



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 512 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		36 057 475	34 258 419
Sum inntekter		36 057 475	34 258 419
Kostnader			
Lønnskostnad		1 639 549	1 595 523
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		362 137	362 137
Annen driftskostnad		33 563 874	35 630 839
Sum kostnader		35 565 560	37 588 499
Driftsresultat		491 915	-3 330 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		185 923	152 273
Sum finansinntekter		185 923	152 273
Annen finanskostnad		1 718 465	1 533 294
Sum finanskostnader		1 718 465	1 533 294
Netto finans		-1 532 542	-1 381 021
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 040 627	-4 711 100
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 040 627	-4 711 100
Årsresultat		-1 040 627	-4 711 100
Totalresultat		-1 040 627	-4 711 100
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 040 627	-4 711 100
Sum overføringer og disponeringer		-1 040 627	-4 711 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		416 657	778 795
Sum varige driftsmidler		135 223 072	135 585 210
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		502 520	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		551 520	84 519
Sum anleggsmidler		135 774 592	135 669 729
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30 492	16 886
Andre fordringer		94 051	1 404 840
Sum fordringer		124 543	1 421 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 568 829	13 090 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 568 829	13 090 207
Sum omløpsmidler		8 693 371	14 511 933
SUM EIENDELER		144 467 964	150 181 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		57 800	57 800
Sum innskutt egenkapital		57 800	57 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		63 062 778	64 103 405
Sum opptjent egenkapital		63 062 778	64 103 405
Sum egenkapital		63 120 578	64 161 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 063 261	67 477 750
Øvrig langsiktig gjeld		12 216 961	11 752 200
Sum annen langsiktig gjeld		75 280 222	79 229 950
Sum langsiktig gjeld		75 280 222	79 229 950
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 073 809	1 068 913
Leverandørgjeld		4 827 395	3 265 725
Skyldige offentlige avgifter		72 100	62 649
Annen kortsiktig gjeld		93 859	2 393 219
Sum kortsiktig gjeld		6 067 163	6 790 507
Sum gjeld		81 347 385	86 020 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 467 964	150 181 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442274

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 512 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		36 057 475	34 258 419
Sum inntekter		36 057 475	34 258 419
Kostnader			
Lønnskostnad		1 639 549	1 595 523
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		362 137	362 137
Annen driftskostnad		33 563 874	35 630 839
Sum kostnader		35 565 560	37 588 499
Driftsresultat		491 915	-3 330 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		185 923	152 273
Sum finansinntekter		185 923	152 273
Annen finanskostnad		1 718 465	1 533 294
Sum finanskostnader		1 718 465	1 533 294
Netto finans		-1 532 542	-1 381 021
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 040 627	-4 711 100
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 040 627	-4 711 100
Årsresultat		-1 040 627	-4 711 100
Totalresultat		-1 040 627	-4 711 100
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 040 627	-4 711 100
Sum overføringer og disponeringer		-1 040 627	-4 711 100



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		416 657	778 795
Sum varige driftsmidler		135 223 072	135 585 210
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		502 520	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		551 520	84 519
Sum anleggsmidler		135 774 592	135 669 729
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30 492	16 886
Andre fordringer		94 051	1 404 840
Sum fordringer		124 543	1 421 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 568 829	13 090 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 568 829	13 090 207
Sum omløpsmidler		8 693 371	14 511 933
SUM EIENDELER		144 467 964	150 181 662
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	57 800	57 800
Sum innskutt egenkapital	57 800	57 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	63 062 778	64 103 405
Sum opptjent egenkapital	63 062 778	64 103 405
Sum egenkapital	63 120 578	64 161 205
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 063 261	67 477 750
Øvrig langsiktig gjeld	12 216 961	11 752 200
Sum annen langsiktig gjeld	75 280 222	79 229 950
Sum langsiktig gjeld	75 280 222	79 229 950
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 073 809	1 068 913
Leverandørgjeld	4 827 395	3 265 725
Skyldige offentlige avgifter	72 100	62 649
Annen kortsiktig gjeld	93 859	2 393 219
Sum kortsiktig gjeld	6 067 163	6 790 507
Sum gjeld	81 347 385	86 020 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	144 467 964	150 181 662



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Haugerud Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2023

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:

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.

Beboermøte 23.mai - innlevering av manuelle stemmesedler

I år vil generalforsamlingen bli hybrid (både fysisk og digital). Styret inviterer derfor til beboermøte tirsdag 23. mai kl. 18.30 på Trosterud skole i samlingsalen. Det betyr at det vil være en fysisk samling hvor man kan diskutere saker til generalforsamlingen og levere stemmeseddel om man vil. I tillegg vil man åpne for digitalt årsmøte hvor man kan avgi stemmer digitalt. Det er fullt mulig å møte på den fysiske samlingen og så stemme digitalt.

Den digitale generalforsamlingen åpner tirsdag 23.mai kl. 10:00 og avsluttes fredag 26.mai kl. 10:00. Ønsker du å levere stemme manuelt på papir, kan stemmeseddel leveres på det fysiske møtet eller i postkassen til borettslaget i Haugerudveien 22, underetasjen innen fredag 26.mai kl. 10:00.

Manuell stemmeseddel:

- Den som ikke kan avgi sin stemme digitalt på Vibbo, kan levere manuell stemmeseddel (som du finner 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 tirsdag 23.mai på Trosterud skole eller legges i styrets postkasse frem til 26.mai 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Honorar til varamedlemmer for møtedeltakelse
7. Honorar til oppgangskontaker
8. Forslag A - El bil lading
9. Forslag B - Oppsigelse av trappevask
10. Forslag C - Fjerning av sensor for sentraloppvarming
11. Forslag D - Fellesdugnad
12. Forslag E - Måking av snø foran oppgangene
13. Forslag F - Si opp avtalen med vaktmesterkompaniet
14. Forslag G - Gjesteparkering
15. Forslag H - Inngjerdet tørkestativ til sykkelbod
16. Forslag I - Varmen
17. Forslag J - Gjesteparkering på ballplassen
18. Forslag K - Reduksjon av trappevask
19. Forslag L - Parkering utenfor oppgangen
20. Forslag M - Åpningstider bommer
21. Forslag N - Containerdag
22. Forslag O - Parkeringsplassen i Stjernemyrveien
23. Forslag P - Isolering av fjernvarmerør i underetasje
24. Forslag Q - Bytte av bomløsning
25. Valg av tillitsvalgte
26. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
27. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugerud Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Innkalling skal etter loven skje med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder og daglig leder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tom Tronsen, Jon-Erik Berger og Erik Braathen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

B) Styret foreslår overføring av årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 0351 Årsm 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til

A) kr 500 000

B) kr 525 000

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 500 000.

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 525 000.



Sak 6

Honorar til varamedlemmer for møtedeltakelse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til varamedlemmer (2 stk.) foreslås satt til kr 500 pr møte.

