



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 512 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		34 258 419	33 802 750
Sum inntekter		34 258 419	33 802 750
Kostnader			
Lønnskostnad		1 545 523	1 418 618
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		362 137	362 137
Annen driftskostnad		35 680 839	28 127 064
Sum kostnader		37 588 499	29 907 818
Driftsresultat		-3 330 080	3 894 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		152 273	152 038
Sum finansinntekter		152 273	152 038
Annen finanskostnad		1 533 294	1 632 980
Sum finanskostnader		1 533 294	1 632 980
Netto finans		-1 381 021	-1 480 942
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 711 100	2 413 989
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 711 100	2 413 989
Årsresultat		-4 711 100	2 413 989
Totalresultat		-4 711 100	2 413 989
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 711 100	2 413 989
Sum overføringer og disponeringer		-4 711 100	2 413 989



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		134 806 415	134 806 415
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		778 795	1 140 932
Sum varige driftsmidler		135 585 210	135 947 347
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		35 519	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		84 519	84 519
Sum anleggsmidler		135 669 729	136 031 866
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 886	62 787
Andre fordringer		1 404 840	451 658
Sum fordringer		1 421 726	514 445
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 090 207	8 614 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 090 207	8 614 250
Sum omløpsmidler		14 511 933	9 128 695
SUM EIENDELER		150 181 662	145 160 561



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		57 800	57 700
Sum innskutt egenkapital		57 800	57 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		64 103 405	64 842 104
Sum opptjent egenkapital		64 103 405	64 842 104
Sum egenkapital		64 161 205	64 899 804
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 477 750	67 567 303
Øvrig langsiktig gjeld		11 752 200	11 729 300
Sum annen langsiktig gjeld		79 229 950	79 296 603
Sum langsiktig gjeld		79 229 950	79 296 603
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 068 913	283 130
Leverandørgjeld		3 265 725	513 267
Skyldige offentlige avgifter		62 649	60 317
Annen kortsiktig gjeld		2 393 219	107 441
Sum kortsiktig gjeld		6 790 507	964 155
Sum gjeld		86 020 457	80 260 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 181 662	145 160 561



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429893

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 512 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		34 258 419	33 802 750
Sum inntekter		34 258 419	33 802 750
Kostnader			
Lønnskostnad		1 545 523	1 418 618
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		362 137	362 137
Annen driftskostnad		35 680 839	28 127 064
Sum kostnader		37 588 499	29 907 818
Driftsresultat		-3 330 080	3 894 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		152 273	152 038
Sum finansinntekter		152 273	152 038
Annen finanskostnad		1 533 294	1 632 980
Sum finanskostnader		1 533 294	1 632 980
Netto finans		-1 381 021	-1 480 942
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 711 100	2 413 989
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 711 100	2 413 989
Årsresultat		-4 711 100	2 413 989
Totalresultat		-4 711 100	2 413 989
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 711 100	2 413 989
Sum overføringer og disponeringer		-4 711 100	2 413 989



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD 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		134 806 415	134 806 415
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		778 795	1 140 932
Sum varige driftsmidler		135 585 210	135 947 347
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		35 519	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		84 519	84 519
Sum anleggsmidler		135 669 729	136 031 866
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 886	62 787
Andre fordringer		1 404 840	451 658
Sum fordringer		1 421 726	514 445
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 090 207	8 614 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 090 207	8 614 250
Sum omløpsmidler		14 511 933	9 128 695
SUM EIENDELER		150 181 662	145 160 561
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	57 800	57 700
Sum innskutt egenkapital	57 800	57 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	64 103 405	64 842 104
Sum opptjent egenkapital	64 103 405	64 842 104
Sum egenkapital	64 161 205	64 899 804
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 477 750	67 567 303
Øvrig langsiktig gjeld	11 752 200	11 729 300
Sum annen langsiktig gjeld	79 229 950	79 296 603
Sum langsiktig gjeld	79 229 950	79 296 603
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 068 913	283 130
Leverandørgjeld	3 265 725	513 267
Skyldige offentlige avgifter	62 649	60 317
Annen kortsiktig gjeld	2 393 219	107 441
Sum kortsiktig gjeld	6 790 507	964 155
Sum gjeld	86 020 457	80 260 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	150 181 662	145 160 561



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD 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

Haugerud Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2022

Selskapsnummer: 351





Velkommen til årsmøte i Haugerud Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/351>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Manuelle stemmesedler

- Den som ikke kan avgi sin stemme digitalt på Vibbo, kan levere manuell stemmeseddel.

- Stemmeseddel/registreringsblankett finner du bakerst i årsmeldingsheftet.

- Fyll ut stemmeseddelen med leilighetsnummer og navn.

- Kryss av FOR eller MOT i de saker du ønsker å avgi din stemme.

- Manuelle stemmesedler leveres onsdag 1. juni i Haugerud kirke, enten før møtestart eller senest etter den fysiske generalforsamlingen avsluttes.

Skulle du mot formodning velge å delta på både den fysiske og den elektroniske, så er det stemmeseddel fra det fysiske møtet som er gjeldende ved votering og opptelling av stemmer.



Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitne
4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
5. Disponering av årets resultat
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av godtgjørelse til varamedlemmer for møtedeltakelse
8. Fastsettelse av godtgjørelse til oppgangskontakter
9. Forslag A) om endring av vedtektene (kommunikasjon)
10. Forslag B) om endring av vedtektene (valg av delegater til OBOS' generalforsamling)
11. Forslag C) om individuell måling av varmt vann
12. Forslag D) om ekstra avfallsbrønn ved blokk 11
13. Forslag E) om endring av husordensreglene (utleie av parkeringsplass)
14. Forslag F) om gressklipping
15. Valg av styreleder for 2 år
16. Valg av styremedlemmer for 2 år
17. Valg av varamedlemmer for 1 år
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
19. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugerud Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen skal iht. borettslagsloven § 7-6(1) være sendt ut minst 8 og høyst 20 dager før møtet skal avholdes.

I forkant av generalforsmalingen har det også blitt orientert om dato for generalforsamling i infoskriv, via borettslagets nettsider og via borettslagets Facebook-side.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I det digitale årsmøtet logger andelseierne seg inn via Vibbo og registreres som deltaker når man avgir sin stemme.

I det fysiske møtet leverer andelseierne registreringsblankett og stemmer ved bruk av manuelle stemmesedler i årsrapporten. Disse stemmesedlene registreres så inn i det digitale årsmøtet.

Dermed vil alle som har avgitt stemme bli registrert som deltakere.

Forslag til vedtak

Registrerte deltakere på den fysiske generalforsamlingen og i det digitale årsmøte godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det skal velges minst én andelseier til å signere protokollen. Protokollen signeres sammen med møteleder og protokollfører etter at det digitale årsmøtet er avsluttet. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anita Myhre velges som protokollvitne, sammen med møteleder Jon-Erik Berger og protokollfører Erik Braathen

Sak 4

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsrapport og årsregnskap skal godkjennes av generalforsamlingen. Generalforsamling skal være avholdt innen utgangen av juni hvert år. Regnskap skal så sendes inn til Regnskapsregisteret innen utgangen av juli hvert år.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0351 Haugerud Borettslag.pdf

Sak 5

Disponering av årets resultat

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal godkjenne disponering av årsresultatet.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 4 711 100 som foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Underskudd kr 4 711 100 dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital



Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000. Dvs. samme sum som i 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 480 000

Sak 7

Fastsettelse av godtgjørelse til varamedlemmer for møtedeltakelse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til varamedlemmer for møtedeltakelse foreslås satt til kr 500 pr møte.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til varamedlemmer for møtedeltakelse settes til kr 500 pr møte

Sak 8

Fastsettelse av godtgjørelse til oppgangskontakter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til oppgangskontaktene foreslås satt til kr 1 000 pr. oppgang.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til oppgangskontakter settes til kr 1 000 pr oppgang



Sak 9

Forslag A) om endring av vedtektene (kommunikasjon)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Styret

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6.

Loven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til nytt punkt:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter som et nytt punkt 1-3

Forslag til vedtak

Vedtektsendring godkjennes og tas inn i våre vedtekter som et nytt punkt 1-3

Sak 10

Forslag B) om endring av vedtektene (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 foreslås at dette tas inn i vedtektene under punkt 9-4.

Forslag til vedtak

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling tas inn i våre vedtekter under punkt 9-4

Sak 11

Forslag C) om individuell måling av varmt vann

Forslag fremmet av:

Håkon Bryn Jensen H-64, Einar Aastad H-60 og Halvor Urang S-6.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremkommer tydelig i tidligere informasjon fra tidligere generalforsamlinger og informasjon fra borettslagets styre at vårt varmtvannsforbruk er veldig høyt. Styret har åpenbart hatt stort fokus på dette, oppfordret oss til måtehold og løpende jobbet med tiltak for å holde kostnadene nede for oss alle. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling for dette temaet understøtter viktigheten av dette. Denne innsatsen vil ikke bli kronet med suksess med mindre vi beboere nå omstiller oss litt og bidrar til løsningen.

Vi har i mange år hatt gleden av å ikke tenke noe særlig over hva det koster å ha varme i radiatorne og ubegrenset varmtvann i dusjen. Dette har vært behagelig, men vi må ta inn over oss at det er en "luksus" som nå koster for mye. Pengene som vi kan spare på å få disse kostnadene ned og under kontroll kan brukes til mange andre gode og nyttige tiltak og utbedringer i vårt borettslag. Styret har i mange år hatt og fulgt en vedlikeholdsplan for borettslaget vårt, men tiltak i denne er blitt satt på vent fordi det er rett og slett ikke er penger til det. Økte utgifter til forbruk av varmtvann og generelt forbruk av vann gjør at det blir mindre penger til vedlikehold.

Ved å installere varmtvannsmåler i hver leilighet, kan hver og en beboer bidra individuelt til fellesskapets gode. Det er opplyst i styrets informasjonsskriv nr 3 - 2022 at gjennomsnittsforsbruket fortsatt vil bli dekket gjennom fellesutgiftene. Brorparten av



utgiftene vil således være dekket solidarisk. Men dersom hver og en av oss klarer å få et større fokus på dette og begrense vårt forbruk, vil også gjennomsnittsforbruket gå ned og alle vil spare penger. Det må jo være ønskelig for alle å slippe økning av fellesutgiftene som følge av høyt varmtvannsforbruk.

Det vil også gi en mer rettferdig fordeling av kostnadene knyttet til hver enkelt beboers reelle forbruk av varmtvann, og ikke favorisere boenheter med mange beboere. Og dersom en beboer er på ferie og det ikke brukes varmtvann i en periode, vil dette kunne komme vedkommende til gode ved refundering av penger på bakgrunn av et forbruk under gjennomsnittet.

Det nevnes i informasjonsskrivet at det også vil gi en miljøgevinst. Det har gått ut oppfordring i Oslo om å begrense bruken av vann da det er veldig lite vann i magasinene i området. Dersom dette ikke etterleves vil man på et tidspunkt gå tom, eventuelt vil det bli innført rasjonering på vann. Vi har alle et ansvar til å bidra til å være miljøvennlig. Det vil vi alle tjene på på lengre sikt.

Uansett er det åpenbart at vi må gjøre noe.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Det foreslås derfor at det blir installert målere i hver leilighet for individuell måling av varmtvannsforbruk.

