

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.06.2021(kl. 18:00) til 10.06.2021(kl. 18:00)

Digitalt møte "Min side" - [www.usbl.no](http://www.usbl.no)

## Saksliste

### 1 Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

#### 1.2 Valg av sekretær

#### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

#### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

#### 1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2020

### 3 Årsmelding 2020

### 4 Godtgjørelse til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling onsdag 05.05.2021:**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2020**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2020, som viser et overskudd på kr 482.616,- anbefales godkjent.

Årsregnskapet for 2020 godkjennes

### **3. Årsmelding 2020**

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til etterretning.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Forslag vedrørende godtgjørelse til styret for det forløpne år fremkommer i budsjett for 2021. Foreslått økt til kr 275.000,-. Forrige endring var i 2015.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 275.000,- godkjennes

## Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>9 056 805</b>	<b>7 285 350</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	482 616	-8 737 791
Tilbakeføring av avskrivning	918 758	918 758
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 863 150
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 887 114	11 458 407
Endringer i andre langsiktige poster	32 945	-4 769
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-2 452 795</b>	<b>1 771 455</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>6 604 010</b>	<b>9 056 805</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	8 533 297	13 322 448
Kortsiktig gjeld	-1 929 287	-4 265 642
<b>C. Disponible midler</b>	<b>6 604 010</b>	<b>9 056 805</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2020 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	11 651 751	12 217 236	11 376 000	11 521 000
Leie forretningslokaler	1	44 976	44 976	45 000	48 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>11 696 727</b>	<b>12 262 212</b>	<b>11 421 000</b>	<b>11 569 000</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Tilskudd	2	263 750	0	0	0
Diverse inntekt	3	32 894	22 028	0	43 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>296 644</b>	<b>22 028</b>	<b>0</b>	<b>43 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>11 993 371</b>	<b>12 284 240</b>	<b>11 421 000</b>	<b>11 612 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	13 961	405 143	825 000	88 000
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	275 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	14	918 758	918 758	919 000	726 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	322 341	451 698	362 000	302 000
Kostnad eiendom/lokale	6	137 481	203 791	195 000	170 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 697 750	1 573 795	1 696 000	1 752 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	6 253	6 825	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	17 192	64 218	33 000	54 000
Reparasjon og vedlikehold	10	4 551 010	13 314 889	935 000	3 777 001
Revisjonshonorar	11	11 859	11 788	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		293 590	285 042	285 000	302 000
Andre honorar	12	272 810	694 445	11 000	359 000
Kontorkostnad		21 060	39 402	25 000	34 000
TV/bredbånd		1 235 835	1 170 999	1 116 000	1 260 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		42 684	52 125	54 000	51 000
Kontingent og gaver		64 997	72 604	60 000	62 000
Forsikring		913 310	820 170	914 000	977 000
Andre kostnader	13	494 128	528 110	498 000	523 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>11 265 017</b>	<b>20 863 802</b>	<b>8 196 000</b>	<b>10 730 001</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>728 354</b>	<b>-8 579 561</b>	<b>3 225 000</b>	<b>881 999</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	17	174 214	162 268	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>902 568</b>	<b>-8 417 293</b>	<b>3 225 000</b>	<b>881 999</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		14 349	84 384	50 000	20 000
Rentekostnad		434 301	404 882	498 000	285 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>419 952</b>	<b>320 498</b>	<b>448 000</b>	<b>265 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>482 616</b>	<b>-8 737 791</b>	<b>2 777 000</b>	<b>616 999</b>
Overført til/fra annen egenkapital		482 616	-8 737 791	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>482 616</b>	<b>-8 737 791</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balanse 2020 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	14	102 445 738	102 445 738
Påkostninger	14	1 863 150	1 863 150
Andre fellesanlegg	14	28 383 162	28 968 947
Andre driftsmidler	14	2 020 413	2 353 385
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>134 712 463</b>	<b>135 631 221</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Diverse varebeholdninger		141 950	149 800
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		56 083	38 903
Fordringer skader	15	4 463	0
Andre kortsiktige fordringer	16	286 756	505 138
Forskuddsbetalte kostnader		1 522 581	1 440 159
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		6 521 464	11 188 447
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 533 297</b>	<b>13 322 448</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>143 245 760</b>	<b>148 953 668</b>