Styrets innstilling

Varamedlemmer honoreres for deltakelse på styremøter.

Forslag til vedtak

Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 500 pr. styremøte de har deltatt på (perioden mai 2022 til mai 2023).

Sak 7

Honorar til oppgangskontakter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 årlige samarbeidsmøter med styret.

Forslag til vedtak

Oppgangskontaktenes godtgjørelse settes til kr 1000 pr. oppgang (perioden mai 2022 til mai 2023).

Sak 8

Forslag A – El bil lading

Forslag fremmet av:

Taoufik Elmousaoui

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Hei, mitt forslag er å komme med et konkret og bestemt tid når haugerud borettslag skal montere El bil ladere til beboere? De fleste beboere har ikke garasje og mange har eller skal kjøpe El bil. Kommunen har satt opp en tidsfrist for drosjer november 2024, vi har mange drosje eiere som bor i vårt borettslag. Fremtiden er null utslipp og vi ser utvikling i bilparken, vi ser også at mange borettslag har lagt det til rette for sine beboere. Ser frem til å høre hva beboere mener om denne saken.

Styrets innstilling

Styret arbeider for tiden på et forslag til El-billading. Borettslaget har et ugunstig område å legge til rette for El-billading på da vi ikke har sentralisert parkeringsplasser, men plasser spredd over alt. Dette gjør det vanskelig, og veldig kostbart å legge til rette for en infrastruktur slik at alle beboere som ønsker dette kan få El-billading på sin parkeringsplass. Det er heller ikke nok strøm i området slik at alle beboere kan dra utbytte av El-billading på sin parkeringsplass tatt i betraktning av hva dette vil koste beboer å få installert.

Styret har sjekket ut med advokat hvilke regler som gjelder der det pålegges borettslag å legge til rette for El-billading. Og i et slikt tilfelle så vil alle andelseiere i borettslaget være med å dekke kostnad for felles infrastruktur (og ikke ladebokser som er andelseiers ansvar) på parkeringsplassene. Også de andelseiere som allerede har dekket felles infrastruktur i sin garasje i 2018.

Styret vurderer derfor å legge opp til et bestemt område vi kan lade El-biler fra slik at kostnaden for etablering av infrastruktur til El-billading kan holdes så lav som mulig for alle andelseiere. Det ses da på å etablere 20-30 plasser med hurtiglading mot betaling.

Styret anbefaler at dette arbeidet fortsetter i 2023 og at man på årsmøtet i 2024 legger frem alternative forslag til hvor denne ladeplassen for El-biler skal etableres på området vi har til disposisjon.

Forslag til vedtak 1

Taoufik Elmousaoui sitt forslag er å komme med et konkret og bestemt tid når haugerud borettslag skal montere El bil ladere til beboere.

Forslag til vedtak 2

Styret anbefaler at arbeidet med el-billading fortsetter i 2023 og at man på årsmøtet i 2024 legger frem alternative forslag til hvor denne ladeplassen for El-biler skal etableres på området vi har til disposisjon.



Sak 9

Forslag B - Oppsigelse av trappevask

Forslag fremmet av:

Ayhan Algunerhan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vask av oppgang Avtale med vaskeselskap skal sies opp, og beboere blir selv ansvarlig for vask av oppgang. Enhetene i hver etasje har ansvar for vask av egen etasje ned til etasjen under ukentlig, og kan bytte på ansvaret annet hver uke. Hver tredje måned skal beboere i 4., 3., og 2. etasje rullere på å vaske fra sin etasje helt ned til nederste etasje. Hvis beboere ikke ønsker eller har mulighet til å vaske sin andel kan de betale andre beboere i oppgangen for hjelp, f.eks. 500kr i mnd.

Styrets innstilling

Styret fraråder å gå inn for et slik forslag. Trappevask kom inn som en ordning vedtatt på generalforsamling tidlig på 2000-tallet og dette som følger av at beboere ikke vasket. Årsak til manglende vasking var at mange ikke brydde seg, andre hadde helsemessige utfordringer og kunne ikke vaske, eldre ønsket å betale for en forutsigbar tjeneste slik at det faktisk ble vasket. Renholdet var rett og slett dårlig i mange oppganger.

For å sikre at vi faktisk får renholde anbefaler styret at vi opprettholder tjenesten med eksternt renholdsfirma. Dog bør styret sjekke opp og vurdere om firma skal byttes hvert 5. år slik at vi får fornuftige kostnader og tjenester på renholdet.

Forslag til vedtak 1

Avtale med vaskeselskap skal sies opp, og beboere blir selv ansvarlig for vask av oppgang.

Forslag til vedtak 2

Forslagest avvises. For å sikre at vi faktisk får renhold, anbefaler styret at vi opprettholder tjenesten med eksternt renholdsfirma. Dog bør styret sjekke opp og vurdere om firma skal byttes hvert 5. år slik at vi får fornuftige kostnader og tjenester på renholdet.



Sak 10

Forslag C - Fjerning av sensor for sentraloppvarming

Forslag fremmet av:

Ayhan Algunerhan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sensor for sentraloppvarming er dårlige på å justeres etter temperaturen ute, og det tar svært lang tid før de merker at temperaturen har droppet. Dette medfører at beboere fryser i egne hjem, uten noen mulighet til å skru opp varmen manuelt. Hvis dette ikke kan justeres bedre slik at man holder en rimelig temperatur i leilighetene må sensorer fjernes. Forsøket på pengebesparing her koster oss til slutt mer på grunn av at vi blir syke i kulden og må betale helseutgifter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget da dette vil bli kostnadmessig dyrt for borettslaget og den enkelte andelseier.

Regulering av varmesystemet har vært nødvendig for å få kostnader på fyring lavere. Etter montering av varmestyring har borettslaget spart ca. kr. 3.000.000 årlig. Ved å fjerne varmestyring vil fyringskostnader øke, og det med flere millioner årlig. Denne økningen må dermed tas inn på felleskostnaden igjen og den enkelte andelseier må betale mer enn de gjør i dag. Og med de strømpriser vi har hatt det siste året så vil dette koste mye.

Det er anbefalt av Enova, samt Astma og allergiforbundet, at romtemperatur i en leilighet bør ligge mellom 19 og 21 grader. Med utgangspunkt i anbefalingen har Haugerud Borettslag har valgt å legge seg på 21-22 grader. Det anmodes heller om at den enkelte andelseier kjøper inn en egen elektrisk varmeovn for oppvarming utover 21-22 grader. Da tas kostnaden for ekstra varme av den enkelte andelseier som har behov for dette og ikke av alle andelseiere, hvor mange kanskje synes det fungerer helt ok.

