



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 334 801
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NILS HUUSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 535 760	4 702 393
Sum inntekter		4 535 760	4 702 393
Kostnader			
Lønnskostnad		257 368	241 811
Annen driftskostnad		7 165 504	2 557 272
Sum kostnader		7 422 872	2 799 083
Driftsresultat		-2 887 112	1 903 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 109	2 697
Sum finansinntekter		1 109	2 697
Annen finanskostnad		519 973	598 373
Sum finanskostnader		519 973	598 373
Netto finans		-518 864	-595 676
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 405 976	1 307 634
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 405 976	1 307 634
Årsresultat		-3 405 976	1 307 634
Totalresultat		-3 405 976	1 307 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 405 976	1 307 634
Sum overføringer og disponeringer		-3 405 976	1 307 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 919 834	8 919 834
Sum varige driftsmidler		8 919 834	8 919 834
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 919 834	8 919 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		111 450	108 104
Sum fordringer		111 450	108 104
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 512	1 415 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 512	1 415 695
Sum omløpsmidler		1 603 962	1 523 799
SUM EIENDELER		10 523 797	10 443 633

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 975 470	18 569 494
Sum opptjent egenkapital		-21 975 470	-18 569 494
Sum egenkapital		-21 966 970	-18 560 994
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 527 263	28 213 727
Øvrig langsiktig gjeld		682 200	682 200
Sum annen langsiktig gjeld		32 209 463	28 895 927
Sum langsiktig gjeld		32 209 463	28 895 927
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 282	2 543
Leverandørgjeld		20 830	81 988
Skyldige offentlige avgifter		10 008	11 726
Annen kortsiktig gjeld		247 183	12 443
Sum kortsiktig gjeld		281 303	108 700
Sum gjeld		32 490 766	29 004 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 523 797	10 443 633



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345728

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 334 801
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NILS HUUSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 948 334 801
NILS HUUSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 535 760	4 702 393
Sum inntekter		4 535 760	4 702 393
Kostnader			
Lønnskostnad		257 368	241 811
Annen driftskostnad		7 165 504	2 557 272
Sum kostnader		7 422 872	2 799 083
Driftsresultat		-2 887 112	1 903 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 109	2 697
Sum finansinntekter		1 109	2 697
Annen finanskostnad		519 973	598 373
Sum finanskostnader		519 973	598 373
Netto finans		-518 864	-595 676
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 405 976	1 307 634
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 405 976	1 307 634
Årsresultat		-3 405 976	1 307 634
Totalresultat		-3 405 976	1 307 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 405 976	1 307 634
Sum overføringer og disponeringer		-3 405 976	1 307 634



Organisasjonsnr: 948 334 801
NILS HUUSGATE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 919 834	8 919 834
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 919 834	8 919 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		111 450	108 104
Sum fordringer		111 450	108 104
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 512	1 415 695
Sum omløpsmidler		1 603 962	1 523 799
SUM EIENDELER		10 523 797	10 443 633
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 975 470	18 569 494



Sum opptjent egenkapital	-21 975 470	-18 569 494
Sum egenkapital	-21 966 970	-18 560 994
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 527 263	28 213 727
Øvrig langsiktig gjeld	682 200	682 200
Sum annen langsiktig gjeld	32 209 463	28 895 927
Sum langsiktig gjeld	32 209 463	28 895 927
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 282	2 543
Leverandørgjeld	20 830	81 988
Skyldige offentlige avgifter	10 008	11 726
Annen kortsiktig gjeld	247 183	12 443
Sum kortsiktig gjeld	281 303	108 700
Sum gjeld	32 490 766	29 004 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 523 797	10 443 633



Organisasjonsnr: 948 334 801
NILS HUUSGATE 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

Nils Huusgate Borettslag

26. april 2022

Selskapsnummer: 57





Velkommen til årsmøte i Nils Huusgate Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

26. april 2022 kl. 18:30, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Fastsettelse av honorarer
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Vedtekstendring - Antall medlemmer i styret
5. Vedtekstsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Rehabilitering/oppussing av fellesareal i kjelleren
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nils Huusgate Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 405 976 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021 - Nils Huusgate Borettslag.pdf

Sak 4

Vedtekstendring - Antall medlemmer i styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Erfaringsmessig opplever styret det som vanskelig å rekruttere nok personer til styret. Styret foreslår derfor følgende endring i borettslagets vedtekter:

§ 8-1 (1) foreslås endret fra "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer."

til

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med to varamedlemmer."

