiere.

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

Inn til videre koordinerer styret vaktmesteroppgaver internt via dugnad.

En stor takk til de som har utført mye dugnadsarbeider både sommer og vinterhalvåret. Styret prøver hele tiden å legge til rette for at nødvendige maskiner er virker tilfredsstillende hele året til de som til enhver tid utfører servicearbeider på dugnad. Det er kun ved nødvendige utbedringer vi bruker Florum Maskin AS / Karcher Center til disse arbeider.

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

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

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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 4 729 373.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduserte kapitalkostnader ifm. individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering for filter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 918 510.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forutsett.

Resultat

Årets resultat på kr 4 638 877 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 2 252 839 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 2 386 038.

Reelt resultat etter korrigering for IN-innbetalinger og avdrag på langsiktig gjeld var et underskudd på kr 242 753. Dette medfører en reduksjon i borettslagets disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 719 343 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 407 000 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettet med kr 463 000 i kommunale avgifter til Trondheim Kommune.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 524. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Huseby Gård Trondheim Brl.

Lån

Huseby Gård Trondheim Brl har to lån i Husbanken.

Husbanken lån 1 ble tatt opp i 2009: Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Husbanken lån 2 ble tatt opp i 2011: Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72%. Løpetiden er 30 år.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene:

- Leie av parkeringsplass økte med kr. 50 per plass fra 01.01.2022.
- Kabel-TV/Bredbånd økte med kr. 20 per seksjon fra 01.03.2022.
- De brøkfordelte felleskostnadene økte med 6,05 % fra 01.05.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Huseby Gård Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Huseby Gård Trondheims 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

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



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Huseby Gård Trondheim

kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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. Betyggende 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, 12. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		962 096	810 193	962 096	719 344
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 638 877	4 838 733	2 729 595	2 567 495
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 628 791	-2 531 485	-2 677 000	-2 620 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 252 839	-2 155 345	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-242 753	151 903	52 595	-52 505
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		719 343	962 096	1 014 691	666 839
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 690 389	1 902 734		
Kortsiktig gjeld		-971 046	-940 638		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		719 343	962 096		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		3 054 913	3 454 289	3 386 316	3 024 432
Innkrevde felleskostnader	2	1 644 216	1 635 216	1 639 684	1 686 568
Innbetalinger		29 644	0	0	0
Andre inntekter	3	600	21 300	175 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 729 373	5 110 805	5 201 000	4 711 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 391	-71 477	-99 305	-99 305
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 950	-4 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-78 625	-76 555	-79 000	-80 600
Konsulenthonorar	7	-49 096	-36 946	-50 000	-40 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	8	-645 142	-273 008	-667 000	-407 000
Forsikringer		-125 960	-118 239	-130 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-462 451	-487 445	-456 000	-463 000
Energi/fyring		-98 898	-58 120	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 050	-215 428	-233 000	-243 000
Andre driftskostnader	10	-121 348	-127 689	-136 500	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 918 510	-1 507 882	-2 015 405	-1 772 505
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 810 863	3 602 923	3 185 595	2 938 495
Innbetalt andel fellesgjeld		2 252 839	2 155 345	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 063 702	5 758 268	3 185 595	2 938 495
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 297	3 429	0	0
Finanskostnader	12	-426 122	-922 964	-456 000	-371 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-424 825	-919 535	-456 000	-371 000
ÅRSRESULTAT		4 638 877	4 838 733	2 729 595	2 567 495
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 638 877	4 838 733		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	106 835 200	106 835 200
Tomt		18 854 800	18 854 800
Andre varige driftsmidler	14	100 001	100 001
SUM ANLEGGSMIDLER		125 790 001	125 790 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 824	2 810
Forskuddsbetalte kostnader		59 448	74 775
Andre kortsiktige fordringer	15	56 270	972
Driftskonto OBOS-banken		1 020 497	1 173 802
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 383	705
Sparekonto OBOS-banken		550 967	649 670
SUM OMLØPSMIDLER		1 690 389	1 902 734
SUM EIENDELER		127 480 390	127 692 735
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 5000		215 000	215 000
Annen egenkapital	16	36 662 273	32 023 395
SUM EGENKAPITAL		36 877 273	32 238 395
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	51 820 072	56 701 702
Borettsinnskudd	18	37 812 000	37 812 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		89 632 072	94 513 702
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		193 770	138 797
Skyldige offentlige avgifter	19	3 185	2 217
Påløpte renter		96 311	121 358
Påløpte avdrag		655 662	670 599
Annen kortsiktig gjeld	20	22 117	7 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		971 046	940 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 480 390	127 692 735
Pantstillelse	21	125 690 000	125 690 000
Garantiansvar			
Trondheim, 03.05.2022			
Styret i Borettslaget Huseby Gård Trondheim			
Per Johan Tiller /s/	Ailin Nielsen Kjøsnes /s/	Johan Heimsjø Rindal /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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.