Forslag til vedtak 1

Ayhan Algunerhan sitt forslag er at hvis ikke varmen kan justeres bedre slik at man holder en rimelig temperatur i leilighetene, må sensorer fjernes.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises, da dette vil bli kostnadmessig dyrt for borettslaget og den enkelte andelseier.



Sak 11

Forslag D - Fellesdugnad

Forslag fremmet av:

Ayhan Algunerhan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært et problem i flere år nå at færre og færre beboere deltar i de to årlige fellesdugnadene på grøntarealene til borettslaget. Det er urettferdig at beboere sluntrer unna mens andre tar ansvar. For å løse dette problemet foreslås det å innføre en avgift på 500kr for de enhetene som ikke deltar i dugnaden. Det blir oppgangens tillitsvalgt sitt ansvar å følge opp at alle bidrar, og å informere styret om de som må betale avgift for manglede deltakelse.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget.

Iht. loven har ikke borettslaget tillatelse til å ilegge bot for manglende oppmøte til frivillig arbeid, noe som dugnad anses som.

Det er vedtatt i dom 31.03.2006 i Nedre Romerike tingrett at det ikke er dugnadsplikt og at borettslaget ikke kan kreve betaling for utelatt dugnad.

Forslag til vedtak 1

Ayhan Algunerhan sitt forslag er at det innføres en avgift på 500kr for de enhetene som ikke deltar i dugnaden.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises, da det er lovstridig å vedta dugnadsgebyr for uteblivelse på dugnad.

Sak 12

Forslag E - Måking av snø foran oppgangene

Forslag fremmet av:

Ayhan Algunerhan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere i oppgangen er ansvarlig for at det skal måkes snø foran begge dører inn til oppgangen. Vaktmester i borettslaget måker snøen av asfalten i borettslaget.



Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget.

I dag er det eksternt firma som står for både måking av gangveier på området, parkeringsplasser og utenfor oppgangene. Det eksterne firmaet er også ansvarlig for å strø når det er behov. Vaktmester måker ikke området i dag, og har ikke kapasitet til å måke området. Det finnes heller ikke utstyr i borettslaget for måking av området. Det må betales overtid for måking utover ordinær arbeidstid hvis snøen kommer på ettermiddag/kveld eller i helg. Vi må ha en reserveløsning ved evt. sykefravær og ferieavvikling.

Styret ser derfor ingen besparelse i at oppgangene skal bli måket av beboere fremfor det eksterne firmaet som benyttes.

Forslag til vedtak 1

Ayhan Algunerhan sitt forslag er at beboere i oppgangen er ansvarlig for at det skal måkes snø foran begge dører inn til oppgangen. Vaktmester i borettslaget måker snøen av asfalten i borettslaget.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. Styret ser ingen besparelse i at oppgangene skal bli måket av beboere fremfor det eksterne firmaet som benyttes. Vaktmester måker ikke gangveier i dag.

Sak 13

Forslag F - Si opp avtalen med vaktmesterkompaniet

Forslag fremmet av:

Ayhan Algunerhan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvis beboere tar mer ansvar for fellesdugnad, som foreslått i forslag D, og måking av snø, som foreslått i forslag E, vil det ikke lenger være nødvendig å betale for vaktmesterkompani, og det foreslås å si opp denne avtalen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget.

Ved oppsigelse av avtale med firmaet som måker vil det påføre borettslaget større kostnader enn å ha selve avtalen. Det må ansettes en vaktmester til på fulltid. Dette medfører en merkostnad på ca. 800.000,- i året da man også må betale arbeidsgiveravgift og pensjon. Det må kjøpes inn eller leases maskiner for måking av snø



på området. Dette vil få en årlig kostnad på flere hunder tusen kroner. Det må betales overtid for måking utover ordinær arbeidstid hvis snøen kommer på ettermiddag/kveld eller i helg. Vi må ha en reserveløsning ved evt. sykefravær og ferieavvikling. Borettslaget må også strø området noe vi trenger utstyr til. Alt dette har vi i dag inkludert i avtalen som koster borettslaget 800.000 kr. årlig. Styret ser ingen besparelse i å si opp denne avtalen.

Forslag til vedtak 1

Ayhan Algunerhan sitt forslag er at vi skal si opp avtalen med vaktmesterkompaniet

Forslag til vedtak 2

Styret ser ingen økonomisk besparelse i å si opp denne avtalen da det både må ansettes en ny person samt leies inn utstyr for å gjøre jobben med.

Sak 14

Forslag G - Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Ayhan Algunerhan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært et problem at 3 dager med gjesteparkering ikke er tilstrekkelig når beboere får gjester som skal være der lenger. Når beboere får gjester som overstiger de tre dagene for gjesteparkering skal man kunne søke til styret om særskilt tillatelse for gjester å parkere antall dager nødvendig for deres besøk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget.

Borettslaget har hatt 3 døgn på gjesteparkeringen i de siste 15 årene. Borettslaget har bare 20 gjesteparkeringsplasser fordelt på 578 leiligheter. Ved å åpne for utvidet parkering utover 3 døgn, vil dette medføre at andre beboere antagelig ikke får plass til sine gjester om mange vil benytte seg av utvidet parkering.

Borettslaget mener det er bedre at alle får stå litt enn at få får stå lenge på gjesteparkeringen.



Forslag til vedtak 1

Ayhan Algunerhan sitt forslag er at når beboere får gjester som overstiger de tre dagene for gjesteparkering, skal man kunne søke til styret om særskilt tillatelse for gjester å parkere antall dager nødvendig for deres besøk.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. Borettslaget har bare 20 gjesteparkeringsplasser fordelt på 578 leiligheter. Ved å åpne for utvidet parkering utover 3 døgn, vil dette medføre at andre beboere antagelig ikke får plass til sine gjester om mange vil benytte seg av utvidet parkering. Borettslaget mener det er bedre at alle får stå litt enn at få får stå lenge på gjesteparkeringen.

Sak 15

Forslag H - Inngjerdet tørkestativ til sykkelbod

Forslag fremmet av:

Ayhan Algunerhan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En av de to tørkestativene utenfor blokkene skal gjøres om til sykkel og vogn bod, dette er allerede vedtatt. Forslaget er at dette ikke skal utsettes, og at endringen skal gjøres med en gang.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man avviser forslaget.

Det er ikke økonomisk forsvarlig akkurat nå å bruke penger på å ruste opp disse tørkebåsene.

Styret mener også at om tørkebåsene skal tas i bruk til barnevogner og sykler, så kreves det tak og vegger over disse. Styret mener også at hvis denne jobben skal utføres, så må det gjøres likt utenfor alle blokker slik at borettslaget fremstår som helhetlig. Dog mener vi at i de blokker som man ønsker dette, kan man velge å sette av den ene delen av tørkebåser til sykkelparkering. Vaktmester kan da sette på en hengelås slik at nøkler til inngangsdøren går i denne. Dette er det gjort flere steder på området.