Vedtekstendringen åpner for at det vil være tilstrekkelig med tre styremedlemmer (med leder) samtidig som det i kommende år vil være mulig å rekruttere 4 medlemmer slik det har vært i foregående år.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 8-1 (1) endres til " Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med to varamedlemmer"

Sak 5

Vedtekstendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag



som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

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

Forslag til vedtak

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

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

Sak 6

Rehabilitering/oppussing av fellesareal i kjelleren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det elektriske (lys) i fellesareal kjelleren, er modent for utskiftning. Det foreslås derfor å bytte til moderne energieffektive lamper med bevegelsessensor.

I tillegg foreslås det å male grått/hvitt slik at det blir lysere og triveligere der. Vegger tak får oppfriskning i tillegg til at bodene males.

For informasjon så er vedlikehold noe som kan utføres uten godkjenning av generalforsamling. Det elektriske kan derfor byttes selv om denne saken skulle bli nedstemt.

Styrets innstilling

Styret er for saken og foreslår å innhente tilbud på dette.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud og iverksetter rehabilitering/oppussing av fellesareal i kjelleren.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Nagell Bjordal

Styret har forsøkt, over flere år, å få flere beboere til å engasjere seg i styrearbeid. Det har vært svært vanskelig. Styret har i år lyktes med å rekruttere to styremedlemmer og sittende styremedlem Celina Moldestad skal sitte et år til. Ingen av disse ønsker å stille som styreleder. Styret har også rekruttert to beboere til å stille som varamedlemmer.

Borettslaget er pliktig til å ha en styreleder i henhold til borettslaglova. Styret ser derfor ingen annen utvei enn å engasjere en ekstern styreleder. Styret har forsøkt i mange omganger å rekruttere beboere ved å gå dør til dør, oppslag på oppslagstavler i flere runder, oppslag på Vibbo og direkte kontakt med beboere på telefon og e-post. Ingen ønsker å stille.

OBOS har et samarbeid med Styre & Ledelse som formidler styremedlemmer og styreledere til borettslag og andre selskaper. De har foreslått Sverre Nagell Bjordal som kandidat og han ønsker å påta seg verv som styreleder. Bjordal er en erfaren styreleder og har utdanning som byggingeniør og økonom. Han har omfattende erfaring fra privat næringsliv og har sittet i mange styrer. Han bør således være en erfaren og god kandidat.

Kostnadene til ekstern styremedlem er NOK 127 500 for ett år, samt et formidlingsgebyr til Styre & Ledelse på NOK 18 000. Dette er allikevel billigere enn andre kandidater som har vært undersøkt. Eksterne styreledere er relativt vanlig i borettslag som ikke får beboere til å stille til valg. Styret er av den oppfatning at dette således er et godt alternativ og borettslaget har ikke mange andre handlingsalternativer. Styret foreslår at årsmøtet velger Sverre Nagell Bjordal til styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Katrin Himanka
- Marita Enlien

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Britt Tolderlund
- Ingri Myklestad

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Syver Gunstad	Skuiveien 34 C
Styremedlem	Erlend Eriksen Gjein	Birch-Reichenwalds Gate 33
Styremedlem	Celina Moldestad	Birch-Reichenwalds Gate 35
Styremedlem	Martine Dallosso Teigset	Birch-Reichenwalds Gate 33
Varamedlem	Thomas Borge	Birch-Reichenwalds Gate 35
Varamedlem	Ingri Myklestad	Birch-Reichenwalds Gate 33

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Syver Gunstad

Skuiveien 34 C

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

Generelle opplysninger om Nils Huusgate Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.

Nils Huusgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948334801, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Birch-Reichenwalds G 29-35

Nils Huus Gt 21-25

Gårds- og bruksnummer:

224 284

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten, kjøpt i 1986 er på 4347 m².