Sak 12

Forslag D) om ekstra avfallsbrønn ved blokk 11

Forslag fremmet av:

Brigitta Petö H-56

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I de siste to årene har søppelbrønnene foran Blokk 11 vært regelmessig fulle og beboere latt søppelposene stå ved siden av brønnene. Dette (med hjelp av fugler som river opp søppelposene) har ført til forsøpling av området, noe som sjenerer alle som bor i det området og har utsikt/soveromsvindu den veien eller går forbi flere ganger per dag.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheter og kostnader.



Styret tar kontakt med kommunen om dette er mulig. Hvis kommunen godkjenner å sette ned større sekk i søppelbrønnen, eller bygge ut kapasiteten, vil styret vurdere dette iht. kostnader. En høy kostnad kan medføre økning av fellesutgifter.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag D) om ekstra avfallsbrønn ved blokk 11
- Mot Forslag D) om ekstra avfallsbrønn ved blokk 11

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det skal graves ned en ekstra avfallsbrønn for rest/matavfall ved Blokk 11. Styret skal vurdere om det er nødvendig å grave ned flere avfallsbrønner andre steder.
2. Styret anbefaler at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheter og kostnader. Styret tar kontakt med kommunen om dette er mulig. Hvis kommunen godkjenner å sette ned større sekk i søppelbrønnen, eller bygge ut kapasiteten, vil styret vurdere dette iht. kostnader. En høy kostnad kan medføre økning av fellesutgifter.

Sak 13

Forslag E) om endring av husordensreglene (utleie av parkeringsplass)

Forslag fremmet av:

Brigitta Petö H-56

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oslo har et klimamål om å kutte 95 prosent av klimagassutslippene innen 2030 og å redusere bilbruk i byen. Bildeling, hvor man leier biler fra medlemskapsbaserte selskaper (Bilkollektivet, Hyre osv.) når man trenger det, er en effektiv måte å kutte klimautslipp, da bilens produksjonsutslipp deles mellom mange brukere og det ikke er nødvendig at hver eneste person/familie har egen bil som står stille mesteparten av tiden.

For å gjøre det mulig at beboere har kort vei og enkel tilgang til bil når de trenger det, uten å måtte eie egen bil, foreslår følgende endring i Husordensregler.

Styrets innstilling

Det foreslås at styret får fullmakt til å utforme parkeringsregler rundt en evt. bildelingsordning før dette kan tre i kraft.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag E) om endring av husordensreglene (utleie av parkeringsplass)
- Mot Forslag E) om endring av husordensreglene (utleie av parkeringsplass)

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Andelseiere kan leie ut sin private parkeringsplass til bildelingselskap. Søknad om utleie av parkeringsplass til bildelingselskap sendes til styret som skal godkjenne den.
2. Det foreslås at styret får fullmakt til å utforme parkeringsregler rundt en evt. bildelingsordning før dette kan tre i kraft.

Sak 14

Forslag F) om gressklipping

Forslag fremmet av:

Brigitta Petö H-56

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De store gressplenene klippes svært ofte fra mai til september i borettslaget, dette medfører en del driftskostnader. Å la gresset og blomstene stå og vokse noe lenger på plenene ville være nyttig for pollinerende insekter og ville samtidig spare kostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Å klippe gress med lenger frekvens enn det vi har i dag vil skape problemer for den som klipper. Maskinene er ikke laget for å klippe for langt gress og man må da slå med ljà. Noe som ikke er effektivt eller kostnadsbesparende.

I tillegg har vi mange allergikere som i tillegg til pollenallergi også sliter med gress, og har interesse av at gresset holdes så kort som mulig.

Forslag til vedtak

Gressklippingens frekvens halveres på gressplenene, unntatt i umiddelbar nærhet av blokkene (markert med rødt på illustrasjonen som eksempel)



Sak 15

Valg av styreleder for 2 år

Det skal velges styreleder for 2 år.

Styreleder velges for 2 år, ref. vedtektene punkt 8-1(2)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon-Erik Berger
Utdanning: Elektroinstallatør
Nåværende arbeid/stilling: Selvstendig næringsdrivende - Elektrofirma.
Tidligere styreerfaring: Sittet i borettslaget styre siden 2002 Først som vara, deretter styremedlem og fra 2008 som styreleder.

Annet: Bodd i Haugerud Borettslag siden 1984. God kjent med bygningstekniske prosjekter, oppfølginger, FDV, HMS m.m.

Sak 16

Valg av styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Styremedlemmer velges for 2 år, ref. vedtektene punkt 8-1(2)

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Femi Bafti
Utdanning: Bachelor i MF/Økonomi/ Internasjonal business fra BI, E-business med prosjektledelse fra Næringsakademiet, NITO Bygg Takst Ingeniør fra UiS, Prosjektledelse fra Metier OEC
Nåværende arbeid/stilling: Driftssjef Omsorgsbygg Oslo Kommune for 47 eiendommer.
Tidligere styreerfaring: Styremedlem i Haugerud Borettslag fra 2018. Over 20 års erfaring som tillitsvalgt fra blant annet Albansk Islamsk Kultursenter, IRN, Barumba Cafe og bardrift, Albansk Studentforening i Norge.



Annet: Vokst opp i Haugerud Borettslag. God erfaring og forståelse fra byggdrift og styrearbeid. Har jobbet mye med utvikling av eiendommer blant annet utviklet og hatt budsjettansvar for Albansk Islamsk Kultursenter etablering av bygg i Sverres Gate 8.

Laget tilstandsanalyser i henhold til FDV, laget en vedlikeholdsplan for bygget i Sverresgate 8 og andre eiendommer han drifter i Oslo kommune.

God kjent med økonomi og forvaltning av store budsjetter i millionklassen og mot størrelsesorden 35 mill. Godt kjent med HMS arbeid. Snakker flere språk.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Mohammed Usman Ali
Utdanning: Maler og bygg tapetserer, varehandels høyskole.
Nåværende arbeid/stilling: Innkjøps sjef, Duri Fagprofil (Distributør av byggevarer).
Tidligere styreefaring: Varamedlem siden 2010 i Haugerud Borettslag.

Annet: Bodd på Haugerud hele sitt liv God kjent med økonomi og forvaltning av store budsjetter i millionklassen opp mot 70 mill. God på forhandlinger. Snakker flere språk.

Sak 17

Valg av varamedlemmer for 1 år

Det skal velges varamedlemmer for 1 år. Disse velges for 1 år, ref. vedtektene punkt 8-1(2)

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. vara Linda Aasen
Utdanning: Bioingeniør
Nåværende arbeid/stilling: Spesialbioingeniør på avdeling for medisinsk Genetikk, Ullevål
Internrevisor, Kvalitetsarbeid i laboratoriet og verifiseringer.
Tidligere styreefaring: Sittet 5 år som styremedlem i annet borettslag, 2 år som nestleder. Varamedlem i Haugerud Borettslags siden 2021.

Annet: Bodd i Haugerud borettslag siden 2019

Fra tidligere styrearbeid er hun kjent med oppgaver som HMS-arbeid, nøkkelsystemer, fakturering, enkelte prosjekter (byte av heiser og utvikling av 3 nye leiligheter) , Vibbo (Informasjons- og kommunikasjonsløsning fra OBOS)

- 2. vara Heidi Hansen



Utdanning: Bachelor økonomi og ledelse, ettårig studium i psykologi, ettårig studium historie. Nåværende arbeid/stilling: Helse Sør-Øst, utvalg.

Tidligere styreerfaring: Flere verv i diverse organisasjoner. Styreleder, styremedlem og studieleder i forskjellige organisasjoner. Sitter i utvalg i bla. Helse Sør-Øst.

Annet: Bodd i Haugerud borettslag siden juli 2021. Egen bedrift innen eiendomsbransjen i 25 år. Daglig leder i et internasjonalt hudpleiefirma. Jobbet med ansettelse i et norsk datafirma med avdelinger på verdensbasis. Undervist i norsk for voksne. Flere jobber i hotellresepsjon, turistkontor, reiselivsguide m.fl. Snakker flere språk.

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge 2 delegerte og 2 varadelegerte til OBOS BBL sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mohammed Usman Ali

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat :

- Linda Aasen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tom Trondsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat :

- Agatha Al-Saadi



Sak 19

Valg av valgkomité

Valgkomité velges for 1 år.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Tom Trondsen

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem :

- Ali Battakh

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem :

- Mehmet Kacar

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem :

- Bilal Aslam

Til andelseierne i Haugerud Borettslag

Styret har denne gangen valgt å prøve et såkalt hybrid-møte, dvs. at generalforsamlingen gjennomføres både fysisk og digitalt på Vibbo. Så får vi evaluere når møtet er avsluttet om dette er noe vi skal gjenta neste år.

Man kan derfor velge om man vil møte opp fysisk i Haugerud kirke eller delta ved å avgi stemme via Vibbo på nett.

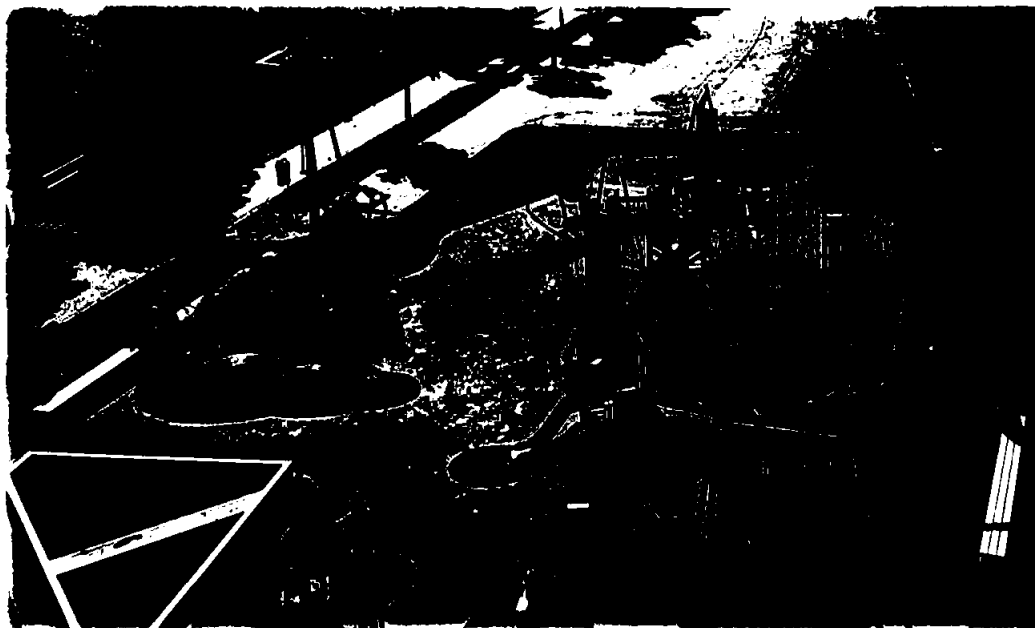
Fysisk generalforsamling avholdes onsdag 1. juni kl. 18:00 i Haugerud kirke.

Digital generalforsamling avholdes i tillegg på Vibbo i perioden
tirsdag 31. mai kl. 09.00 til fredag 3. juni kl. 10:00.

Skulle du mot formodning velge å delta på både den fysiske og den elektroniske, så er det stemmeseddel fra det fysiske møtet som er gjeldende ved votering og optelling av stemmer.

Selve avstemmingen vil være annerledes enn tidligere, da alle som ikke deltar på Vibbo må fylle ut og levere manuelle stemmesedler (se bakerst i heftet).

Registreringsblanketten/stemmeseddel leveres i utfylt stand enten ved inngangen eller når den fysiske generalforsamlingen er hevet onsdag 1. juni.