Forslag til vedtak 1

Ayhan Algunerhan sitt forslag er at en av de to tørkestativene utenfor blokkene skal gjøres om til sykkel og vogn bod med en gang.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. Det er ikke økonomisk forsvarlig akkurat nå å bruke penger på å ruste opp disse tørkebåsene. Men, i de blokker som man ønsker dette, kan man velge å sette av den ene delen av tørkebåser til sykkelparkering.

Sak 16

Forslag I - Varmen

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å gi forslag om at varmen skal skrus på fra 15. august istedenfor 15. september. Erfaringsmessig tar det gjerne 4-5 uker hvert år før varmen kommer på, dette skaper mye støy og problemer for beboerne hvert år. Hvis oppstart settes til 15.august så er man i gang før kulden slår inn.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget da dette vil bli kostnadmessig dyrt for borettslaget og den enkelte andelseier.

Regulering av varmesystemet har vært nødvendig for å få kostnader på fyring lavere. Av erfaring så slår ikke andelseier ned på varmen når det blir varmt inne, og velger å åpne vinduer og balkongdør i stedet for. Temperaturen pleier å være ganske bra i månedsskifte august/september, derfor er dato for fyring satt til ca. 15 september av tidligere generalforsamling. Borettslaget har dog startet fyring tidligere om det har vært veldig kaldt ute. Å starte fyring en måned tidligere enn det som tidligere er besluttet av generalforsamlingen, vil koste borettslaget ca. 1.000.000 kroner. Dette vil da måtte legges på felleskostnaden til den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak 1

Bilal Aslam sitt forslag er at varmen skal skrus på fra 15. august istedenfor 15. september.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises, da dette vil bli kostnadmessig dyrt for borettslaget og den enkelte andelseier.



Sak 17

Forslag J - Gjesteparkering på ballplassen

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rundt jul tillates det at gjester kan parkere ved flaggstangen da gjesteparkeringen benyttes for salg av trær. Dette er et strålende tiltak. Dette tiltaket bør benyttes oftere.

For eksempel ved de to årlige eidfeiringene blir gjesteparkeringen full rekordfort. Dette skaper et problem for alle beboerne, også de som ikke feirer eid. Samme er det rundt påske, 17.mai, og andre felles høytider og helligdager.

Jeg ønsker å foreslå at ved søknad kan styre gi en tidsbegrenset tillatelse til at beboernes gjester kan parkere ved flaggstangen. En eventuell tillatelse må selvfølgelig gjelde hele borettslaget og det må være tydelig grunnlag for at tillatelse gis. En tillatelse må med andre ord være til fordel for alle beboerne og ikke bare noen få.

Vi er et stort borettslag med mange leiligheter. Vi er også heldige med å ha en brukbar gjesteparkering. Siden vi er et så stort borettslag så er det veldig trangt om plassene rundt høytider. Jeg tror dette vil være en fin løsning da vi har den store plassen som kan brukes til dette formål.

Styrets innstilling

Styret bifaller dette forslaget, men med noen justeringer.

Styret synes det er en god ide å åpne for utvidet parkering på den store ballplassen i høytider, men ser at plassen benyttes flittig av barn til sykling, lek og ballspill tidlig vår, sommer og høst. Det er da ikke ønskelig at plassen benyttes til parkering i perioden 1. april til 1. oktober. Barn kan bli skadet av bilkjøring som følge av lek inne på området det parkeres på. Sykling, lek og ballspill kan medføre skade på parkerte biler.

Styret foreslår at plassen kan benyttes som ekstra gjesteparkering ved høytider som feiring av Eid og andre helligdager i perioden 1. oktober til 31. mars. Dette skal da varsles på forhånd. Gjesteparkering skal merkes med skilting, bom skal stå i åpne posisjon ved Haugerudveien 20 og inn- og utkjøring til ekstra gjesteparkering skjer fra balkongsiden langs blokka. Parkeringsselskapet skal varsles om utvidet gjesteparkering, og det er ikke nødvendig å registrere bil for gjesteparkering på dette området. Utover dette følges ordinære parkeringsregler.



Forslag til vedtak 1

Bilal Aslam sitt forslag er at ved søknad kan styre gi en tidsbegrenset tillatelse til at beboernes gjester kan parkere ved flaggstangen. En eventuell tillatelse må selvfølgelig gjelde hele borettslaget og det må være tydelig grunnlag for at tillatelse gis.

Forslag til vedtak 2

Den store plassen ved lekeplassen kan benyttes som ekstra gjesteparkering ved høytider som feiring av Eid og andre helligdager i perioden 1. oktober til 31. mars. Dette skal da varsles på forhånd.

Sak 18

Forslag K - Reduksjon av trappevask

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å gi forslag om at trappevask reduseres i sommer-månedene. Styret/beboerne kan komme frem til en hensiktsmessig løsning, men jeg tror det ikke er like stort behov for trappevask om sommern som om vintern. Dette kan trolig reduseres til feks annenhver mellom mai-sept.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget.

Økonomisk er det lite å hente på en reduksjon av vasking i disse månedene, og det er nødvendig å opprettholde renhold ukentlig. Dog bør styret sjekke opp og vurdere om firma skal byttes hvert 5. år slik at vi får fornuftige kostnader og tjenester på renholdet.

Forslag til vedtak 1

Bilal Aslam sitt forslag er at trappevask reduseres i sommer-månedene. Dette kan trolig reduseres til f.eks annenhver dag mellom mai-sept.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. Økonomisk er det lite å hente på en reduksjon av vasking i disse månedene, og det er nødvendig å opprettholde renhold ukentlig.



Sak 19

Forslag L - Parkering utenfor oppgangen

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Regelverket idag tillater at man kan stå foran inngangsdøren i 20 minutter. Jeg foreslår at det utvides til 30 minutter. 20 minutter kan bli i det minste laget. Spesielt for eldre og de med små barn og som itillegg skal opp i etasjene, gjerne flere runder for å legge handlevare, bære opp barn osv. En økning fra 20 til 30 minutter vil gi en positiv effekt for mange av beboerne i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget.

20 minutter bør være med en tilstrekkelig for av og pålessing av varer, mennesker m.m. En parkert bil utenfor oppgangen vil stå til hinder for utrykningskjøretøy, eldretransport, taxi m.m. som har behov for å komme frem. I enkelte blokker er det ikke mulig å komme forbi eller rundt om noen står utenfor oppgangen. Da blir det lenge å vente i 30 minutter om det er nødvendig å komme forbi.

Forslag til vedtak 1

Bilal Aslam sitt forslag er at parkering utenfor oppgangen økes fra 20 til 30 minutter.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. 20 minutter bør være med en tilstrekkelig for av og pålessing av varer, mennesker m.m. En parkert bil utenfor oppgangen vil stå til hinder for utrykningskjøretøy, eldretransport, taxi m.m. som har behov for å komme frem.