# Balanse 2020 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		19 600	19 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 600</b>	<b>19 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		74 133 965	73 651 349
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 133 965</b>	<b>73 651 349</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>20</b>	<b>74 153 565</b>	<b>73 670 949</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	17	19 522 543	23 409 657
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	17	6 519 364	6 486 420
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 162 908</b>	<b>71 017 077</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		29 424	12 398
Leverandørgjeld		1 601 719	3 711 686
Skyldig off. myndigheter		5 985	38 511
Påløpne renter		14 722	38 009
Annen kortsiktig gjeld	18	277 437	465 039
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 929 287</b>	<b>4 265 642</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 092 195</b>	<b>75 282 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>143 245 760</b>	<b>148 953 668</b>
Pantstillelser	19	67 162 908	71 017 077

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Torstein H. Samstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Per Storm Halvorsen  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Marius Pettersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Monika Thorp  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gro Huvestad  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkwitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Det er avvik mellom regnskap og lånemodul når det gjelder saldo for IN nedbetalt fellesgjeld. Regnskapet viser en saldo på kroner 6 519.364, lånemodulen viser en saldo på kroner 1 649.294. Tallene i note 16 er hentet fra lånemodulen. Nedskrivning av IN-saldo skjer etter saldo i lånemodul. Forholdet påvirker ikke den økonomiske situasjonen i borettslaget.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 184 008	6 184 008
3609 Leie parkering	493 165	981 620
3617 Fellesutgifter loft	98 155	150 540
3618 Leietillegg strøm	193 780	103 150
3625 Leietillegg prosjekt 1	912 454	2 187 528
3650 Innkrevde felleskostn. renter	355 618	193 178
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 381 290	2 384 602
3690 Leie trimrom	33 280	32 610
3605 Leie forretningslokaler	44 976	44 976
<b>Sum</b>	<b>11 696 727</b>	<b>12 262 212</b>

Konto 3609 gjelder inntekter ladeboks og garasjeplasser.  
 Konto 3617 er inntekter for utleie av grendehus samt innkrevde fellesutgifter loft.  
 Konto 3625 gjelder leietillegg vedlikehold. Beløpet settes ikke av til eget fond.

### Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har fått tilskudd fra Usbl Bomiljøfondet med kroner 263.750. Beløpet er mottatt i januar 2021.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
3955 Leie henger	1 000	400
3957 Nøkkelsalg	0	250
3990 Andre driftsinntekter	2 500	13 600
3999 Andre inntekter	29 394	7 778
<b>Sum</b>	<b>32 894</b>	<b>22 028</b>

Konto 3990 gjelder innbetalt gebyr balkong.  
 Konto 3999 gjelder innbetaling for TV-bredbånd.



## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	92 249	465 660
5102 Overtid fra lønssystemet	0	14 865
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	2 389
5129 Annen lønn fra lønssystemet	18 930	27 440
5150 Påløpne feriepenger	15 684	72 696
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	0	1 344
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	0	4 392
5280 Andre fordeler fra lønn	732	4 392
5290 MOTPOST AFP	-732	-4 392
5360 Honorarer fra lønssystemet	16 000	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	21 935	71 615
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	2 211	10 250
5753 Tjenestepensjon OTP	21 568	33 932
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	-162 671	-315 439
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	205 563	315 439
5802 Aga grl sykelønn	-205 563	-315 439
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	-11 946	0
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønssystemet	11 946	0
5841 Aga grl feriepenger	-11 946	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	250 000	250 000
<b>Sum</b>	<b>263 961</b>	<b>655 143</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,21%

Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

## Note 5 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	321 141	450 498
6202 Vei-, gårds- og garasjelys	1 200	1 200
<b>Sum</b>	<b>322 341</b>	<b>451 698</b>

## Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6360 Annet renhold	63 213	81 611
6391 Snømåking/strøing/feiing	68 109	70 666
6392 Containerleie/tømming	6 159	51 515
<b>Sum</b>	<b>137 481</b>	<b>203 791</b>

Konto 6360 inneholder kostnader til vask av søppelbeholdere.

## Note 7 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	1 697 750	1 573 795
<b>Sum</b>	<b>1 697 750</b>	<b>1 573 795</b>

## Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	6 253	6 825
<b>Sum</b>	<b>6 253</b>	<b>6 825</b>

Lisenskostnader gjelder Bevar HMS og domene nettside.

## Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6525 IT utstyr	0	12 454
6540 Inventar	1 919	34 773
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	255	4 186
6552 Driftsmateriell	15 017	9 665
6581 Programvare	0	3 140
<b>Sum</b>	<b>17 192</b>	<b>64 218</b>

## Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	958 016	0
6602 Vedlikehold VVS	8 125	7 926
6603 Vedlikehold elektro	535 168	19 939
6605 Vedlikehold fellesanlegg	161 667	30 250
6610 Andre vaktmestertjenester	214 681	226 583
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	374 527	224 379
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	406 454	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	20 100
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 959
6630 Egenandel forsikring	24 000	12 000
6641 Malerarbeider	199 721	10 480 375
6642 Snekkerarbeid	785 010	308 544
6643 Glassarbeid/Vindu	15 688	9 316
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	14 554
6646 Mur, betong og grunnarbeid	85 450	917 709
6648 Vedlikehold dører og porter	782 503	38 379
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	1 000 000
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	2 876
<b>Sum</b>	<b>4 551 010</b>	<b>13 314 889</b>

Konto 6605 gjelder utbedring av boder og service bommer.

Konto 6641 gjelder hovedsaklig resterende prosjekt maling garasjer.

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

### Note 11 - Revisjonshonorar

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
6700 Revisjonshonorar	11 859	11 788
<b>Sum</b>	<b>11 859</b>	<b>11 788</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 12 - Andre honorar

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	45 094	46 119
6730 Teknisk honorar	218 658	637 611
6750 Vakthold	9 059	10 715
<b>Sum</b>	<b>272 810</b>	<b>694 445</b>

Konto 6714 gjelder kostnader for to avtaler om individuell nedbetaling av lån (IN) og lønnsavtale.

Konto 6730 gjelder honorar for ulike tekniske tjenester, for eksempel rapport garasjer og kontroll av fukt på bad.

### Note 13 - Andre kostnader

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
7718 Fellesarrangement	5 550	37 015
7719 Møter, div. styret	13 379	16 372
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 261	273
7750 Festeavgift/ tomteleie	469 640	469 640
7770 Betalingskostnader	1 732	1 278
7773 Omkostninger innkreving	2 097	2 148
7790 Andre kostnader	22	1 009
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	447	374
<b>Sum</b>	<b>494 128</b>	<b>528 110</b>

**Note 14 - Varige driftsmidler**

	<b>Snøfres</b>	<b>Feiekost til Boligeiendomm traktor</b>	<b>Balløkke 04/05 (inkl. tomt)</b>	<b>Stillas</b>	<b>Søppelanlegg</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 313	131 250	102 445 738	170 000	625 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 313	131 250	102 445 738	170 000	625 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	70 182	87 500	0	128 003	302 083
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 131	43 750	102 445 738	41 997	322 917
Årets avskrivninger :	8 021	13 125	0	8 399	62 500
Anskaffelsesår :	2012	2014	1984	2006	2016
Antatt levetid i år :	15	10		20	10

	<b>Avfallsbrønner</b>	<b>Søppelanlegg</b>	<b>Søppelanlegg</b>	<b>Avfallsbrønner</b>	<b>Oppgradering uteområdet</b>	<b>Lekeplass akonto nr. 1</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226	312 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226	312 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 416	302 083	143 229	125 904	619 722	281 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 584	322 917	169 271	139 158	10 504	31 250
Årets avskrivninger :	6 200	62 500	31 250	26 506	126 045	62 500
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	5	5

	<b>Lekeplass akonto nr. 2</b>	<b>Lekeplass akonto nr. 3</b>	<b>Ny lekeplass - sluttfaktura</b>	<b>Lekeplass kostnader</b>	<b>Loftutbygging</b>	<b>Wille redskapsbærer</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000	1 144 709
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000	1 144 709
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	325 000	520 833	697 710	91 252	0	248 020
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 000	104 167	174 428	22 813	27 990 000	896 689
Årets avskrivninger :	75 000	125 000	174 427	22 813	0	114 471
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2001	2018
Antatt levetid i år :	5	5	5	5		10

	<b>Infrastruktur EI-bilanlegg</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 863 150
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 863 150
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 863 150
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	

---

## Note 14 - Varige driftsmidler

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring AS. Polisenummer 1442338.