ÅRSRAPPORT FOR 2021

GENERELLE OPPLYSNINGER

Haugerud B/L består av 578 andelseleiligheter, fordelt på 17 lavblokker og 59 oppganger. Byggearbeidene startet i 1965 og innflytting skjedde i perioden november 1966 til april 1968. Tomten ble kjøpt i 1986, er på 112 242 m² og har gårdsnr. 141 og bruksnr. 101 / 105.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948512823, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse:

- Haugerudveien 2 - 70 0674 Oslo
- Stjernemyrveien 2 - 48 0673 Oslo

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. Borettslaget har 1 fast ansatt vaktmester. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er ikke registrert alvorlige skader eller ulykker i 2021.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Jon-Erik Berger	Stjernemyrveien 40
Nestleder	Agatha Al-Saadi	Haugerudveien 32
Styremedlem	Femi Baftii	Haugerudveien 40
	Tom Erik Trondsen	Stjernemyrveien 16
	May Liss Urang	Stjernemyrveien 6
Varamedlem	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien 42
	Linda Aasen	Haugerudveien 28
	Hedda Fredly	Stjernemyrveien 4
	Sahar Azari	Haugerudveien 2 (trukket seg)
Valgkomité	Haljim Esati	Haugerudveien 34
	Jan Tore Våge	Stjernemyrveien 48
	Thor Bjarne Iversen	Haugerudveien 60 (trukket seg)
OBOS generalforsamling	Thor Bjarne Iversen	Haugerudveien 60
	Femi Baftii	Haugerudveien 40
Varadelegert OBOS	Agatha Al-Saadi	Haugerudveien 32
	Tom Erik Trondsen	Stjernemyrveien 16
Grøntgruppe	Linda Aasen	Haugerudveien 28
	Sahar Azari	Haugerudveien 2
	Brigitta Pető	Haugerudveien 56
	Håkon Yssen Rørstad	Haugerudveien 54
	Hedda Fredly	Stjernemyrveien 6

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

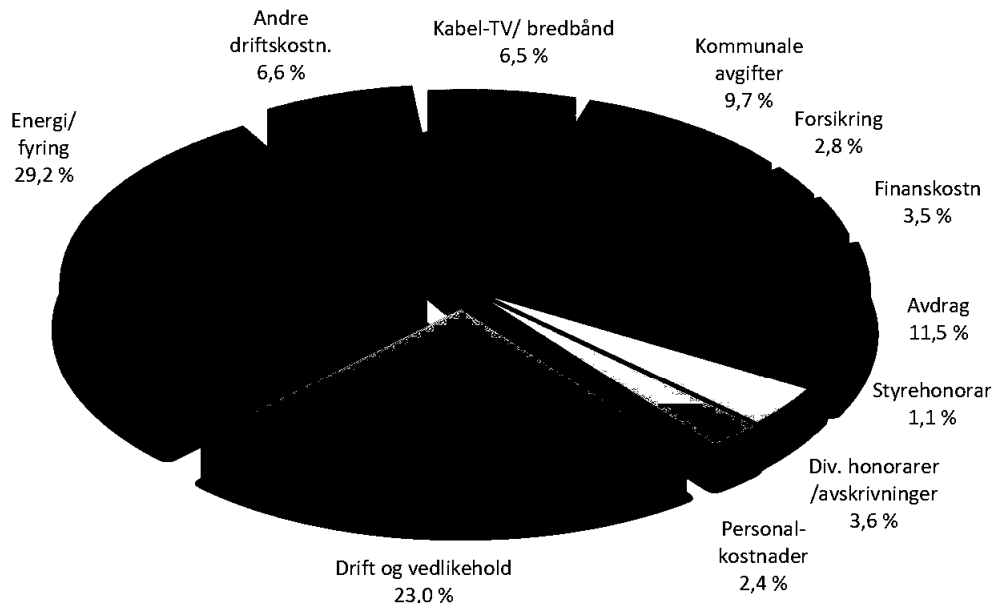
Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises det til tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 34 258 419, mot budsjettet kr 34 263. Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie og leie av salgs plass for juletrær.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 37 588 499, mot budsjettet kr 31 773 000. Avviket skyldes høyt energiforbruk og høye strømpriser i 2021.



Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 4 711 100 som foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen/disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og utgjør kr 7 721 426 pr. 31.12.2021.

Salg av tjenesteleilighet 1003 ga i 2021 inntekter på kr 3 972 402, noe som øker de disponible midlene. Det samme gjelder låneopptak til fjernvarme med kr 5 000 000.

Korrigert for underskudd og avdrag på lån i 2021, viser regnskapet at disponible midler reduseres. Dersom vi ikke kutter kostnadene eller øker felleskostnadene vesentlig, vil vi trolig ha negative disponible midler i løpet av få år. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Haugerud Varmesentral AS

Borettslaget eier sammen med Solfjellet B/L Haugerud Varmesentral AS (som er under avvikling som følge av overgang til fjernvarme fra Fortum). Som en orientering er resultatregnskap og balanse pr. 31.12.2021 tatt inn bak regnskapet til Haugerud B/L.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering fremlegges budsjett 2022, se kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 millioner til ordinært vedlikehold, ca. kr 1,2 millioner til SD-anlegg/styring varmeanlegget, ca. kr 2,8 millioner til oppgradering av tappevannsanlegget og ca. kr 1 million til ventilasjonsanlegget.

Kommunale avgifter

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret beholdes uendret.

Energikostnader

Høye kostnader på fjernvarme og strøm, kombinert med høyt forbruk, viser rekordhøye energikostnader i 2021. Det ble derfor iverksatt tiltak for styring av radiatorvarmen, noe som reduserer vårt forbruk. Planlagt montering av tilbakeslagsventiler gjør også at det vil brukes noe mindre varmtvann. Hvis vi i tillegg kan installere vannmålere, ser vi for oss en reduksjon av varmtvanns-forbruket med ca. 30 % (basert på erfaringstall).

Ovennevnte, sammen med strømstøtte fra Staten, gjør at vi forventer lavere kostnader til posten Energi/fyring i 2022 i forhold til 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 øker med ca. 10 %. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering av bygningsforsikring på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2021 totalt 4 lån:

- Lån 1 og 2 i Husbanken (balkonger og inngangspartier i 2003) er annuitetslån som totalt består av 5 del-lån med kvartalsvise terminforfall til fastrente hhv. 2,094 % og 2,77 % til 1.5.2023. Lånet er nedbetalt år 2033.
- Lån 1 i OBOS-banken AS er et serielån (fasadearbeider i 2013) med månedlige terminforfall til flytende rente 1,9 % pr. 31.12.2021 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2043.
- Lån 2 i OBOS Boligkreditt AS (fjernvarme 2020/2021) er et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,9 % pr. 31.12.2021 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2050.

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

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i generell lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 1,5 %.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnadene som økte med 5 % fra februar 2022. På tross av økte felleskostnader viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres med kr 3 712 000, men styret mener det er forsvarlig i 2022. Men vi kan imidlertid ikke fortsette slik lenge, da våre oppsparte/disponible midler vil være brukt opp i løpet av få år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Haugerud 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 regnskapskikk 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-reglane), 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 regnskapskikk 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 misheter eller utilsiktede feil.

PriceWaterhouseCoopers AS, Dronning Eugénias gate 71, Postboks 798 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 - Haugerud 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 mishigheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mishigheter 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, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ÅRSREGNSKAP 2021

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.		8 164 540	4 874 106	8 164 541	7 721 426
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 711 100	2 413 989	890 000	1 028 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	362 137	362 137	360 000	360 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-218 856	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	5 000 000	23 456 438	5 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-5 089 553	-22 723 274	-4 144 000	-5 100 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		22 900	0	0	0
Salg av tjenesteleilighet	18	3 972 402	0	0	0
Økning i felleseid andelskapital		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-443 114	3 290 434	2 106 000	-3 712 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 721 426	8 164 540	10 270 541	4 009 426
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		14 511 933	9 128 695		
Kortsiktig gjeld		-6 790 507	-964 155		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 721 426	8 164 540		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	34 187 683	33 599 469	34 188 000	35 680 000
Andre inntekter	3	70 736	203 281	75 000	225 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		34 258 419	33 802 750	34 263 000	35 905 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 065 523	-968 618	-900 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-480 000	-450 000	-480 000	-480 000
Avskrivninger	15	-362 137	-362 137	-360 000	-360 000
Revisjonshonorar	6	-18 700	-16 250	-17 000	-19 000
Andre honorarer		-50 000	-51 000	-75 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-964 450	-950 195	-965 000	-990 000
Konsulenthonorar	7	-93 957	-84 191	-200 000	-200 000
Kontingenter		-115 400	-115 400	-116 000	-116 000
Drift og vedlikehold	8	-10 162 024	-10 211 157	-10 000 000	-8 000 000
Forsikringer		-1 253 144	-1 119 428	-1 260 000	-1 377 000
Kommunale avgifter	9	-4 303 388	-4 247 107	-4 300 000	-4 470 000
Energi/fyring	10	-12 908 297	-4 656 026	-7 000 000	-10 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 872 215	-2 677 973	-2 900 000	-3 000 000
Andre driftskostnader	11	-2 939 263	-3 998 336	-3 200 000	-3 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-37 588 499	-29 907 818	-31 773 000	-33 302 000
DRIFTSRESULTAT		-3 330 080	3 894 931	2 490 000	2 603 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	152 273	152 038	100 000	125 000
Finanskostnader	13	-1 533 294	-1 632 980	-1 700 000	-1 700 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 381 021	-1 480 942	-1 600 000	-1 575 000
ÅRSRESULTAT		-4 711 100	2 413 989	890 000	1 028 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 413 989		
Fra opptjent egenkapital		-4 711 100	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	15	778 795	1 140 932
Aksjer og andeler	16	49 000	49 000
Langsiktige fordringer		35 519	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		135 669 729	136 031 866
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		16 887	62 787
Forskuddsbetalte kostnader		58 089	424
Andre kortsiktige fordringer	17	1 346 751	451 234
Driftskonto OBOS-banken		5 663 119	2 473 110
Driftskonto OBOS-banken II		14 724	4 825
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 776	26 111
Sparekonto OBOS-banken		7 384 588	6 110 205
SUM OMLØPSMIDLER		14 511 933	9 128 695
SUM EIENDELER		150 181 662	145 160 561
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 578 * 100		57 800	57 700
Opptjent egenkapital	18	64 103 405	64 842 104
SUM EGENKAPITAL		64 161 205	64 899 804
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	67 477 750	67 567 303
Borettsinnskudd	20	11 752 200	11 729 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 229 950	79 296 603
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		3 265 725	513 267
Skyldige offentlige avgifter	21	62 649	60 317
Påløpte renter		264 557	283 130
Påløpte avdrag		804 356	0
Annen kortsiktig gjeld	22	2 393 219	107 441
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 790 507	964 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 181 662	145 160 561
Pantstillelse	23	121 729 300	121 729 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29. mars 2022
Styret i Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ Agatha Al-Saadi /s/ Femi Baftu /s/

Tom Erik Trondsen /s/ May Liss Urang /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse.

Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	31 000 634
Balkongtillegg	2 844 170
Vedlikehold av kjøreveier	291 354
Framleietillegg tjenesteleilighet 1003	120 000
Forretningslokaler	81 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	34 337 206

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Framleietillegg leil.1003	-90 000
Felleskostnader leil.1003	-55 003
Balkongtillegg leil.1003	-4 100
Tillegg for vedlikehold av kjøreveier leil.1003	-420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	34 187 683

Pga. salg av vaktmesterleiligheten har denne stått tom fra april til ny eier overtok i november.