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

Nils Huusgate Borettslag har 1 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 arbeid 11.05.2022 – 26.04.2021

Nytt styre ble satt på borettslagets andre digitale generalforsamling. Dette består av fire medlemmer, pluss to varamedlemmer. Møtevirksomhet har i perioden stort sett foregått digitalt pga Covid-19.

I perioden har det blitt avholdt:

- 6 Styremøter
- Dugnad utgikk dessverre i år grunnet Covid-19

Utover det som kan regnes for normal drift har styret arbeidet med:

- Bytte av vaktmester
- Bytte av elektrisk anlegg og fjerning av myntinnkast i vaskerom
- Rekruttering av nytt styre og valgkomite
- Fullført og tatt overlevering på heiser i Birch Reichenwalds gate

I perioden har styret byttet vaktmestertjeneste. Firmaet som jobber med dette nå heter Bygårdsservice AS. Styret minner om at hvis man har innspill til rydding, klipping av busker og kratt så oppfordres det til at man kontakter styret. For mindre ønsker, som f.eks. søppel / måking etc. kan man ta dette med vaktmester direkte.

Det har også vært jobbet med å utrede muligheter for bedre sykkelparkering. Pt. har man ikke lyktes å finne en god løsning for dette. Dette er også delvis begrunnet i at styret ikke ønsket å pådra borettslaget større kostnader i en periode med ekstraordinært store utgifter til strøm. Her må man ta en ny runde å undersøke det økonomiske handlingsrommet før man eventuelt fortsetter. Det anbefales at det nedsettes en komite bestående av beboere for dette arbeidet.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 535 760.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra vaskeri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 422 872.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til heisprosjektet enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 405 976 og foreslås dekket ved overføring fra 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 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 322 659 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



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 300 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 18 758. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nils Huusgate Borettslag.

Lån

Nils Huusgate Borettslag har lån i 3 lån i OBOS-banken med flytende rente på 2,15% pr. 01.03.2022.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5%

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.

Det budsjetteres ikke med økte av felleskostnadene. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nils Huusgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 713 Sentrum, NO-0403 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 - Nils Huusgate Borettslag



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NILS HUUSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

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.		1 415 099	932 627	1 415 099	1 322 659
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 405 976	1 307 634	-3 606 000	833 970
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 250 000	5 856 675	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-936 464	-6 335 487	-970 000	-963 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-346 350	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-92 440	482 472	-4 576 000	-129 030
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 322 659	1 415 099	-3 160 901	1 193 629
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 603 962	1 523 799		
Kortsiktig gjeld		-281 303	-108 700		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 322 659	1 415 099		



NILS HUUSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		998 682	1 047 943	990 876	1 023 265
Innkrevde felleskostnader	2	3 534 288	3 306 135	3 542 124	3 668 735
Andre inntekter	3	2 790	1 965	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 535 760	4 356 043	4 533 000	4 692 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-157 368	-141 811	-180 000	-185 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-5 500	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-141 330	-137 885	-142 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-16 045	-22 178	-50 000	-10 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-4 298 263	-571 949	-5 000 000	-300 000
Forsikringer		-221 574	-208 358	-220 000	-236 000
Kommunale avgifter	9	-515 061	-508 232	-515 000	-531 030
Energi/fyring	10	-1 260 276	-475 279	-700 000	-1 060 000
TV-anlegg/bredbånd		-421 464	-414 426	-435 000	-425 000
Andre driftskostnader	11	-267 991	-196 465	-220 000	-248 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 422 872	-2 799 083	-7 585 000	-3 266 030
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 887 112	1 556 960	-3 052 000	1 425 970
Innbetalt andel fellesgjeld		0	346 350	0	0
DRIFTSRESULTAT		-2 887 112	1 903 310	-3 052 000	1 425 970
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 109	2 697	0	0
Finanskostnader	13	-519 973	-598 373	-554 000	-592 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-518 864	-595 676	-554 000	-592 000
ÅRSRESULTAT		-3 405 976	1 307 634	-3 606 000	833 970
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 307 634		
Fra annen egenkapital		-3 405 976	0		