Sak 20

Forslag M - Åpningstider bommer

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å gi forslag om at bommene holdes åpent til 18:00 istedenfor 17:00, og at de også holdes åpent på lørdager til f. eks 18:00.



Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget.

Det er mange barn som leker ute på området etter kl. 17.00 og det er ønskelig med minst mulig kjøring inne på området for å unngå uhell. I helg og på helligdager bør bommen fortsatt være lukket for å unngå unødig kjøring inne på området. Å åpne bom på lørdager vil medføre en ekstra kostnad for borettslaget på ca. kr. 52.000,- (ekstern firma). Denne kostnaden må da legges på felleskostnaden til andelseier.

Forslag til vedtak 1

Bilal Aslam sitt forslag er at bommene holdes åpent til 18:00 istedenfor 17:00, og at de også holdes åpent på lørdager til 18:00.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. Det er mange barn som leker ute på området etter kl. 17.00 og i helger. Og det er ønskelig med minst mulig kjøring inne på området for å unngå uhell. I helg og på helligdager bør bommen fortsatt være lukket for å unngå unødig kjøring inne på området. Å åpne bom på lørdager vil medføre en ekstra kostnad for borettslaget

Sak 21

Forslag N - Containerdag

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå at containerdag gjeninnføres snarest mulig. Borettslaget hadde dårlig økonomi og innførte en rekke tiltak. Nå som varmtvann er dekket av beboerne selv og en rekke andre tiltak er innført så bør det være mulighet for at containerdag kan gjeninnføres 1-2 ganger årlig.

Jeg foreslår at containerdag gjeninnføres snarest mulig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget.

Containerdag ble lagt ned for å redusere unødvendige kostnader for borettslaget. Ved nedleggelse ble det estimert en besparelse på kr. 190.000,-. Reell kostand for 2022 var kr. 270.000,-.



Søppel fra hvitevarer tas i retur når man kjøper nytt. Alle kan levere sin søppel på Haraldrud gjenvinningsstasjon kostnadsfritt. Har man ikke bil kan man bestille en søppeltaxi. Ved gjeninnføring av containerdag vil disse kostnadene komme på igjen. Denne kostnaden må da legges på felleskostnaden til andelseier.

Forslag til vedtak 1

Bilal Aslam sitt forslag er at containerdag gjeninnføres snarest mulig.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. Containerdag ble lagt ned for å redusere unødvendige kostnader for borettslaget.

Sak 22

Forslag O - Parkeringsplassen i Stjernemyrveien

Forslag fremmet av:

Trine Wahl-Westreng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Av erfaring blir ting og områder som ikke vedlikeholdes seende «slitent» ut. Noe som gjerne påvirker hvorvidt man bryr seg eller ikke. Det sender noen signaler.

Jeg har derfor et stort ønske/forslag om at det tas tak i p-plassen i Stjernemyrveien. Rette opp skilt, fikse kantstein langs veien, og ikke minst sørge for bedre belysning (med tanke på komfort og sikkerhet) La det se mer «innbydende» ut!

Litt mer som plassen ved siden av, tilhørende Solfjellet.

Styrets innstilling

Styret bifaller forslaget og er enig i at det ikke ser veldig bra ut. Men kostnader med å gjøre noe på parkeringsplassen i Stjernemyrveien vil bli høy.

Skilter kan rettes opp.

Kantstein kan man se på, men henger sammen med asfaltering.

Å asfaltere plassen krever at det gjøres et arbeid på grunnen som synker på store deler av området. Dette vil medføre store kostander.

Utskifting av belysning kan vurderes, men vil også medføre store kostander. Styret anslår at enkel utbedring av plassen vil koste ca. 500.000 til 1.000.000.



Styret foreslår derfor at vi utbedrer det vi kan innenfor rimelighetens grenser, og tar tak i det som absolutt er nødvendig.

Forslag til vedtak 1

Trine Wahl-Westreng foreslår at det tas tak i p-plassen i Stjernemyrveien: Rette opp skilt, fikse kantstein langs veien, og ikke minst sørge for bedre belysning (med tanke på komfort og sikkerhet).

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår derfor at vi utbedrer det vi kan innenfor rimelighetens grenser, og tar tak i det som absolutt er nødvendig.

Sak 23

Forslag P - Isolering av fjernvarmerør i underetasje

Forslag fremmet av:

Brigitta Pető

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Isolasjonen på fjernvarmerør i underetasjene er foreldet, stammer trolig fra byggeår. Pga dette er det et betydelig varmetap i korridoren i underetasjen hvor disse rørene ligger. I bodene i underetasjen er temperaturen derfor like høy (eller høyere) som i leiligheter, som er helt unødvendig. Foreslår følgende vedtak:

"Styret skal sette inn tiltak til å isolere fjernvarmerør i underetasjene."

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise dette forslaget. Styret har vurdert dette tidligere og har kommet til at kostnadene ikke står i samsvar med besparelsene. All rørisolasjon inneholder asbest, og dette medfører store kostnader da alle kjellere må asbest-saneres dersom vi gjør noe med dette.

Forslag til vedtak 1

Brigitta Pető foreslår at styret skal sette inn tiltak til å isolere fjernvarmerør i underetasjene.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. Styret har vurdert dette tidligere og har kommet til at kostnadene ikke står i samsvar med besparelsene. All rørisolasjon inneholder asbest, og dette medfører store kostnader da alle kjellere må asbest-saneres dersom vi gjør noe med dette.



Sak 24

Forslag Q - Bytte av bomløsning

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens bomløsning er ganske gammeldags, når økonomien tillater det burde det muligens ses på hvilke alternativer man har for oppgradering. Ser for meg at bommene oppgraderes til å åpnes med kontroll/brikke som kun beboere har og at de automatisk lukker seg etter 1-2 min.

Dette vil både være mer praktisk for beboerne samt at problemet med at folk lar bommen stå åpen fordi de ikke orker å gå inn-ut for å åpne/ lukke muligens vil forsvinne.

Et argument imot en slik løsning kunne være at terskelen for å kjøre inn 22:00-07:00 vil bli lavere. Dette bør kunne løses ved at bommen programmeres til å ikke åpnes med kontroll/brikke i tidsrommet 22:00-07:00. Altså den kan kun åpnes med nøkkel, slik som nå, mellom 22:00-07:00.

Dette er naturligvis ikke noe som er en høy prioritet på nåværende tidspunkt men det ville vært en fin oppgradering for beboerne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avise dette forslaget.

Men, er enig i at på sikt bør det ses på en annen løsning for bommer på området. En bom som lukker seg automatisk koster i størrelsesorden kr. 150.000. Vi trenger 23 bommer. Dette vil utgjøre en kostnad på kr. 3.450.000. Denne kostnaden må da legges på felleskostnaden til andelseier.