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

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

Felleskostnader	1 314 084
Kapitalkost. lån 2	955 167
Kabel-tv	233 232
Garasje	79 200
Parkering	17 700
Kapitalkostnader på IN-lån	2 086 095
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 770
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	11 881
Overført til kapitalkostnader	-3 054 913
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 644 216

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	600
SUM ANDRE INNTEKTER	600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-45 644
Påløpte feriepenge	-4 955
Arbeidsgiveravgift	-11 358
Yrkesskadeforsikring	-434
SUM PERSONALKOSTNADER	-62 391

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-37 284
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 064
Andre konsulenthonorarer	-748
SUM KONSULENTHONORAR	-49 096

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

Drift/vedlikehold bygninger	-295 715
Drift/vedlikehold elektro	-6 362
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 006
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-25 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 594
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 886
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 222
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 051
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-1 641
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-645 142

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-225 395
Vann- og avløpsavgift	-116 647
Feieavgift	-1 905
Renovasjonsavgift	-118 505
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-462 451

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 784
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 539
Verktøy og redskaper	-13 806
Driftsmateriell	-2 406
Lyspærer og sikringer	-3 402
Snørydding	-27 750
Andre fremmede tjenester	-15 725
Kontor- og datarekvista	-1 368
Kopieringsmaterieill	-186
Trykksaker	-2 179
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-3 421
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 123
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-22 099
Bank- og kortgebyr	-2 511
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 348

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 297
SUM FINANSINTEKTER	1 297

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-281 055
Husbanken	-145 067
SUM FINANSKOSTNADER	-426 122

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	76 680 000
Kostpris 2011	30 155 200

SUM BYGNINGER 106 835 200

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.196/bnr.1

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	2 798
Betalt for mye revisjonshonorar. Tilbakebetales	52 500
Refusjon av sykepengar fra NAV	972
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 270

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

Opptjent egenkapital	11 831 196
Egenkapital fra IN tidligere år	26 335 252
Egenkapital fra IN 2021	2 252 839
Reduksjon EK fra IN	-3 757 014
SUM ANNEN EGENKAPITAL	36 662 273

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-63 077 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 809 023
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 806 810
Nedbetalt tidligere, IN	22 946 252
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-34 514 915

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

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

Husbanken lån 2

Renter 31.12: 0,72%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2011	-24 801 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 032 023
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	821 981
Nedbetalt tidligere, IN	3 389 000
Nedbetalt i år, IN	2 252 839
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-17 305 157

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-51 820 072**

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

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

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

Opprinnelig 2009	-27 183 000
Opprinnelig 2011	-10 629 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 812 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 383
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 802
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 185

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 955
Purregebyr	-280
Påløpte kostnader (strøm desember)	-11 633
Avsatt revisjonshonorar	-5 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 117

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 812 000
Pantelån	51 820 072
Påløpte avdrag	655 662
Beregnete IN-forpliktelser	24 831 077
TOTALT	115 118 811

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

Bygninger	106 835 200
Tomt	18 854 800
TOTALT	125 690 000



4. FORSLAG FRA STYRET

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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»

Det skal stemmes for eller mot forslag til vedtak. Vedtak krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Per Johan Tiller Søndre Husebytun 4 E

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Johan Heimsjø Rindal Søndre Husebytun 4 F

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ailin Nielsen Kjøsnes Søndre Husebytun 8 E

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne Pauline Eidhammer Søndre Husebytun 2 B

2. Grete Kristin Sørensen Søndre Husebytun 8 J

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Johan Tiller Søndre Husebytun 4 E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Johan Heimsjø Rindal Søndre Husebytun 4 F

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Per Ottar Kallar Søndre Husebytun 8

Marit Skavdal Rindal Søndre Husebytun 4 F

I valgkomiteen for Huseby Gård Trondheim Brl

Per Ottar Kallar
Marit Skavdal Rindal



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Vaktmester

Inntil videre koordinerer styret vaktmestertjenester internt.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ailin Kjøsnes om renhold av fellesarealene.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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.



Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Huseby Gård borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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



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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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



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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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



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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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



5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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



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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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



7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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



8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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



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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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



10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Husordensregler

For

Huseby Gård BL

Borettslag

Vedtatt på styremøte 24. august 2009



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

Boenheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

TV og Parabolantenner montert på yttervegg er ikke tillatt.

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

Dører til trapperom garasjer og garasjeporter skal være låst.

Dører inn til søppel og postrom skal være lukket.

VARMEPUMPE.

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

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

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

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



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

Det forutsettes at varmpumpen er av en slik kvalitet at det ikke blir sjenerende lyder eller vibrasjoner.
Hvis andre andelseiere blir plaget av støy eller vibrasjoner må varmpumpen demonteres og evt. erstattes med mer stillegående og vibrasjonsfri utedel for varmpumpen.
Dette på andelseiers bekostning.

REGLER OM RO I LEILIGHET - REKKEHUS

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene og brudd på denne blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten..

SØPPEL

Søppelet skal kastes i containere i søppelrom.
Husk kildesortering.

RENHOLD

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

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

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



SNØRYDDING – PLENKLIPPING.

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

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

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

Borettslaget er ansvarlig for plenklipping fellesarealer.

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

BAD – WC – VASKEROM

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

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

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

GRILLING PÅ TERRASSER OG BALLKONGER:

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

KULLGRILL / ENGANGSGRILL ER FORBUDT.

MELDINGER OG HENVENDELSER.

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

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Endringer av husordensreglene.

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling.

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

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

Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen

Generalforsamling avholdes senest juni mnd. hvert år.



KJØPEKONTRAKTEN.

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

Det vises særlig til vedtektenes bestemmelser:

Paragraf 4 Borett og overlating av bruk.

Paragraf 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Paragraf 6 Felleskostnader osv.

Paragraf 7 Mislighold osv.

Saupstad 24. august 2009

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



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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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