### EIENDOMMEN

Boligeiendom: Opprinnelig kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1984/86.

### TOMT

Boligselskapet fester tomten av Oslo kommune. Festetid 80 år fra 17.10.84. Tomtens areal er ca 46.000 m2. Gnr 143 bnr 841.

## Note 15 - Fordringer skader

Tilgode vedrørende forsikringssak.

## Note 16 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	4 515	6 941
1570 Andre kortsiktige fordringer	282 241	498 197
<b>Sum</b>	<b>286 756</b>	<b>505 138</b>

Konto 1570 gjelder tilgode tilskudd fra Usbl' s bomiljøfond samt tilgode renter fra Klare Finans AS.

## Note 17 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank		Den Norske Stats Husbank		Den Norske Stats Husbank		Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken
	24266 02	24266 20	24266 01	83987172846	83987187657			
Lånenummer:								
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet			
Opptaksår:	2009	2009	2009	2017	2019			
Rentesats:	0.928 %	0.928 %	0.928 %	1.80 %	1.80 %			
Beregnet innfridd:	01.04.2029	01.04.2029	01.04.2029	01.10.2021	30.12.2029			
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000	5 365 000	4 455 000	7 000 000	14 000 000			
Lånesaldo 01.01:	2 707 448	1 062 688	2 351 250	3 288 271	14 000 000			
Avdrag i perioden:	451 107	148 839	247 500	1 776 191	1 263 477			
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 256 341</b>	<b>913 849</b>	<b>2 103 750</b>	<b>1 512 080</b>	<b>12 736 523</b>			
Saldo 5 år frem i tid:	929 081	375 416	866 250	0	5 915 088			
Andelssaldo 01.01:	1 113 922	502 428	0	0	0			
Innbetalt IN i perioden:	170 182	36 977	0	0	0			
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	121 327	52 887	0	0	0			
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 162 777</b>	<b>486 517</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>3 419 118</b>	<b>1 400 366</b>	<b>2 103 750</b>	<b>1 512 080</b>	<b>12 736 523</b>			

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	22 621	2 103 753
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	9	96 898	872 082
	20	69 213	1 384 260
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	9	36 977	332 793
	22	26 412	581 064
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172846	70	8 893	622 510
	4	8 168	32 672
	82	7 560	619 920
	40	5 923	236 920
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987187657	70	74 911	5 243 770
	4	68 798	275 192
	82	63 681	5 221 842
	40	49 893	1 995 720

## Langsiktig gjeld

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.

Det er avvik mellom regnskap og lånemodul når det gjelder saldo for IN nedbetalt fellesgjeld. Regnskapet viser en saldo på kroner 6 519.364, lånemodulen viser en saldo på kroner 1 649.294. Tallene i note 16 er hentet fra lånemodulen. Nedskrivning av IN-saldo skjer etter saldo i lånemodul. Forholdet påvirker ikke den økonomiske situasjonen i borettslaget.



## Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	29 214	48 240
2941 Skyldige feriepenger fra lønnsystemet	2 180	72 696
2979 Andre forskudd	40 952	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	205 091	344 103
<b>Sum</b>	<b>277 437</b>	<b>465 039</b>

Konto 2990 gjelder avsetning tidligere prosjekt loftsutbygging.

## Note 19 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	26 041 908
Innskuddskapital	41 121 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>67 162 908</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>132 692 050</b>

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 41 121 000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Note 20 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 600	0	19 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 600</b>	<b>0</b>	<b>19 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	73 651 349	482 616	74 133 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>73 651 349</b>	<b>482 616</b>	<b>74 133 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>73 670 949</b>	<b>482 616</b>	<b>74 153 565</b>

## Resultat og balanse med noter for Hellerudtoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Hellerudtoppen Borettslag**

Styreleder	Torstein H. Samstad (sign.)	17.04.2021
Styremedlem	Per Storm Halvorsen (sign.)	16.04.2021
Styremedlem	Monika Thorp (sign.)	16.04.2021
Styremedlem	Gro Huvestad (sign.)	17.04.2021
Styremedlem	Marius Pettersen (sign.)	16.04.2021



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Hellerudtoppen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 482 616. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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.

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. april 2021  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor

## **BUDSJETT 2021**

Budsjettet for 2021 står i høyre tallkolonne på første side i driftsoversikten. Det er satt opp ut fra kjente endringer av avgifter og kapitalkostnader samt styrets vurdering av vedlikehold- og driftskostnader. Budsjettet vil gi et overskudd på 0,6 mill. kroner.