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Solfjellet Borettslag - tomteleie parkeringsplass	56 806
Forsøplingsgebyr	500
Gjermund Sveen - Salgs plass for juletrær	13 000
Skatteetaten - tilbakebetaling av arbeidsgiveravgift	430
SUM ANDRE INNETEKTER	70 736

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-692 408
Ordinær lønn, vikarer	-105 700
Overtid	-30 101
Påløpte feriepengar	-101 220
Arbeidsgiveravgift	-162 035
Pensjonskostnader innskudd	-14 414
AFP-pensjon	-9 196
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 716
Yrkesskadeforsikring	1 312
Refusjon sykepengar	65 140
Arbeidsklær	-13 383
Andre personalkostnader	-1 802
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 065 523

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 480 000.

Honorar til varamedlemmer og oppgangskontakter er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 873, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, adv. Børre Hagen	-11 755
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-79 627
SUM KONSULENTHONORAR	-93 957

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Overgang til fjernvarme (Fortum)	-3 513 703
Blandeventiler fjernvarme (Heinsen & Agger)	-1 174 941
Styring varmeanlegg (tidl. leverandører)	-42 375
Styring varmeanlegg (Dråpe Entreprenør AS)	-3 000 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 731 019
Drift/vedlikehold bygninger	-533 926
Drift/vedlikehold VVS	-149 360
Drift/vedlikehold elektro	-80 517
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-832 496
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-95 390
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-675
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 774
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-498 509
Kostnader leiligheter, lokaler	-197 357
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 162 024

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 723 927
Renovasjonsavgift	-1 579 461
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 303 388

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (oppganger, utelys, etc.)	-538 714
Haugerud Varmesentral	-2 402 749
Fjernvarme (Fortum)	-9 966 834
SUM ENERGI / FYRING	-12 908 297

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-270 041
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 808
Diverse leiekostnader/leasing	-137 720
Verktøy og redskaper	-28 782
Driftsmateriell	-51 903
Lyspærer og sikringer	-4 892
Vaktmestertjenester	-61 308
Vakthold	-178 980
Renhold ved firmaer	-841 953
Snørydding	-765 194
Gressklipping	-376 250
Andre fremmede tjenester	-43 596
Kontor- og datarekvizita	-26 993
Kopieringsmaterieill	-15 783
Trykksaker	-17 095
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 873
Andre kontorkostnader	-2 508
Telefon, annet	-16 917
Porto	-8 546
Drivstoff maskiner	-25 552
Vedlikehold maskiner	-42 528
Kontingenter	-1 500
Gaver	-3 078
Bank- og kortgebyr	-3 096
Velferdskostnader	-367
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 939 263

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 898
Kundeutbytte fra Gjensidige	137 375
SUM FINANSINNTEKTER	152 273

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i Husbanken	-374 541
Renter og gebyr på lån 2 i Husbanken	-693 780
Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-323 175
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-139 997
Renter leverandørgjeld	-1 801
SUM FINANSKOSTNADER	-1 533 294

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1968		46 732 700
Tilgang 2005 - Nye balkonger og inngangsparti		82 454 100
Tilgang 2011 - Styringsystem energieffektivisering		2 187 314
SUM BYGNINGER		131 374 114

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.101 og 105

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper, tilgang 1997	248 283	
Avskrevet tidligere	-248 282	1
Hjullaster, tilgang 2020	218 856	
Avskrevet tidligere	-43 771	
Avskrevet i år	-43 771	
		131 314
Snøfreser, tilgang 2004	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	
		1
Garasjeanlegg, kostpris (avskrivners ikke)	24 000	
Tilgang 1989	24 000	
Avgang 1993	-24 000	
		24 000
Høytaleranlegg, kostpris	17 658	
Avskrevet tidligere	-17 657	
		1
Aktivitetsplass, tilgang 2018	422 686	
Avskrevet tidligere	-125 800	
Avskrevet i år	-60 384	
		236 502
Avfallsbrønner, tilgang 2013	3 225 213	
Tilgang 2014	625 000	
Avskrevet tidligere	-3 850 212	
		1
Lekeplass, tilgang 2016	1 805 877	
Avskrevet tidligere	-1 160 919	
Avskrevet i år	-257 982	
		386 976
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		778 795
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-362 137

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Haugerud Varmesentral AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Antall aksjer: 490. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 49 000. Den samlede aksjekapital i varmesentralen er på kr 100 000.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		-500
Avregning 2021 - Haugerud Varmesentral		1 347 251
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 346 751

**NOTE: 18****OPPTJENT EGENKAPITAL**

Egenkapital pr. 01.01.2021	64 842 104
Salg av tjenesteleilighet 1003	3 972 402
Årsresultat	-4 711 100
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL PER 31.12.2021	64 103 405

Salgssum tjenesteleilighet var på kr 4 100 000. Omkostninger og gebyrer utgjorde kr 127 598.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån 1 i Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,09 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-30 324 000	
Nedbetalt tidligere	11 588 530	
Nedbetalt i år	1 699 234	
		-17 036 236

Lån 2 i Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,77 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-45 486 000	
Nedbetalt tidligere	19 315 717	
Nedbetalt i år	2 282 449	
		-23 887 834

Lån 1 i OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2020	-19 456 438	
Nedbetalt tidligere	694 880	
Nedbetalt i år	831 266	
		-17 930 292

Lån 2 i OBOS-banken AS

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

Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Økning i år	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	100 008	
Nedbetalt i år	276 604	
		-8 623 388

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-67 477 750**

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-11 683 500
Tilført 1993	-22 900
Tilført 2005	-22 900
Opprinnelig i år	-22 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 752 200

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 776
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 873
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-62 649

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-101 220
Påløpte kostnader	-2 291 999

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 393 219**

Fakturaer mottatt i 2022, men som gjelder regnskapsåret 2021, er kostnadsført i 2021 og avsatt som påløpte kostnader.

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 752 200
Pantelån	67 477 750
Påløpte avdrag	804 356

TOTALT **80 034 306**

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

Bygninger	131 374 114
Tomt	3 432 301

TOTALT **134 806 415**



HAUGERUD VARMESENTRAL A/S

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Avgiftspliktige inntekter	2	5 088 683	7 096 156	4 600 000	0
Andre inntekter		0	315 897	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 088 683	7 412 053	4 600 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 226	-26 226	-38 000	0
Styrehonorar	4	-186 000	-186 000	-250 000	0
Revisjonshonorar	5	-16 576	-15 309	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-108 036	-105 400	-108 000	0
Konsulenthonorar	6	-130 341	-140 048	-180 000	0
Drift og vedlikehold	7	-661 314	-703 932	-400 000	0
Forsikringer		-104 759	-158 004	-170 000	0
Kommunale avgifter	8	-51 670	-57 753	-60 000	0
Energi/fyring	9	-3 665 083	-5 855 577	-3 200 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-15 018	-7 442	-4 000	0
Andre driftskostnader	10	-125 415	-161 663	-170 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 090 438	-7 417 354	-4 600 000	0
DRIFTSRESULTAT		-1 755	-5 301	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 786	5 301	0	0
Finanskostnader	12	-31	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 755	5 301	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	0	0
Overføringer:					
Udekket tap		0	0		



BALANSE

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	1	1
Tomt		71 038	71 038
Andre varige driftsmidler	14	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		71 041	71 041
OMLØPSMIDLER:			
Beholdninger		0	390 149
Restanser på felleskostnader		0	513
Forskuddsbetalte kostnader		0	95 530
Andre kortsiktige fordringer	15	119 118	252 944
Driftskonto OBOS-banken		172 353	560 894
Sparekonto OBOS-banken		1 001 786	1 133 443
SUM OMLØPSMIDLER		1 293 257	2 433 472
SUM EIENDELER		1 364 298	2 504 513
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
SUM EGENKAPITAL		100 000	100 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Annen langsiktig gjeld	17	71 038	71 038
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 038	71 038
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		181 887	118 349
Annen kortsiktig gjeld	18	1 011 373	2 215 127
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 193 260	2 333 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 364 298	2 504 513
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7. mars 2022
Styret i Haugerud Varmesentral AS

Jon-Erik Berger /s/ Anders Thorud /s/ Terje Aas /s/



STYRETS ARBEID

Møter og befaringer

Også generalforsamling i 2021 måtte avholdes på en uvanlig måte som følge av koronasituasjonen og myndighetens bestemmelser om at fysiske møter ikke var tillatt.

115 andelseiere avga sin stemme i det digitale årsmøtet, mens 2 andelseiere valgte å bruke manuell stemmeseddel. Totalt deltok ca. 20 % av andelseierne.

Foruten de faste postene, ble forslag om salg av vaktmesterleiligheten, reduksjon av antall containerdager, parkeringskort, endring av husordensregler og vedtekter, oppussing av bad, samt valg av leverandør av TV og bredbånd behandlet.

Siden ordinær generalforsamling juni 2021 har styret avholdt 17 ordinære styremøter. Disse har blitt gjennomført på internett som Teams-møter, men fra februar har styret igjen kunne avholde fysiske møter. Det er også i perioden avholdt flere kontor- og driftsmøter.

Alle styremedlemmer deltar på alle styre-, kontor- og driftsmøter.

Varamedlemmene innkalles til styremøtene. Vaktmester deltar på driftsmøtene ved behov. Det gjennomføres også faste statusmøter med vaktmester en gang pr. måned.

I tillegg kommer en rekke andre adhoc-møter og befaringer når behovet oppstår.

Eksempelvis med beboere, kommunen, leverandører og håndverkere, samarbeidspartnere og konsulenter i forbindelse med pågående og kommende prosjekter som har med den løpende drift/vedlikehold av borettslaget å gjøre.

I løpet av styreperioden har styrets medlemmer til sammen:

- Sendt ut, mottatt og besvart 3250 e-poster
- Håndtert 2510 telefonsamtaler
- Deltatt på 170 møter utenom de faste styre- og driftsmøtene
- Deltatt på 62 befaringer
- Brukt 164 timer på HMS arbeid
- Brukt 485 timer på administrativt arbeid som eks. utforming av søknader, utarbeidelse av digitalt grunnlag for prosjekter, produksjon av info fra styret, forberedelse til møter m.m.
- Brukt 110 timer på IKT arbeid (drift og vedlikehold av pc'er på kontoret, multimaske, nettside, Facebook, modem m.m.)
- Brukt 160 timer på oppfølging av ansatte, daglig leder, eksterne aktører i borettslaget (eks. Securitas, Vestpark, prosjekt/byggeledere, håndverkere m.m.)
- Brukt 40 timer på utdeling av informasjon i postkasser, oppslag på dører, oppslagtavle m.m.
- Tatt fri fra jobb 159 ganger for å delta på møter og befaringer i arbeidstiden som omhandler borettslaget

Styret gjennomførte ekstraordinær generalforsamling som ble avholdt 30. november 2021 på Trosterud skole. 139 andelseiere møtte opp og 9 var representert med fullmakt.

Forslag om individuell måling av forbruk varmtvann og salg av Haugerud Varmesentral AS sto på agendaen og ble behandlet.