Det er et stort og økende problem med at bommer ikke blir lukket, og borettslaget har allerede satt i gang tiltak med utskifting av lås for Oslo 2 nøkkel i bommene til en ny lås som nødetaten har tilgang til. Styret håper dette vil redusere noe av problemene med bommer som står åpne døgnet rundt.



Forslag til vedtak 1

Bilal Aslam forslår bytte av bomløsning (Ser for meg at bommene oppgraderes til å åpnes med kontroll/brikke som kun beboere har og at de automatisk lukker seg etter 1-2 min).

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. En bom som lukker seg automatisk koster i størrelsesorden kr. 150.000. Vi trenger 23 bommer. Dette vil utgjøre en kostnad på kr. 3.450.000. Denne kostnaden må da legges på felleskostnaden til andelseier.

Sak 25

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Styret anbefaler å stemme for de foreslåtte kandidatene.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arfan Ahmed
Jobber som apotektekniker. Har tidligere jobbet som taxisjåfør og vært teamleder i Coop extra (tidligere Rimi).
Har bodd i borettslaget siden 2009
- Linda Aasen
Jobber som spesialbioingeniør. Har sittet 5 år som styremedlem i annet borettslag, 2 år som nestleder. Varamedlem i Haugerud Borettslags siden 2021.
Bodd i Haugerud borettslag siden 2019.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. vara Therese Undlien Taje
Jobber som miljøterapeut. Bodd i borettslaget siden 2021.
- 2. vara Firat Secici
Jobber som regnskapsfører. Bodd i borettslaget siden 2020.



Sak 26

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge 2 delegater til OBOS sin generalforsamling med 2 varamedlemmer. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret anbefaler å stemme for de foreslåtte kandidatene.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Linda Aasen
Sitter som varamedlem i styret i dag.
- Mohammed Usman Ali
Sitter som styremedlem i dag.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arfan Ahmed
- Therese Taje

Sak 27

Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomiteens er en av de viktigste rollene vi har. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til borettslagets styre. Normalt skal valgkomiteen arbeide selvstendig på vegne av beboerne, og kun svare ovenfor beboerne ved generalforsamlingen. Det vil si at de skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styre.

Medlemmene som velges til valgkomité må ha god kjennskap til borettslaget, samt vedtekter og verdier for borettslaget.

Innstilling

Styret anbefaler å stemme for de foreslåtte kandidatene.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem 1:



- Ali Battakh
Sittet i valgkomiteen siden 2022. Har bodd i borettslaget siden 1995

Valg av 1 valgkomitémedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem 2:

- Mehmet Kacar
Sittet i valgkomiteen siden 2022. Har bodd i borettslaget siden 1999.

Valg av 1 valgkomitémedlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem 3:

- Tom Trondsen
Sittet i valgkomiteen siden 2022. Bodd i borettslaget siden 1981.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

GENERELLE OPPLYSNINGER

Haugerud B/L består av 578 andelsleiligheter, 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget har 2 fast ansatt vaktmestere.

Tillitsvalgte

Styreleder	Jon-Erik Berger	Stjernemyrveien 40
Nestleder	Femi Baftii	Haugerudveien 40
Styremedlem	Agatha Al-Saadi	Haugerudveien 32
	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien 64
	May Liss Urang	Stjernemyrveien 6
Varamedlem	Linda Aasen	Haugerudveien 28
	Heidi Hanssen	Haugerudveien 6
Valgkomité	Tom Erik Trondsen	Stjernemyrveien 16
	Ali Battakh	Haugerudveien 50
	Mehmet Kacar	Stjernemyrveien 12
OBOS generalforsamling	Linda Aasen	Haugerudveien 28
	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien 64
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

Hjemmeside

På www.haugerudborettslag.no finner du relevant informasjon og opplysninger som siste nytt, bestillingsskjema for nøkler og postkasseskilt, kontaktinfo til vaktmester, daglig leder og garasjelaget, arkiv, samt mye annet.

Tips: Noe du ikke finner – se beboerguiden fra A til Å (eller bruk søkefeltet).

Vibbo

OBOS har utarbeidet en borettslagsportal som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Under Meny (*Min bolig*) finner du informasjon om ditt boforhold.

Se <https://vibbo.no/haugerud>

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

0351 Årsm 2022.pdf

STYRETS ARBEID

Styreperioden startet med ordinær generalforsamling som denne gangen ble avholdt som et hybrid-møte. Først i form av et beboermøte onsdag 1. juni og så digitalt årsmøte på Vibbo som ble avsluttet 3. juni.

Oppslutningen var god og nesten halvparten av andelseierne avga sin stemme, herav 18 manuelle stemmer og 254 digitale stemmer på Vibbo.

Møter og befaringer

Alle styremedlemmer deltar på styre-, kontor- og driftsmøter, mens varamedlemmene innkalles til styremøtene. Vaktmester deltar på driftsmøtene ved behov.

Styret har i perioden avholdt 14 ordinær styremøter, ca. 8 drifts-/kontormøter og en rekke andre møter ifb. varmtvannsmåling, el-bil, annet vedlikehold, klagesaker, mv.

Utover dette kommer en rekke andre møter og befaringer med beboere, samarbeidspartnere, konsulenter, leverandører og håndverkere, Oslo kommune, OBOS, NBBL, osv.

I løpet av styreperioden har styrets medlemmer til sammen:

- Sendt ut, mottatt og besvart over 3000 e-poster
- Håndtert 2350 telefonsamtaler
- Deltatt på 145 møter utenom de faste styre- og driftsmøtene
- Deltatt på 55 befaringer
- Brukt 170 timer på HMS arbeid
- Brukt 520 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 90 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 30 timer på utdeling av info i postkasser, oppslag på dører, oppslagtavle m.m.
- Tatt fri fra jobb 163 ganger for å delta på møter og befaringer i arbeidstiden som omhandler borettslaget

Styresaker

Vedlikehold er en fast sak i alle styremøter.

Montering av varmtvannsmålere og tilbakeslagsventiler har vært en av de store sakene i året som har gått. Det har vært en større jobb å montere dette i alle 578 leiligheter.

Styret sendte i april ut informasjon til ca. 150 leiligheter som hadde et høyere forbruk av varmtvann enn den månedlige a-konto for å gjøre beboerne oppmerksom på forholdet. Dette også for å kunne gjøre justeringer for å få ned forbruket sitt.

Det blir spennende å se hvordan utvikling blir mht. forbruk av varmtvann, da individuell måling erfaringsvis gjør at forbruket erfaringsvis faller mellom 20 og 30 %.

Fjernvarme og energiforbruk er også hyppig diskutert.

Energikostnadene i 2022 ble noe høyere enn budsjettet og skyldes avviklingskostnader i Haugerud Varmesentral som ikke var tatt høyde for.