### **Husleieinntekter**

Innbetaling til felleskostnadene er budsjettet med dagens nivå på årsbasis. Kapitalkostnadene er budsjettet iht. gjeldende nedbetalingsplaner.

### **Andre driftsinntekter.**

Postene er budsjettet med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjettidspunktet.

### **Personalkostnader**

Posten dekker lønnsutgifter til innleid hjelp, sommervikar, vaskehjelp m.m. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar.

### **Styrehonorar**

Honoraret er budsjettet økt til samlet kr 275.000,-. Forrige endring var i 2015.

### **Avskrivninger.**

Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplaner:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år	Tekniske anlegg	15 år
IT	3 år	Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger
Transportmidler	7 år	Påkostninger næringslokaler	100 år
Arbeidsmaskiner	10 år	Gårdsrom	20 år

### **Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er budsjettet ut i fra avtale.

### **Forretningsførerhonorar**

Dekker Forretningsførerhonorar til USBL for både ordinære tjenester og for tilleggstjenester.

### **Andre honorarer og leiet hjelp**

I hovedsak kostnader til arkitekt-, konsulent- og advokatbistand.

### **Kontingenter**

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr 225,- pr. andelseier.

### **Forsikringspremie**

Det er budsjettet med en premie på kr 965.000,-.

### **Energikostnader**

Posten dekker lagets utgifter til strøm.

### **Kommunale avgifter**

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholds avgift og feieavgift.

### **Andre driftskostnader, eiendom**

Dekker bl.a. innleid vaktjeneste, avgift på radio- og TV-anlegg, containerleie, kjøp av verktøy og driftskostnader traktor.

### **Driftskostnader administrasjon**

Her budsjetteres bl.a. kostnader til telefon, kontorrekvisita, porto, kjøp og drift/vedlikehold av kontormaskiner.

Hellerudtoppen Borettslag

### **Reparasjon og vedlikehold**

Dekker lagets utgifter til rep- og vedlikehold. Det er bl.a. budsjettert med utbedring utelys, nye vinduer på loft og utbedring dekker garasjer.

### **Side**

Hellerudtoppen Borettslag

### **Andre driftskostnader**

I tillegg til festeavgift dekker posten drift av Grendehuset, møter, kurs, fellesarrangementer og lignende.

### **Pantegjeldsrenter**

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår.

### **Endring lån**

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

### **Husleiregulering**

Med bakgrunn i kjente forhold pr i dag er det ikke behov for husleieøkning.

Lån knyttet til vindusbytte blir nedbetalt i 2021. Det vil værere behov for nye belåning i løpet av året. Størrelse litt avhengig av hvor mye vi får gjort i løpet av året.

Styret har som mål å holde en stabil fast leie og eventuell endring i betjening av lånene vil bli justert inn under posten Fremtidig vedlikehold.

Oslo 1. november 2020 / 3. mai 2021.

# Hellerudtoppen Borettslag

## ÅRSMELDING 2020

**Styrets har etter generalforsamling 2020 bestått av følgende representanter:**

**Faste medlemmer:**

Torstein H. Samstad, leder  
Per Storm Halvorsen, nestleder  
Gro Huvestad, forsikringskontakt  
Monika K Thorp, sekretær/styremedlem  
Marius Pettersen, styremedlem

**Varamedlemmer:**

Viggo Normann  
Ane-Guro Sandhalla

**Virksomhetens art**

Hellerudtoppen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hellerudtoppen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950295090. Hellerudtoppen Borettslag består av 196 boliger og 1 næringslokale.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

**Forsikring**

Hellerudtoppen Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA, avtalenr 1442338. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

**HMS/Internkontroll**

Hellerudtoppen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Firesafe AS gjennomfører lovpålagte kontroller når det gjelder brannutstyr. I 2020 fikk alle nye røykvarslere og pulverapparater. En røykvarslere i hver leilighet er seriekoblet med resten av leilighetene i husrekka. Alt dette utstyret er borettslaget eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten.

**Økonomi**

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 482.616,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 6.604.010,-. For øvrig vises det til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Husleierestansene er fortsatt lave og det er ikke bokført tap på husleieinntektene i 2020.