6. april 2022 avholdte styret et beboermøte i Haugerud kirke. Først ble det gitt generell informasjon fra styret. Viken fiber Altibox fortalte om sin TV/ bredbåndsløsning og problemer med dekoderen. Dråpe AS redegjorde om høyt energiforbruk i vårt borettslag og styringsanlegget for vann og varme. Til sist orienterte Grøntgruppa om sitt arbeid med beplantning rundt grillplasser.

Styresaker

I året som har gått har mye av tiden gått med til å følge opp det høye forbruket av vann og varme. Ny sensorer for å kunne styre varmeanlegget kom på plass høsten 2021. Vi ser at forbruket varierer kraftig fra blokk til blokk, men også at varme-forbruket har gått ned.

Avvikling av Haugerud Varmesentral er igangsatt. Vi eier sentralen sammen med Solfjellet Borettslag og en rekke møter er i den forbindelse avholdt. Det jobbes for tiden med salg av eiendommen.

Videre har styret jobbet med salg av vaktmesterleiligheten i Haugerudveien 34 som ble vedtatt solgt på fjorårets generalforsamling.

Privatmegleren fikk oppdraget med å selge boligen og oppnådde en pris på kr 4,1 millioner.

Økonomioppfølging er en viktig del av styrets oppgaver og følges opp jevnlig. Alle innkjøp vurderes i forhold til økonomi og behov/nødvendighet. Fakturer godkjennes og kontrolleres i en enkel og oversiktlig elektronisk løsning fra forretningsfører OBOS.

Helse, miljø og sikkerhet er lovpålagt og en omfattende del av styrearbeidet.

Brannsikkerhet, elektrisk anlegg, lekeplasser og arbeidsgivers ansvar for ansatte, er en del av det årlige HMS-arbeidet styret er ansvarlig for.

I fjor sommer, mottok vi bekymringsmelding fra Brann- og redningsetaten om reduserte rømningsveier. Her nevnes trappeoppganger fulle av sykler, sparkesykler, barnevogner og store elektriske lekebiler. De fraråder oss, på generelt grunnlag, å oppbevare gjenstander i rømningsveier og fellesareal.

Her er det et stort forbedringspotensial i mange oppganger og fellesrom i kjeller.

Overgang til ny leverandør av TV og bredbånd ble igangsatt i fjor sommer etter vedtak på ordinær generalforsamling. Fiber til alle leiligheter ble montert 1. november i blokk 1 og avsluttet i midten av desember i blokk 17. Informasjon ble sendt ut i forkant og styret fulgte opp med å ringe på alle dører ca. 1 uke i forkant slik at arbeidet skulle gå smidig. Internett fungerer bra, men det er stedvis problemer med dekoderen fra Altibox.

Trær og busker ved grillplassene ble plantet på dugnad etter initiativ fra Grøntgruppa i borettslaget. Gruppa har bestått av Linda Aasen, Sahar Azari, Brigitta Pető, Håkon Yssen Rørstad og Hedda Fredly.

Ved hver grillplass ble det plantet en gruppe miljøvennlige bær- og prydbusker, satt opp en solid plantekasse til dyrking av urter og krydderplanter og plantet to frukttrær (type frukt varierer fra plass til plass).

Vi har fått tilsagn om støtte fra Oslo kommune og OBOS som nesten dekker våre kostnader. Vi håper alle kan bidra med vann og stell, slik at tiltaket blir vellykket.

En stor takk til alle små og store som deltok og ikke minst til Grøntgruppa for planlegging og gjennomføringen av prosjektet.

Stadig opplever vi søppel rundt enkelte av våre søppelbrønner.

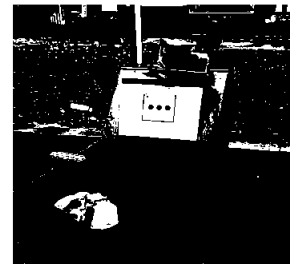
Årsaken er ofte at de er fulle eller noe kan ha satt seg fast.

Vennligst ikke legg mere avfall i innkastluken. Sett heller ikke fra deg avfallet utenfor.

Fugler er da raske og hakker i stykker posene. Avfallet dras ut og det blir fryktelig grisete. I tillegg tiltrekker søppel seg rotter og andre skadedyr.

⇒ Dersom det er fullt, gå til neste avfallsstasjon.

⇒ Ta så kontakt med vaktmester som vil se på saken.



Ta gjerne en titt på filmsnutt som viser hva som skjer med restavfallet når søppelbilen har tømt våre søppelbeholdere: https://www.youtube.com/watch?v=jDvC_Gfxqc

Vi har nylig hatt innbruddsforsøk i 3 leiligheter. Derfor skal blokkens utgangsdør holdes lukket. Slipp heller ikke inn fremmede i oppgangen, spesielt ikke når det ringer på døren.

Ellers har styret behandlet generelle saker som om drift og vedlikehold, naboklager, varmtvann og fyring, tekniske problemer i leiligheter, godkjenning av nye andelseiere, feil/ikke godkjente endringer etter salg/kjøp av leiligheter, vannlekkasjer, trefelling, kjøring på gangveier/ parkering, trappevask, snømåking, strøing, løvfjerning, mv.

Vaktmester

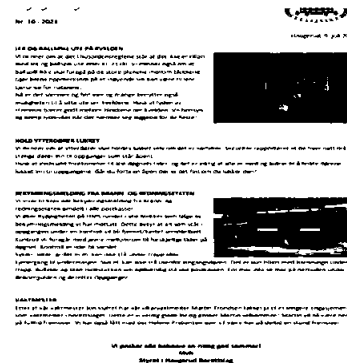
Vaktmester Jon Halvorsen sa opp sin stilling i juni i fjor og vikar Martin Trondsen har overtatt hans oppgaver som vaktmester i Haugerud Borettslag. Helene Prebensen har i perioder bistått ham med vaktmesterarbeid og administrativt arbeid på kontoret.

Informasjon

«Info fra styret» legges fortsatt ut i alle postkasser, slik at alle får informasjon. Du finner tidligere utgaver av rundskriv på vår hjemmeside.

Styret informerer beboerne på følgende måter:

- ☺ Info fra styret (i 2021 ble det delt ut 20 rundskriv)
- ☺ www.haugerudborettslag.no
- ☺ www.facebook.com/haugerudborettslag
- ☺ SMS
- ☺ Skriv til enkeltblokker og oppganger ved behov
- ☺ Beboermøter
- ☺ Kontakt/møter med oppgangskontaktene
- ☺ Husordensregler og vedtekter
- ☺ Regler for bilkjøring/parkering



Hjemmeside

På www.haugerudborettslag.no finner du relevant informasjon og opplysninger. Etter ny nettside kom på plass i mai 2021, har den blitt benyttet flittig for henvendelser til daglig leder og vaktmester, samt at mange gjør bestilling av nøkler og postkasseskilt via nettsiden. Fra mai 2021 til mai 2022 har vi mottatt 658 henvendelser via nettsiden, primært til vaktmester og daglig leder.

Det er ikke alltid like enkelt å finne det man leter etter, men ta en titt på *Beboerguiden fra A til Å* som du finner under menyen «Praktisk informasjon». Her finner du temaer sortert alfabetisk, f.eks. informasjon om **Balkonginnglassing**, **Dyrehold**, **Kabel-TV**, **Oppussing** og **Storsøppel**. Du kan også søke i søkefeltet etter det du trenger.

Nederst på hjemmesiden, finner du bokser for bestillinger og kontakinfo. Her kan du bestille nøkler, postkasseskilt og parkeringskort, og du finner kontakinfo til vaktmester og daglig leder.

Facebook

Haugerud Borettslag har en Facebook side: www.facebook.com/haugerudborettslag. Her legges bl.a. ut relevant informasjon, bilder, samt informasjon dersom det oppstår noe som haster eller er av stor betydning.

Siden er ment for informasjon og eventuelle kommentarer/ innlegg fra beboerne. Styret oppfordrer til ryddige og saklige kommentarer på innlegg som legges ut. Klager og andre henvendelser, må derfor gjøres ved å kontakte vaktmester eller daglig leder via vår nettside. Bestillinger gjøres også via nettsiden vår.

0351 Haugerud Borettslag.pdf



Økonomi

Salg av vaktmesterleiligheten i Haugerudveien 34 ga oss hyggelige ekstrainntekter på ca. 4 millioner i 2021. Dette kommer godt med i en tid med prisstigning, høy strømpris og renteøkninger. Høyt energiforbruk av varmtvann og fyring i vårt borettslag er et økende kostnadsproblem. Forbruket må ned, eller så må felleskostnadene (husleien) betydelig opp.

Felleskostnadene (husleien) indeksreguleres hvert år slik at de følger den generelle prisstigningen på varer og tjenester som borettslaget kjøper. Siste økning fant sted i februar 2022 og var på 5 %, tilsvarende økningen i KPI pr. februar.

Vedlikehold gjennomføres når det er nødvendig som følge av elde, slitasje, hærverk og behov for utskifting. Styret har i den forbindelse fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som er et utmerket hjelpemiddel mht. planlegging av fremtidig vedlikehold.

Klagesaker og husordensregler

Også i denne styreperioden har vi mottatt klager på bl.a. støy, søppelhåndtering, rot og skrot i fellesareal, lekkasjer, balkonginnglassing, unødvendig kjøring/høy hastighet på gangveier, feilparkering, strøing, snømåking m.m.

Husordensreglene (bo-regler) skal sikre ro, orden og trivsel i hjemmet og på borettslagets område. Slike regler er nødvendig når mange mennesker bor tett sammen i en blokk. Ikke alle er nødvendigvis enige i alle regler, men generalforsamlingen har vedtatt reglene og slik fungerer demokratiet.

Styret oppfordrer til å vise både toleranse og respekt overfor hverandre, men det er også lov å si fra til naboen dersom ting oppleves sjenerende. En konstruktiv og løsningsorientert dialog med den naboen det gjelder, fører ofte til at saken løses.

Eventuelt kan Securitas Bomiljøvakthold kontaktes ved f.eks. støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet.

Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene, kan føre til flyttepålegg eller utkastelse. For å unngå dette, ber vi alle om å følge disse bo-regler som er vedtatt av generalforsamlingen i Haugerud Borettslag. Husordensreglene finner du på nettsiden.

Råd og huskereglene

- ⇒ Lyder forplanter seg lett i en blokk og kan være til sjenanse/irritasjon for naboer.
- ⇒ Ved støyende oppussing skal naboer varsles.
- ⇒ Støyende oppussing skal ikke skje etter kl. 20:00 på hverdager, kl. 17:00 på lørdager og overhodet ikke søn- og helligdager.
- ⇒ Fra kl. 23:00 frem til 07:00 skal det være ro i leiligheten.
- ⇒ Tørkebåser skal ikke brukes på søndager eller helligdager.
- ⇒ Ikke sett fra deg søppel i fellesområder eller under kjellertrappa.
- ⇒ Avfall etter oppussing skal ikke legges løst i eller utenfor oppgangen eller leveres på storsøppeldagen. Avfall kan plasseres i iSekk, liten container eller tilsvarende. Av hensyn til brannfare skal denne ikke stå inntil bygningen, men plasseres på andre siden av gangveien. Avfall kan ikke stå lengre enn 5 dager eller over helg/helligdager.
- ⇒ Husk å rense sluket for hår og såperester, slik at man unngår tette rør og sluk.
- ⇒ Fett og olje tetter rørene og skal IKKE helles i vasken eller i toalettet.
- ⇒ Hold inngangsdøren til blokka lukket, slik at ubudne gjester som innbruddstyver, dørselgere og skadedyr ikke kommer inn i oppgangen.
- ⇒ Hold entrédøren lukket slik at matlukt ikke kommer ut i oppgangen.
- ⇒ Montering av avtrekksvifter er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som oppstår. Kun kjøkkenventilator m/kullfilter er tillatt.



VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdsplan

Jevnlig vedlikehold er nødvendig og en forutsetning for å bevare en bygnings verdi. I den forbindelse har styret en vedlikeholdsplan til hjelp (sist revidert i 2021).

Fjernvarme

I 2019 ble vedtatt å legge ned Haugerud Varmesentral og gå over til fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS. Totale kostnader for tilknytningsavgift, tilkobling nye varmevekslere, tilbakeslags-/blandeventiler i 17 undersentraler og nytt SD-anlegg, kom på totalt ca. 11 millioner. Låneopptak var totalt kr 9 millioner, hvorav kr 4 millioner ble tatt ut i mars 2020 og kr 5 millioner i mars 2021.

Fyringsregnskap

Styret har gjennomgått fyringskostnadene og har sammenlignet med historiske tall.

I 2016 brukte vi 160 kWh pr leilighet med sentralstyring av varmeanlegget. Sentralstyring av varmeanlegget etter overgang til fjernvarme er for tiden ute av drift. Dette har medført at forbruket i 2021 foreløpig viser 220 kWh pr kvm. pr. leilighet pr. år, noe som er en økning på over 35 %.

Enova sier at 160 kWh er et gjennomsnitt for boligblokker bygget på 60-tallet.

Vi ser allerede nå at energikostnadene øker kraftig, derfor er det viktig at vi alle sammen ikke sløser bort energien ved å luften rett ut. Vi anmoder om at alle setter termostater på alle radiatorer på 3 og ikke holder vinduer/ balkongdører unødvendig åpne! Skal du lufte, husk å slå ned varmen på radiatorene. (Dette gjelder kun i fyringsperioden).

Takvifter

Takviftene ble skiftet ut i 2020. Det gjenstår imidlertid noen justeringer som vi ikke har fått utført pga. korona og tilgang til leiligheter. Derfor fungerer ikke anlegget optimalt alle steder, men vi vil nå ta tak i dette.

Bredbånd/kabel-TV

Etter vedtak på ordinær generalforsamling i fjor, ble det vedtatt å bytte leverandør til Viken Fiber Altibox. Fiber ble i fjor sommer strukket mellom alle blokker. I november/desember 2021 ble fiber trukket fra kjeller og inn i samtlige leiligheter.

El-billading

Styret har undersøkt lademuligheter med flere aktører, men det er dyrt da vi er et stort borettslag og det vil medføre høye gravekostnader. Det jobbes videre med denne saken.

Turveien

Oslo kommune har planer om å skille turveien og vår innkjøring fra Haugerudveien, slik at fotgjengere og biler adskilles. Vi har purret kommunen og fått til svar fra BYM at dette er et budsjettspørsmål og utsatt inntil videre.

Diverse småsaker

- Borettslaget har inngått avtale med Sagstuen AS som skal hjelpe oss med reparasjon og vedlikeholde av balkonginnglassingen.
- Gummidekke på trimplassen ble byttet som følge av reklamasjon.
- Befaring av trær er gjennomført og noen trær er felt inne på området, samt på parkeringsplassen i Stjernemyrveien.



Rehabilitering og større vedlikehold

2021	Fjernvarme. SD-anlegg styring varmeanlegg. Skiftet blandeventiler i 17 undersentraler. Fiber (bredbånd) til alle leiligheter.
2020	Fjernvarme. Nye takvifter.
2019	Taktekking blokk 14, 15 og 16. Fukt (parkeringsplass mellom blokk 11 og 13).
2018	Taktekking blokk 11, 12 og 13. Fullført festing av heller på trapper i inngangspartier. Aktivitetsplass for voksne mellom blokk 7 og 11. Nye røykvarslere.
2017	Taktekking blokk 7, 8, 9 og 10. Påbegynt feste heller i blokk 10 og blokk 11. Utebelysning v/avfallsstasjoner.
2016	Taktekking blokk 2, 4, 5 og 6. Ny lekeplass, montering av benker og bord på uteplasser og rehabilitering av fortau langs blokk 1-6.
2015	Taktekking blokk 1, 3 og 17. Støping av uteplasser foran hver blokk. Nye sylindre fellesrom i kjeller. Ny utebelysning og nye søppelbøtter.
2014	Utbedring fasader (blokk 11–17). 4 ekstra nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre kjellerdører. Utskifting av takluker.
2013	Utbedring fasader (teglstenoverdekninger/sprekker i fasader blokk 1–10). Nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre/nøkler til utgangsdører.
2012	Vedlikeholdsspyling soilrør. Rengjøring ventilasjonskanaler. Nye lamper med lysstyring i alle oppganger.
2011	Oppgradering av varmestyring. Utskifting av 1 varmeveksler i blokk 4.
2009	Vedlikehold av inngangspartier.
2008 - 2009	Oppsett av trafikkbommer.
2007 - 2009	Utbedring av balkongene på grunn av lekkasjeproblem.
2005 - 2006	Oppgradering av undersentralene (fyring/varmtvann).
2003	Oppgradering av de elektriske hovedtavlene.
2002 - 2003	Oppgradering av kjøreveien og nye røykvarslere & brannslanger.
2001 - 2003	Nye innglassede balkonger. Nye inngangspartier (begge sider).
1995 - 1996	Vindusutskifting.
1989 - 1990	Utbedring av fasader.





GENERELL INFORMASJON

Styret

Styret har ikke fast besøkstid på driftskontoret, men kan avtales via daglig leder. Post til styret/daglig leder sendes via kontaktskjema til daglig leder fra vår hjemmeside eller kan legges i styrets postkasse utenfor Haugerudveien 22 (på balkongsiden).

Se for øvrig www.haugerudborettslag.no hvor du finner svar på veldig mye. Savner du noe informasjon eller har noen innspill, så ta kontakt med oss.

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.

Driftskontoret

Driftskontoret er i underetasjen Haugerudveien 22. Daglig leder Erik Braathen har kontortid annenhver tirsdag (uker med oddetall - uke 1, 3, 5 osv.)

Daglig leder kan kontaktes på følgende måter:

- Via borettslagets kontaktskjema på nettsiden
- e-post: kontor@haugerudborettslag.no
- Telefon: 918 68 921 (i kontortiden)
- OBOS: 22 98 14 70 (i kontortiden)

Vaktmestertjeneste / andre ansatte

Vaktmester treffes på kontoret etter avtale.

Det er nå fast telefontid på vaktmestertjenesten, dette for at arbeidsdagen skal bli litt lettere å planlegge for vår vaktmester. Ønsker du kontakt med vaktmester på telefon kan du ringe i telefontiden som er:

Kl. 12:00 – 15:00 mandag til torsdag

Kl. 10:00 – 12:00 fredager

Hvis det oppstår noe akutt på dagtid, kan du sende SMS til vaktmestermobilen. Husk å oppgi hvor du bor!

Vaktmester kan kontaktes på følgende måter:

- Via borettslagets kontaktskjema på nettsiden
- E-post: vaktmester@haugerudborettslag.no
- Mobiltelefon 915 54 256
- Vaktmobil 907 82 178 (viderekoblet til ISS)

Renhold av driftskontorer utføres nå av renholdsfirma City Maid.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangene, skilt til postkasse og skilt til ringetablå bestilles via kontaktskjema på nettsiden. Se mer på www.haugerudborettslag.no

Renhold

Økonomiske Løsninger AS vasker borettslagets 59 oppganger, normalt på mandager. Barnevogner og rullatorer må fjernes fra trappeoppgangen vaskedagen, slik at det ikke er til hinder for renholderne. Hvis disse ikke blir fjernet, blir det ikke vasket.

Vedlegg 1 35 av 64 0351 Haugerud Borettslag.pdf



Bomiljøvakthold

Borettslaget har avtale med Securitas om bomiljøvakthold, og det er til for å gi deg som beboer trygghet og trivsel. Vekteren vil utføre inspeksjoner med forskjellig omfang, til varierende tider, ut ifra hva som er avtalt. Bomiljøvekteren fører sporadisk tilsyn av bl.a. bakgård, boder og garasje, samt påser at uønskede personer ikke oppholder seg på vårt område. Er vekteren i tvil om hvem du er, vil han/hun spørre om du har nøkkel som gir adgang til fellesarealer eller lignende.

Bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet.

Securitas kan kontaktes på tlf. 22 97 10 70 og det koster ingenting ekstra å tilkalle vekteren. Husk alltid å oppgi at du ringer fra Haugerud Borettslag + korrekt adresse for hendelsen.

Parkering

Det følger **enten 1** parkeringsplass **eller 1** garasjeplass til hver leilighet.

Spørsmål om p-plasser skal rettes til daglig leder, mens spørsmål om garasje skal rettes til garasjelaget. Skjema for henvendelse finnes på våre nettsider.

Det er anledning til å bytte parkeringsplass med andre beboere, men du må varsle driftskontoret om byttet. Det er også anledning til å leie ut parkeringsplassen til andre beboere i borettslaget dersom man ikke har bil.

Ved salg av boligen skal bytte av plass være gjennomført før boligen legges ut for salg. Bytte eller utleie av parkeringsplass skal gjøres i henhold til husordensreglene og vedtekter. Salg av garasje skal gjøres i henhold til vedtektene i garasjelaget.

2 stk. parkeringskort er delt ut til alle leiligheter som har parkeringsplass. Kortet fungerer som bevis på at man disponerer den plassen som står på kortet. Dersom noen tyvlåner parkeringsplassen, kan parkeringsselskapet kontaktes for borttauing av den feilparkerte bilen. Man må da fremvise parkeringskort og legitimasjon.

Parkeringskontroll utføres av Vestpark, telefon 21 51 82 70.

Gjesteparkeringsplasser finner du ved krysset Haugerudveien/ Tvetenveien.

Taxi, håndverkerbiler og biler tilhørende/registrert på beboere i Haugerud Borettslag har ikke lov å parkere på denne plassen.

Skadedyr

Andelseier skal iht. vedtektene holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom du oppdager kakerlakker, veggdyr eller andre skadedyr, ber vi om at vaktmester kontaktes snarest. Dette for å begrense skadeomfanget og hindre spredning til naboer.

Borettslaget har avtale om skadedyr som dekker rotter, mus, kakerlakker, skjeggkre og veggdyr etter påvist aktivitet. Avtalen er med Norsk Hussoppforening gjennom Gjensidige. Dersom forsikringen benyttes, må beboer selv dekke egenandelen.

Ved sølvkre må den enkelte beboer selv ta kontakt med et skadedyrfirma.

Kabel-TV

Borettslaget har avtale med Viken Fiber Altibox om TV- og bredbåndstjenester.

Alle leiligheter har fått utdelt en hjemmesentral (modem inkl. ruter), dekodere og fjernkontroll. Utstyret tilhører Altibox og skal stå igjen i leiligheten om du flytter.

Avtalen Altibox 200 gjør at du kan velge TV og internett, kun TV eller kun internett.

For ytterligere informasjon, se <https://haugerudborettslag.no/bredband-og-tv/>

Noe som ikke virker?

Logg inn på Mine Sider for å sjekke driftsmeldinger. Du kan også kontakte kundeservice på telefon 21454500 eller se <https://www.altibox.no/privat/kundeservice/>



Uteområde

Borettslaget har avtale med Vaktmesterkompaniet AS om skjøtsel og vedlikehold av grøntanlegget. Firmaet har ansvar for skjøtsel av blomster, hekker, busker og trær, sprøyting mot ugress m.m.