NILS HUUSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 549 600	8 549 600
Tomt		370 234	370 234
SUM ANLEGGSMIDLER		8 919 834	8 919 834
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		109 084	105 976
Andre kortsiktige fordringer	15	2 366	2 128
Driftskonto OBOS-banken		959 468	882 409
Driftskonto OBOS-banken II		15 339	15 339
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 227	6 577
Sparekonto OBOS-banken		512 478	511 369
SUM OMLØPSMIDLER		1 603 962	1 523 799
SUM EIENDELER		10 523 797	10 443 633
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 84 * 100		8 500	8 500
Annen egenkapital	16	-21 975 470	-18 569 494
SUM EGENKAPITAL	17	-21 966 970	-18 560 994
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 527 263	28 213 727
Borettsinnskudd	19	682 200	682 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 209 463	28 895 927
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 830	81 988
Skyldige offentlige avgifter	20	10 008	11 726
Påløpte renter		3 282	2 543
Annen kortsiktig gjeld	21	247 183	12 443
SUM KORTSIKTIG GJELD		281 303	108 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 523 797	10 443 633



10

Nils Huusgate Borettslag

Pantstillelse	22	38 718 300	38 718 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022
Styret i Nils Huusgate Borettslag

Syver Gunstad /s/ Erlend Eriksen Gjein /s/ Celina Moldestad /s/

Martine Dallosso Teigset /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 KLASIFISERING 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 inntektsføres 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.

Vedlegg 1

17 av 29

Årsrapport 2021 - Nils Huusgate Borettslag.pdf

BESKYTTET



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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 440 244
Radiator	88 044
Forretningslokale	8 112
Dører	6 000
Kapitalkostnader på IN-lån	993 258
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 424
Overført til kapitalkostnader	-998 682
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 542 400

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-8 112
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 534 288

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	2 790
SUM ANDRE INNTEKTER	2 790

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-111 730
Påløpte feriepenger	-13 408
Arbeidsgiveravgift	-31 743
Yrkesskadeforsikring	-488
SUM PERSONALKOSTNADER	-157 368

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 911, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 925
Andre konsulenthonorarer	-4 120
SUM KONSULENTHONORAR	-16 045

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-227 938
Schindler AS	-2 649 156
LBU AS	-770 000
Offentlige tilskudd	135 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 512 094
Drift/vedlikehold bygninger	-70 914
Drift/vedlikehold VVS	-113 062
Drift/vedlikehold elektro	-144 933
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-437 671
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 089
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 298 263

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-344 527
Renovasjonsavgift	-170 534
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-515 061

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-62 172
Fjernvarme	-1 198 104
SUM ENERGI / FYRING	-1 260 276

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

Container	-7 794
Vaktmestertjenester	-215 218
Andre fremmede tjenester	-24 060
Trykksaker	-1 213
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 911
Andre kontorkostnader	-1 543
Porto	-1 781
Bank- og kortgebyr	-2 472
Velferdskostnader	-8 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-267 991

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 109
SUM FINANSINTEKTER	1 109

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-353 979
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 806
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-144 188
SUM FINANSKOSTNADER	-519 973

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	3 925 000
Oppskrevet 1972	179 100
Tilgang 2000	4 445 500
SUM BYGNINGER	8 549 600

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.224/bnr.284

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**

Finansavregning	2 366
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 366

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

Opptjent egenkapital	-24 064 901
Egenkapital fra IN tidligere	2 330 107
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-240 676
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-21 975 470

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**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt

Renter 31.12: 2,25% løpetid 30 år

Opprinnelig, 2018

-25 247 736

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 722 450

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

644 703

Nedbetalt tidligere, IN

2 330 107

Nedbetalt i år, IN

0

-20 550 476

Lånet er et annuitetslån

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

OBOS-boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-1 390 658

Nedbetalt tidligere

108 145

Nedbetalt i år

61 171

-1 221 342

OBOS-Banken

Opprinnelig 2020

-10 730 000

Nedbetalt tidligere

4 993 965

Omgjort til OBOS-Boligkreditt

5 736 035

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-5 736 035

Økning i år

-4 250 000

Nedbetalt i år

230 590

-9 755 445**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-31 527 263****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959