Det har i driftsåret vært avholdt 20 styremøter. Gjennom "Styrenytt" gis beboerne relevant informasjon om aktuelle saker. I tillegg oppdateres lagets nettside [www.hellerudtoppen.no](http://www.hellerudtoppen.no) med relevant informasjon. Det anbefales at beboerne gjør seg kjent med siden.

**Tilskudd – USBL' miljøfond.**

I 2020 har vi mottatt tilskudd fra UBBSL's miljøfond. Kr 113.750,- knyttet til oppgradering av utelysene og kr 150.000,- knyttet til oppgradering av infrastruktur for lading av el-bil.

**Utvendig vedlikehold**

I 2019 ble alle husene malt, mens garasjene ble malt i 2020. I forbindelse med maling av garasjene ble det også utført en god del snekkerarbeid. Uteboder med lekkasje har fått nye tak. Utelysene ble oppgradert i 2020 til LED-lys. Rulleportene på nedre plan garasje nord ble byttet i 2020. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Ytterdører**

Beboerne dekker selv kostnadene til bytte av ytterdør. Bestilles via styret.

**Lading av El-biler**

Alle plassene i garasjene er klargjort for lading av el-bil. Av 90 monterte ladebokser er 77 i dag i bruk.

**Ikke utbygde loft**

Ved årsskifte var 104 av 110 loft innredet og tatt i bruk.

Hellerudtoppen Borettslag - Årsmelding 2020 fortsetter:



## **Balkonger**

Pr i dag har 93 av 121 beboere bygd nye utvidede balkonger.

## **Parkeringskontroll**

Utføres av P-Service AS og fungerer etter styrets oppfatning etter hensikten.

## **Nettside**

Nettsiden er en informasjonsside. Den oppdateres jevnlig. Styret tar gjerne i mot tips, bilder o.l. Andelseierne oppfordres til å bruke sidene og hente informasjon som ligger der.

## **Vaktmestertjeneste**

Etter lang tids sykemelding er vaktmester Jul ikke lenger ansatt hos oss. Det er ikke lenger oppgaver i laget som forsvarer ansatt vaktmester i 100 % stilling. Styret kjøper nå derfor tjenester for å dekke vaktmesters tidligere oppgaver.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

Selskapet har inngått avtale om IN med banken og Usbl. Såfremt det er flytende rente på lånet er det anledning til å innfri fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

## **Omsetning av leiligheter**

Det ble i 2020 omsatt i alt 10 andeler/leiligheter.

Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

## **Bruksoverlating (fremleie)**

Pr 31.12.2020 var en leilighet bruksoverlatt.

## **Juridiske andelseiere**

Selskapet har pr 31.12.2020 en juridisk andelseier som eier to leiligheter. Oslo kommune hefter for disse to andelene i borettslaget.

## **Arbeidsmiljø**

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven. Det har ikke vært registrert noen personskade i året som har gått.

## **Fellesarrangement**

Covid-19 satte dessverre en stopper for slike arrangementer i 2020. Vi satser på at situasjonen endrer seg snart.

## **Forestående oppgaver**

Dekkene/stolpene av betong i garasjene vil bli utbedret i 2021. Kostnadsramme på i underkant av 2 mill. kroner. Så snart situasjonen (covid-19) tillater det vil det bli fremskaffet oversikt over vinduer som må byttes på loftene.

## **Multimur.**

I Styrenytt i januar 2021 ble det orientert om forholdene rundt grunnmur/Multimur.

Mycoteam AS har foretatt stikkprøvekontroller i noen leiligheter. Resultatene varierer.

De foreslår i utgangspunktet to typer tiltak:

### **Utvendig etterisolering og kontroll av drenering:**

Dette er tiltak som er veldig kostbare og vanskelig å få utført. Hele husrekker må tas samtidig og dette inkluderer riving av boder, svalganger, terrasser, gjerder og inngangspartier.

### **Innvendig:**

Ny innervegg er mindre kostnadsdrivende og gjennomførbart. Anbefales gjort når rommene mot ytterveggen likevel skal renoveres. Borettslaget vil dekke denne kostnaden.

Som dere skjønner er ikke dette noen enkel sak og vil trolig måtte løses over tid.

**Det som likevel er viktig at det ved salg av slike leiligheter opplyses om disse forholdene både til megler og kjøper.**