Energiforbruket i borettslaget har også vært noe høyere enn antatt i 2022. Vi snakker da særlig forbruk av varmtvann og radiatorvarme. Videre var det usikkerhet mht. strømstøtte, men strømstøtten til borettslag (både for strøm og fjernvarme) er videreført og forlenget ut 2023. Til tross for støtten er prisene fortsatt vesentlig høyere enn hva vi har vært vant til.

NBBL jobber aktivt for boligselskaper og bl.a. for lavere pris på fjernvarme. I møte med styret 28. mars 2023 informerte administrerende direktør Bård Folke Fredriksen om saken.



Salg av Haugerud Varmesentral AS.

Ekstraordinær generalforsamling 30.11.2021 vedtok salg av varmesentralen som vi eide sammen med Solfjellet Borettslag. Det har i styreperioden blitt jobbet med salg av sentralen og vi fikk høsten 2022 en takst på ca. 7 millioner. Rivekostnader var da kjøpers ansvar.

I januar 2023 ble sentralen lagt ut for salg og ble etter budrunde solgt for kr 12,5 millioner. Etter fratrekk for kostnader forbundet med salget sitter vårt borettslag igjen kr 6 050 000.

Vi må regne med å betale 35 % skatt av salgssummen pga. aksjeloven.

Planen er å bruke av disse midlene til ekstraordinær nedbetaling av lån på kr 9 millioner som ble tatt opp ifb. fjernvarmetilknytning i 2020/2021.

Kjøper av tomte ble OBOS som brukte sin forkjøpsrett og planen er å bygge boliger på tomte som er på ca. 2,5 mål. Reguleringsprosesser tar ofte flere år, så det skjer neppe noe med tomte med det første.

Utfordringer i borettslaget og nærområdet.

Vi har i styreperioden vært plaget av en rekke innbrudd. Disse har ofte skjedd på dagtid ved at døra er brutt opp mens fornærmede kun har vært ute et kort ærende.

Styret har i anledning dette vært i møte med Stovner Politistasjon. Det er ikke bare Haugerud-området som er utsatt, men hele veien fra Tveita og opp Groruddalen.

Kameraovervåking har blitt vurdert, men innhenting av priser viste at dette ville bli dyrt samtidig som det er strenge regler mht. personvern og GDPR.

Videre hadde vi i vinter problemer at fremmede overnattet under kjellertrappa. Problemet ble løst i dialog med politiet.

Det er derfor viktig at utgangsdøra til oppgangen holdes låst og at man ikke slipper inn uvedkommende.

Vi har også vært plaget av åpenlys omsetning av narkotika.

Det har blitt funnet mange tomme bokser med lystgass i borettslaget. Dette er noe vi absolutt ikke vil ha i vårt område, men rusproblematikk er en politisak.

Ta derfor direkte kontakt med politiet på telefon 22 66 09 50 dersom du opplever lovbrudd.

Ny ordning gjesteparkering ble innført høsten 2022.

Alle som har registrert en e-postadresse hos OBOS, ble tildelt en bruker i parkeringsappen VestPark UNUM for registrering av gjester. De som ikke bruker smarttelefon eller PC har fått utdelt 2 stk. gjesteparkeringskort til sine gjester.

Årsaken til endringen var at mange andre brukte vår gjesteparkering og ny løsning som gjør det lettere med parkeringskontroll på denne plassen.

Den nye ordningen trådte i kraft fra 3. oktober 2022 og medfører ingen ekstrakostnader for borettslaget.

Se Info fra styret nr. 12 – 2022 for nærmere informasjon.

Omgjøring av fellesrom til boder har ligget på is en stund pga. økonomisituasjonen og høye kostnader til energi/fyring.

Det betyr likevel ikke at styret ikke har gjort noe med saken, da prosjektet har vært diskutert i styremøter med jevne mellomrom.

Bygging av 17 stk. nye uteboder har foreløpig vist seg bli svært kostbart å bygge. Vi ser derfor på alternative og/eller rimeligere løsninger og kommer tilbake til dette.

El-billading har stått på styrekartet flere ganger, men også dette blir svært dyrt.

Pristilbud viser at graving og infrastruktur vil utgjøre en betydelig kostnad.

Dessuten er det lite strøm i vårt område (ca. 1300 W pr. lade plass) slik at man risikerer at el-bilen ikke lades opp over natten dersom mange andre lader samtidig.

Konklusjonen fra en tilbyder sier at det er strømkapasitet til ca. 12 plasser i vårt borettslag.

Vi har vært og er fortsatt i dialog med flere tilbydere om saken og om alternative løsninger.

Styret har deltatt i flere møter ang. vårt nærområde.

- Det er større planer for Haugerud Senter, skole og idrettsplass. Haugerud og Trosterud Vel arrangerte i fjor høst et info-møte om planene.

Til den som er nysgjerrig, ta gjerne en titt på hva som skjer: www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/planprogram-for-trosterud-og-haugerud/#gref

- Haugerud-parken begynner å ta form i forhold til den plan som foreligger. Vi mottok i fjor nabovarsel om etablering av sykkelbane og nye sittetrinn ifb. denne.
- Tilførselsvei og parkering til barnehagen står på planen 2021 - 2023. Styret har fått uttale seg om de forslag som foreligger, da veien kommer nær vår tomt og kunne berøre våre tørkebåser. Det har også vært en del dialog med Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune omkring kjøreveien. Vi venter spent på når kommunen finner midler til å gjennomføre veien og hva som blir den endelige valgte løsningen.

Ny vannforsyning til Oslo berører også Haugerud Borettslag.

Ny rørforbindelse fra Tyrifjorden til Huseby og videre mot Stubberud (Trosterud) er under bygging. Den nye vannledningen vil kobles sammen med vann fra Maridalsvannet. Dette fører til en del sprengningsarbeider som mange både har hørt og spurt om.

Det skal også anlegges en evakueringsstunnel som vil komme ut omtrent ved den gamle hopp-bakken øverst i Haugerudveien. Vi trodde først at masser skulle tas ut og kjøres ned Haugerudveien, men det ser nå ut til at dette ikke vil skje (massene tas ut ved det store hullet nede ved E6 like ovenfor Alnabru Senter).

For ytterligere info om prosjektet, se <https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/ny-vannforsyning-oslo/slik-bygger-vi-ny-vannforsyning/#gref>

Gjennomgang av ventilasjon er utført.

Vaktmester har i perioden startet inspeksjonsrunde i borettslag for å kartlegge ventilasjonsproblemer og styret har mottatt en rapport med feil og mangler i en rekke leiligheter. Det som er avdekket flere steder er vifter på kjøkken og bad koblet til felles avtrekk på tak. Dette fører til matlukt hos naboer og et ventilasjonsanlegg som ikke fungerer slik det skal.