Klipping av plener og snøbrøyting, utføres av Tvensberg Vaktmestertjeneste. Plantekasser ved grillplassene kan disponeres av beboerne selv.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Røykvarslere skal plasseres slik at alarmen skal kunne høres tydelig i alle rom når døren mellom rommene er lukket. Husk at det er røyken som oftest dreper i en brann, og det er derfor livsviktig at den fanges opp på et så tidlig tidspunkt som mulig.

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 vaktmester.

Borettslaget har montert brannslange i alle leiligheter (2002). Røykvarslere (2 stk.) ble delt ut (2018). Vannslange skal kontrolleres at den fungerer og er hel. Den som eventuelt også har pulverapparat, bør vende på disse én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt. Levetiden for batterier i de nye røykvarslere er inntil 5 år. Kontroller at varsleren fungerer.

Dersom utstyret mangler i leiligheten, er det andelseiers ansvar å fremskaffe nytt utstyr og vedlikeholde dette. Samme forpliktelser gjelder ved eierskifte.

Forsikring

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring AS (polisenr. 85104951) som dekker bygninger, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også ofte bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer inne den enkelte bolig.

Oppstår skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til vaktmester via skjema på nettsiden: <https://haugerudborettslag.no/om-haugerud-borettslag/vaktmestertjenesten/>

Vaktmester melder deretter saken inn for forsikringsavdelingen i OBOS som håndterer saken videre og sørger for nødvendig bistand.

Ved brann: Ring Brannvesenet på **telefon 110**

Ved vannlekkasje: Ring rørlegger på **telefon 995 95 868** (Brødrene Larsen VVS)

Ved bruk av forsikringen påløper egenandel som pt. er kr 10 000.

Beboer må dekke egenandel for skader hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtektene, ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten mv., og uansett hvis vedkommende har opptrådt uaktsomt.

Nb! Alle andelseiere må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader (husleie). OBOS garanterer for 100 % av de ordinære felleskostnadene hver måned og overtar deretter ansvar og risiko for manglende innbetaling av disse.

Ordningen representerer en tilsvarende løsning som borettslagenes sikringsfond



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Borettslaget har avtale med Fjordkraft om kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg. Fjernvarme til varmtvann og fyring leveres fra Fortum Fjernvarme.

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 andelseiere bor i boligen selv. Søknadsskjema finner du på Vibbo under «Min bolig».

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 forkjøpsrett, kontakt OBOS på telefon 22 86 55 00.

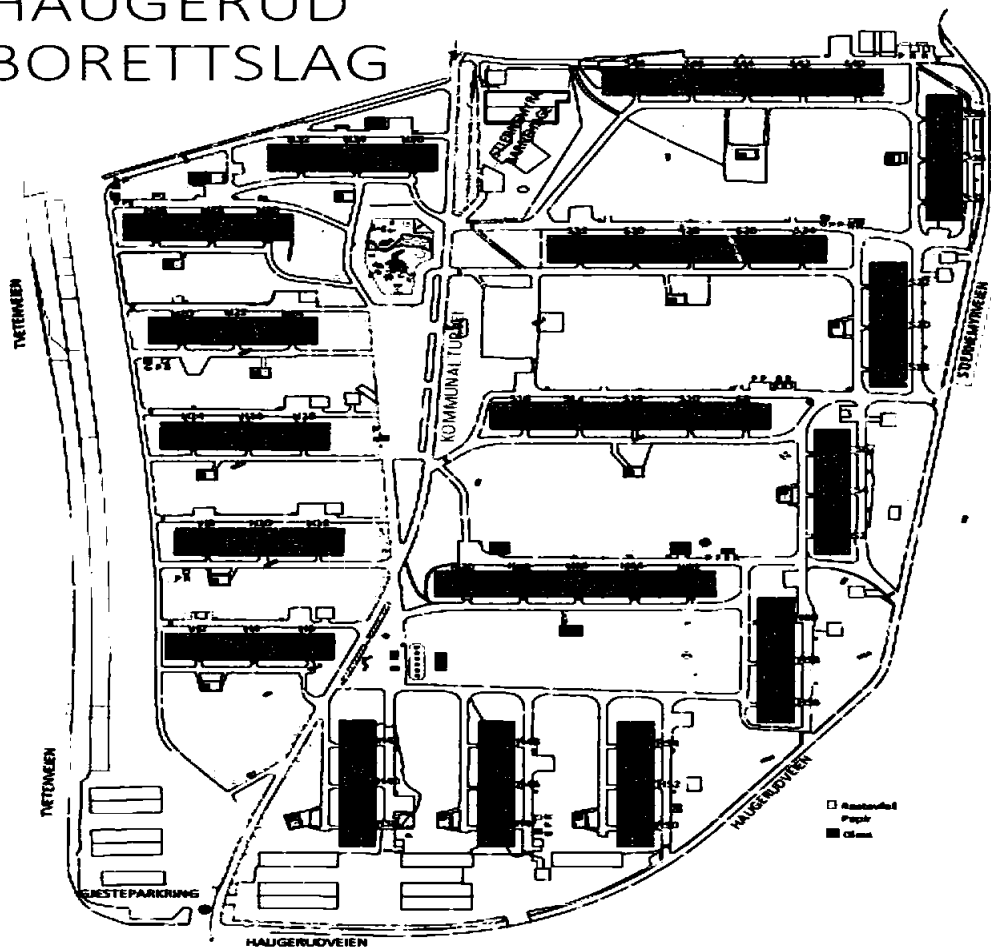
Oppgangskontakter

Oppgangskontaktene er en viktig informasjonskanal mellom beboerne og styret. Dette er engasjerte beboere som har lokale kunnskaper om egen oppgang/blokk og bidrar bl.a. ved dugnader, vedlikehold og klagesaker. De tar også imot nye andelseiere i borettslaget og overleverer styrets velkommen-brev til nye beboere.

Det avholdes også samarbeidsmøter med styret, men pga. korona, har dette måtte utgå.

Vi mangler også oppgangskontakter i flere oppganger, og vil nå ta tak i dette.

HAUGERUD BORETTSLAG



AVFALLSHÅNDTERING I HAUGERUD B/L

Containerdag

Container-dag (storsøppeldag) avholdes 3 ganger pr. år normalt første onsdag vinter, vår og høst.

En komprimatorbil står da parkert på den store plassen ved lekeplassen mellom kl. 15:00 og 20:00.



Bilen tar imot storsøppel som ikke kan kastes i våre ordinære søppelbrønner på området. Alt som skal kastes må beboerne selv bære ned til bilen i dette tidsrommet. Vaktmester kan kontaktes om det er behov for å låne tralle.

Svarte søppelsekker er ikke lenger tillatt, kun gjennomsiktige søppelsekker gjelder.

Småelektrisk avfall kan kastes i metallbur som sette ut samme dag. Lysstoffrør, lyspærer og batterier skal ikke kastes her, da dette er spesialavfall!

Hva kan ikke kastes

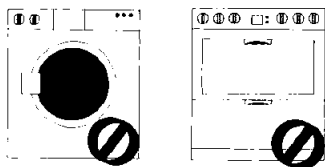
Spesialavfall som hvitevarer, kjemikalier, tomme malingsspann, olje, batterier og bildekk, må leveres hos godkjent forhandler.

Større oppussingsavfall må den enkelte selv sørge for blir fjernet.

Den som leverer nye hvitevarer, kan som regel ta med seg gammelt kjøleskap, vaskemaskin o.l. for en rimelig penge. Søppeltaxi er også en mulighet for bortkjøring.

Ved flytting eller innkjøp av møbler/hvite-/brunevarer, skal avfall/emballasje håndteres/ bortkjøres av beboer. Avfall skal ikke settes i kjelleren i påvente av senere bortkjøring eller salg.

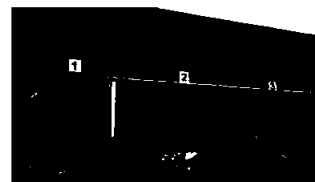
Følgende er spesialavfall og kan ikke kastes i komprimatorbilen:



Dette må du kjøre til f.eks. Elkjøp på Alnabru



Dette må du kjøre til f.eks. Esso på Tveita



Dette må du kjøre til f.eks. Dekkmann (Alnabru)

Fullstendige regler for containerdagen finner du på www.haugerudborettslag.no

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS- Internkontroll

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alle forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Tom Trondsen og Femi Baftii har også i denne styreperioden vært styrets representanter når det gjelder HMS-arbeid i Haugerud Borettslag.

Styret ivaretar internkontroll mht. brannvern, felles elektrisk anlegg, lekeplassutstyr og krav i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vernerunde ble gått i 2021 og igjen var fokus frie rømningsveier, søppel i fellesareal, manglende lys og brytere uten lokk, samt overfylte kjellerrom. Denne gangen satte vi spesielt fokus på ulovlig lagring av bildekk i fellesrom. Alle dekk ble fjernet og mellomlagret et annet sted. Alle fikk varsel om at dekk ville bli kastet om de ikke ble hentet innen en gitt frist. Etter å ha vært igjennom alle fellesrom endte vi opp med å kaste 500 dekk, de fleste på felg, som ikke ble hentet. Det ble sendt ut varsel til 18 oppganger om å rydde i sine fellesrom. Rom som ikke har blitt ryddet har blitt stengt av.

Videre er leietakere av lokaler tilskrevet med hensyn til HMS-kontroll/sjekk av disse.

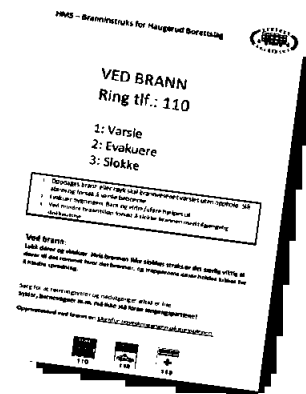
Det har også vært gjennomført kontroll av lekeplasser/lekeapparater på området.

Medarbeidersamtale er gjennomført med de ansatte.

Brannrutine

Oppdages brann eller røyk skal følgende rutiner følges:

1. Brannvesenet varsles. Ring 110. Forsøk å varsle naboer.
2. Ved mindre branttilløp, forsøk å slukke brannen.
3. Lukk dører og vinduer.
4. Evakuer bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
5. Om oppgangen er fylt med røyk, hold deg i leiligheten og påkall oppmerksomhet.
6. Samlingssted: På plenen utenfor blokka.



Frie rømningsveier

Ved en eventuell brann er det viktig at det:

- ikke skal plasseres skostativ eller annet møbel på utsiden av ytterdøren.
- ikke skal stables sko, søppeposer eller annet som man lett kan snuble i utenfor ytterdøren eller i oppgangen generelt.
- ved utskifting av entredør skal det være samme slagretning på den nye døren som på det gamle, dvs. døren skal åpnes innover i leiligheten.

Vi minner igjen om at det ikke skal plasseres søppel og annet lettantennelig materiale i trappeoppgang, under kjellertrapp, i felles kjellerrom eller kjellerganger.

Kun barnevogn i bruk og rullator under kjellertrapp er tillatt.

Trafikk og parkering

Trafikkbommer er satt opp for å redusere unødig og farlig kjøring på gangveiene.

De fleste bommene står åpne hverdager mellom kl. 08:00 og 17:00. All innkjøring etter kl. 22:00 og frem til kl. 07:00 er forbudt. Vis hensyn til dine naboer og respekter dette.