-673 300

Tilført 2017

-8 900

SUM BORETTSINNSKUDD**-682 200****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-5 227

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 781

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-10 008**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 408
Påløpte kostnader	-233 776
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-247 183

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	682 200
Pantelån	31 527 263
Beregnete IN-forpliktelser	2 089 431
TOTALT	34 298 894

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

Bygninger	8 549 600
Tomt	370 234
TOTALT	8 919 834



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: styret@nilshuus.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice som kan kontaktes på Post@bygardservice.no / 905 20 631. Eventuelt direkte med vaktmester, dobri@bygardservice.no / 479 34 567. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Nils Huus gate 25 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Det er oppslag i alle oppganger vedrørende polletter.

Nøkler/skilt

Hovednøkler kan kjøpes ved henvendelse til styreleder. Skilt til ringeklokke ordnes ved henvendelse til styret, skilt til postkasse må ordnes av den enkelte.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606383. 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 31.11** 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2022	El-Opplegg	Nye sikringsskap i vaskeri og fyrrom Komplett utskiftning av kupe, maskineri og el-opplegg
2020-2021	Nye heiser	
2019 - 2019	Nytt huskestativ og sandkasse i bakgård.	
2019 - 2019	Maling av oppganger og nye armaturer i oppgangene.	
2018 - 2018	Skifte av eldre radiatorer	
2018 - 2018	Installert dørpumper på leilighetsdører	
2018 - 2018	Brannvarslere og slokkeutstyr i fellesarealer	
2018 - 2018	Nye branndører kjeller og loft	
2018 - 2018	Nye låser og nøkler til utgang, kjeller og loft	
2017 - 2017	Oppgradering av varmesentralen	
2017 - 2017	Automatiske stømmålere installert	
2017 - 2017	Rør og baderomsrenovasjon	
2013 - 2013	Bytte av vinduer	
2011 - 2011	Utskifting av resterende inngangsdører	
2011 - 2011	Porttelefon Birch-Reichenwalds gt	
2011 - 2011	Tilkobling fjernvarme	
2010 - 2010	Porttelefon Nils Huus gt	
2010 - 2010	Takrehabilitering	
2007 - 2007	Oppgradring av elektrisk anlegg	
2005 - 2005	Heiser	Påbegynt heisrehabilitering.
2004 - 2004	Vinduer / Portnerbolig	Maling av vinduer utvendig / Oppussing av portnerbolig.
2003 - 2003	Fyringsanlegg / Inngangsdører	Skiftet brenner nr. 2 i fyringsanlegget / Restaurert inngangsdørene i Nils Huusgt.
2002 - 2002	Oppganger	Oppussing av alle oppganger.
2001 - 2001	Fyringsanlegg / Vaskeri	Skiftet en brenner i fyringsanlegget, samt sentrifuge i vaskeriet.
2000 - 2000	Balkonger / Kabelanlegg	Balkongrehabilitering og oppgradering av kabelanlegget for radio/tv.
1996 - 1996	Sentralfyr	Ekspansjonssystem for sentralfyr byttet.
1995 - 1995	Søppelrom	Alle søppelsjaktrom bygget om og pusset opp.
1994 - 1994	Belysning	Alle utelys og lamper i oppgangene skiftet til lavenergitype.



1991 - 1991	Vaskeri / Ventilasjon	Vaskeriet pusset opp. Ventilasjon bygget om, samt utskifting av maskiner.
1990 - 1993	Vinduer / Balkongdører	Rehabilitering av vinduer og balkongdører. Alle vinduer har fått montert tetningslister. Vinduer og balkongdører pusset opp.
1989 - 1989	Uteområder	Kantstein rundt borettslaget utskiftet
1988 - 1988	Etterisolering	Etterisolering/kledning lavblokk Nils Huusgt.
1984 - 1984	Etterisolering / Kabelanlegg	Etterisolering/kledning høyblokk Birch Reichenwaldsgt. / Kabelanlegg for radio/tv byttet ut.
1984 - 1988	Tak	Takene lagt om i Nils Huusgt. og Birch Reichenwaldsgt. 35



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 26.04.22

Selskapsnummer: 57 **Selskapsnavn:** Nils Huusgate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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