Regler for parkering, gjesteparkering og kjøring finner du på våre hjemmesider.

Kommunale ladeplasser for el-bil finner man i Stjernemyrveien og i Haugerudhagan.

Det er også lademuligheter i våre smågarasjer og i Solfjellet P-hus.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen innstiller på at følgende blir valgt på årets generalforsamling:

A) Som styreleder for to år foreslås:

Jon-Erik Berger (gjenvalg) Stjernemyrveien 40

B) Som styremedlemmer for to år foreslås:

Femi Baftii (gjenvalg) Haugerudveien 40

Mohammed Usman Ali (opprykk) Haugerudveien 42

Ikke på valg

Agatha Al-Saadi Haugerudveien 32

May Liss Urang Stjernemyrveien 6

C) Som varamedlemmer for ett år foreslås:

1. Linda Aasen (gjenvalg) Haugerudveien 28

2. Heidi Hanssen (ny) Haugerudveien 6

D) Som delegerte til OBOS' generalforsamling foreslås:

Mohammed Usman Ali (delegert)

Linda Aasen (delegert)

Tom Trondsen (vara)

Agatha Al-Saadi (vara)

E) Som valgkomite for et år foreslås:

Tom Trondsen Stjernemyrveien 16

Ali Battakh Haugerudveien 50

Mehmet Kacar Stjernemyrveien 12

Oslo, 18. mai 2022

For valgkomiteen for Haugerud Borettslag

Jan Tore Waage /s/



Jon-Erik Berger (65) Stjernemyrveien <i>Styreleder</i>	På valg 2022
Utdanning: Elektroinstallatør Nåværende arbeid/stilling: Selvstendig næringsdrivende - Elektrofirma. Tidligere styreerfaring: Sittet i borettslaget styre siden 2002 Først som vara, deretter styremedlem og fra 2008 som styreleder. Annet: Bodd i Haugerud Borettslag siden 1984. God kjent med bygningstekniske prosjekter, oppfølginger, FDV, HMS m.m.	

Agatha Al-Saadi (58) Haugerudveien 32 <i>Styremedlem (Nestleder)</i>	Ikke på valg 2022
Utdanning: Sivilingeniør bygg og anlegg Nåværende arbeid/stilling: Dr. techn. Kristoffer Apeland AS, Rådgivende ingeniører i byggeteknikk. Tidligere styreerfaring: Sittet i borettslagets styre siden 2003 Først som vara og deretter som styremedlem og fra 2013 som nestleder. Annet: Bodd i Haugerud Borettslag siden 1995 God på bygningstekniske prosjekter, beregninger, budsjett og regnskap, oppfølging m.m. Godt kjent med offentlige og kommunale regler, søknadsprosesser, støtteordninger m.m. Godt kjent med HMS arbeid oppfølging. Detaljkunnskap om bygg, FDV og forvaltning av bygg generelt.	

Femi Baftii (45) Haugerudveien 40 <i>Styremedlem</i>	På valg 2022
Utdanning: Bachelor i MF/Økonomi/ Internasjonal business fra BI, E-business med prosjektledelse fra Næringsakademiet, NITO Bygg Takst Ingeniør fra UiS, Prosjektledelse fra Metier OEC Nåværende arbeid/stilling: Driftssjef Omsorgsbygg Oslo Kommune for 47 eiendommer. Tidligere styreerfaring: Styremedlem i Haugerud Borettslag fra 2018. Over 20 års erfaring som tillitsvalgt fra blant annet Albansk Islamsk Kultursenter, IRN, Barumba Cafe og bardrift, Albansk Studentforening i Norge. Annet: Vokst opp i Haugerud Borettslag. God erfaring og forståelse fra byggdrift og styrearbeid. Har jobbet mye med utvikling av eiendommer blant annet utviklet og hatt budsjettansvar for Albansk Islamsk Kultursenter etablering av bygg i Sverres Gate 8. Laget tilstandsanalyser i henhold til FDV, laget en vedlikeholdsplan for bygget i Sverresgate 8 og andre eiendommer han drifter i Oslo kommune. God kjent med økonomi og forvaltning av store budsjetter i millionklassen og mot størrelsesorden 35 mill. Godt kjent med HMS arbeid. Snakker flere språk.	

May Liss Urang (56) Stjernemyrveien 6 <i>Styremedlem</i>	Ikke på valg 2022
Utdanning: Elektriker, elektroingeniør, NHI Datahøyskolen. Pedagog fra SYH, Retorikk, kommunikasjon og ledelse fra BI, Web-produksjon fra HiG. Nåværende arbeid/stilling: Seniorrådgiver digitalisering og utvikling, Statsbygg Tidligere styreerfaring: Sittet i borettslagets styre siden 2005. Først som varamedlem og fra 2009 som styremedlem. Over 25 års erfaring som tillitsvalgt og leder i andre organisasjoner, deriblant NAF	



Annet: Bodd i Haugerud Borettslag siden 1989. God erfaring med kommunikasjon og ledelse etter mange år som leder i Statsbygg, godt kjent med budsjettarbeid og regnskapsføring i millionklassen. God erfaring med drift og vedlikehold av bygningsmassen. God erfaring med HMS arbeid og oppfølging av dette. God erfaring med IKT utstyr, arbeid med nettsider og andre digitale medier. God erfaring med undervisning og opplæring samt oppfølging av medarbeidere.

Mohammed Usman Ali (48)

Haugerudveien 42

Styremedlem - Ny

På valg 2022

Utdanning: Maler og bygg tapetserer, varehandels høyskole.

Nåværende arbeid/stilling: Innkjøps sjef, Duri Fagprofil (Distributør av byggevarer).

Tidligere styreerfaring: Varamedlem siden 2010 i Haugerud Borettslag.

Annet: Bodd på Haugerud hele sitt liv God kjent med økonomi og forvaltning av store budsjetter i millionklassen opp mot 70 mill. God på forhandlinger. Snakker flere språk.

Linda Aasen (40)

Haugerudveien 28

Varamedlem

På valg 2022

Utdanning: Bioingeniør

Nåværende arbeid/stilling: Spesialbioingeniør på avdeling for medisinsk Genetikk, Ullevål. Internrevisor, Kvalitetsarbeid i laboratoriet og verifiseringer.

Tidligere styreerfaring: Sittet 5 år som styremedlem i annet borettslag, 2 år som nestleder. Varamedlem i Haugerud Borettslags siden 2021.

Annet: Bodd i Haugerud borettslag siden 2019

Fra tidligere styrearbeid er hun kjent med oppgaver som HMS-arbeid, nøkkelsystemer, fakturering, enkelte prosjekter (bytte av heiser og utvikling av 3 nye leiligheter), Vibbo (Informasjons- og kommunikasjonsløsning fra OBOS)

Heidi Hanssen (59) – NY!

Haugerudveien 6

Varamedlem

På valg 2022

Utdanning: Bachelor økonomi og ledelse, ettårig studium i psykologi, ettårig studium historie.

Nåværende arbeid/stilling: Helse Sør-Øst, utvalg.

Tidligere styreerfaring: Flere verv i diverse organisasjoner. Styreleder, styremedlem og studieleder i forskjellige organisasjoner. Sitter i utvalg i bla. Helse Sør-Øst.

Annet: Bodd i Haugerud borettslag siden juli 2021. Egen bedrift innen eiendomsbransjen i 25 år. Daglig leder i et internasjonalt hudpleiefirma. Jobbet med ansettelser i et norsk datafirma med avdelinger på verdensbasis. Undervist i norsk for voksne. Flere jobber i hotellresepsjon, turistkontor, reiselivsguide m.fl. Snakker flere språk.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Manuell stemmeseddel leveres ferdig utfylt på den fysiske generalforsamlingen onsdag 1. juni 2022 i Haugerud kirke (enten ved møtestart eller møteslutt).

Selskapsnummer: 351 Selskapsnavn: Haugerud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Registrerte deltakere på den fysiske generalforsamlingen og i det digitale årsmøte godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Anita Myhre velges som protokollvitne, sammen med møteleder Jon-Erik Berger og protokollfører Erik Braathen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Disponering av årets resultat

Underskudd kr 4 711 100 dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 480 000

For

Mot

Sak 7 Fastsettelse av godtgjørelse til varamedlemmer for møtedeltakelse

Godtgjørelse til varamedlemmer for møtedeltakelse settes til kr 500 pr møte

For

Mot

Sak 8 Fastsettelse av godtgjørelse til oppgangskontakter

Godtgjørelse til oppgangskontakter settes til kr 1 000 pr oppgang

For

Mot

Sak 9 Forslag A) om endring av vedtektene (kommunikasjon)

Vedtektsendring godkjennes og tas inn i våre vedtekter som et nytt punkt 1-3

For

Mot

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



Sak 10 Forslag B) om endring av vedtektene (valg av delegater til OBOS' generalforsamling)

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling tas inn i våre vedtekter under punkt 9-4

- For
 Mot

Sak 11 Forslag C) om individuell måling av varmt vann

Det foreslås derfor at det blir installert målere i hver leilighet for individuell måling av varmtvannsforbruk.

- For
 Mot

Sak 12 Forslag D) om ekstra avfallsbrønn ved blokk 11

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forslag d) om ekstra avfallsbrønn ved blokk 11
 Mot forslag d) om ekstra avfallsbrønn ved blokk 11

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det skal graves ned en ekstra avfallsbrønn for rest/matavfall ved Blokk 11. Styret skal vurdere om det er nødvendig å grave ned flere avfallsbrønner andre steder.
 Styret anbefaler at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheter og kostnader. Styret tar kontakt med kommunen om dette er mulig. Hvis kommunen godkjenner å sette ned større sekk i søppelbrønnen, eller bygge ut kapasiteten, vil styret vurdere dette iht. kostnader. En høy kostnad kan medføre økning av fellesutgifter.

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 13 Forslag E) om endring av husordensreglene (utleie av parkeringsplass)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forslag e) om endring av husordensreglene (utleie av parkeringsplass)
- Mot forslag e) om endring av husordensreglene (utleie av parkeringsplass)

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Andelseiere kan leie ut sin private parkeringsplass til bildelingselskap. Søknad om utleie av parkeringsplass til bildelingselskap sendes til styret som skal godkjenne den.
- Det foreslås at styret får fullmakt til å utforme parkeringsregler rundt en evt. bildelingsordning før dette kan tre i kraft.

Sak 14 Forslag F) om gressklipping

Gressklippingens frekvens halveres på gressplenene, unntatt i umiddelbar nærhet av blokkene (markert med rødt på illustrasjonen som eksempel)

- For
- Mot

Sak 15 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder (1 skal velges)

- Jon-Erik Berger

Sak 16 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem (1 skal velges)

- Femi Baftii

Styremedlem (1 skal velges)

- Mohammed Usman Ali

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



Sak 17 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem (2 skal velges)

- 1. vara Linda Aasen
- 2. vara Heidi Hansen

Sak 18 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Mohammed Usman Ali

Delegat (1 skal velges)

- Linda Aasen

Varadelegat (1 skal velges)

- Tom Trondsen

Varadelegat (1 skal velges)

- Agatha Al-Saadi

Sak 19 Valg av valgkomité

Valgkomitemedlem (1 skal velges)

- Tom Trondsen

Valgkomitemedlem (1 skal velges)

- Ali Battakh

Valgkomitemedlem (1 skal velges)

- Mehmet Kacar

Valgkomitemedlem (1 skal velges)

- Bilal Aslam

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.