Videre er det andre steder avdekket at kjøkkenventilator er koblet til luftelucker og luftelucker som er tettet igjen. Ventilator koblet direkte ut av fasaden gjør at varm luft om vinteren møter kald og vi risikerer at fasaden blir ødelagt.

Tettede luftelucker forårsaker dårlig inneluft inne i leiligheten. Disse må åpnes opp slik at friskluft kan tilføres leiligheten.

Pålegg om utbedringer er gitt der det var feil og mangler.

Konflikten mellom TV2 og Altibox førte til manglende TV2-kanaler.

En langvarig konflikt førte til et redusert TV-tilbud for mange beboere, da alle TV2-kanaler ble svarte. Partene kom til enighet i oktober i fjor.

Vi fikk kompensasjon fra TV i form av fratrukk på fakturaen fra Altibox. Videre fikk alle beboere 50 ekstra poeng til å velge andre kanaler som kompensasjon.

Styret har fått et hyggelig tilbud om gratis heller etter et byggeprosjekt.

Etter planen kan vi hente disse etter sommeren en gang og planen er å bruke disse på gangstier over våre plener.

Så får vi se om vi får gjennomført en dugnad for å få lagt disse rundt om i borettslaget.

Borettslaget ved Grøntgruppa fikk miljømidler fra OBOS.

Vi har en grøntgruppe som organiserte dugnaden i fjor med beplantning rundt grillplassene. Dette ble finansiert med Groruddalsmidler og miljømidler fra OBOS.

Videre har styret et ønske om å fjerne gjerde nedover langs Haugerudveien og erstatte dette med en jordvoll som beplantes. Vi har fått miljømidler fra OBOS som kan brukes til dette formålet. Det vil også komme miljømidler i 2023, 2024 og 2025.

Henvendelser fra beboer har det også vært i perioden.

Det er ikke til å unngå når man er mange som bor tett sammen at det klages over støy fra leiligheter, ballspill, kjøring, manglende strøing, osv.

Vi har derfor husordensregler som er et sett med felles kjøreregler for beboerne i vårt borettslag. Husordensreglene skal forebygge problemer og bidra til godt naboskap.

Opplever man f.eks. støy fra leiligheten over, må man snakke med naboen over før man går til styret med saken.

Det er ikke alle som tenker på at løping inne i leiligheten høres godt hos naboen under. Samme gjelder bruk av vaskemaskin eller tørketrommel utover de tidspunkter det skal være stille i Haugerud Borettslag.

Husordensregler finner du på Vibbo, se <https://vibbo.no/haugerud> (under regler og vedtekter nederst på siden).

Ellers har det vært behandling av mange andre små og store saker.

- Vi har støttet Trosterudvillaen (i Dr. Dedichens vei) med kr 2 000 i 2022.
- Nytt nøkkelsystem til våre bommer for Renholdsetaten, taxi, ol. er skiftet.
- Vi har innhentet tilbud på forsikring, men har ikke byttet da Gjensidige har vist seg mest gunstigst så lenge de utbetaler utbytte.
- Videre har det vært dialog jevnlig dialog med Haugerud Garasjelag.
- Snørydding har vært en utfordring og det har vært særlig mye is i vinter pga. stadige temperatursvingninger. Dette gjorde at vi ved et tilfelle måtte bestille salting.

Vedlikehold

Mange vedlikeholdsoppgaver er gjennomført i de senere årene, men ting holder ikke evig og må tas på nytt ved jevne mellomrom. Vi har derfor fått oppdatert/revidert vår vedlikeholdsplan som er et nyttig verktøy både for styret og borettslaget.

Montering av varmtvannsmåler startet høsten 2022 og fortsatte frem til jul. Fra januar 2023 startet vi å måle individuelt forbruk av varmtvann pr. leilighet, samtidig som det ble innført en månedlig a-konto for de forskjellige leilighetstypene.

Det har også vært problemer med at flere beboere har gamle og/eller defekte blande-batterier som har gjort at det har tatt lang tid før man fikk varmtvann i krana. Ikke bare i egen leilighet, men også for naboer i oppgangen.

Styret bestilte derfor også tilbakeslagsventiler som ble montert sammen med vannmålerne for å unngå at defekt blandebatteri i en leilighet vil gi kaldt vann i naboileiligheter.

Soil-rørene våre er gamle og fra byggeåret. Tilstanden har vært sjekket regelmessig.

Siste gang rørene ble vedlikeholdsspylt var i 2012.

Kontroll ble utført i april 2023 og det ble gjennomført en TV-inspeksjon av 5 tilfeldig valgte rør-stammer. Styret jobber nå med rapporten og vil se på behovet for hva som må gjøres.

Men oppfordringen er klar: Fett skal **ikke** helles i vasken eller toalettet, da dette tetter rørene.

Våren 2023 vil det bli utført vedlikeholdsarbeider på rør/bunnledning fra blokk 15 (S-32) og ned mot turveien. Her er det tidligere utført arbeide og på et eller annet tidspunkt ble det lagt rør i rør med det resultat at røret ble smalere og fikk dårligere kapasitet.

Derfor opplever vi fra tid til annen at det tetter seg. Siste forstoppelse i oktober 2021 kostet oss nærmere kr 40 000, da dette selvfølgelig skjedde i en helg.

All kloakk fra blokk 15, 16 og 17 går gjennom nevnte rør og vi håper nå å unngå kloakkstopp her i fremtiden.

Men det er viktig at ingen kaster annet i toalettet enn det som skal i toalettet. Vi tenker da på bind, bleier, våtservietter, q-tips, kluter, hår, olje, mv.

Se også <https://www.nrk.no/livsstil/-ikke-kast-dette-i-do-1.13124018>

Mange har klaget på at det har vært svært mørkt på balkongsiden av blokkene. Det har skjedd mye nytt på lysfronten og vi fikk derfor satt opp en prøve-lyskaster utenfor Stjernemyrveien 42. Resultatet ble bra, og vi fikk positive tilbakemeldinger fra både beboere og politiet. Det ble derfor besluttet å bestille lyskaster til resten av bøkene. Vi har søkt Groruddalsmidler og håper på støtte. Vi kan eventuelt bruke miljømidler fra OBOS til dette.

Asfaltering av den store parkeringsplassen i Stjernemyrveien er noe som det også må gjøres noe med. Å skifte ut dårlige masser under asfalten blir svært kostbart og vi satser derfor på asfaltering kun der det trengs.

Grøntgruppa sto for organisering av dugnad ifb. beplantning rundt våre 17 grillplasser. Vi fikk tilskudd fra Groruddalsmidler kr 142 000 og miljømidler fra OBOS kr 154 905 til dette prosjektet som dekket våre utgifter til innkjøp av busker, trær, plantekasser, redskap, mv. Fint om alle kan hjelpe til med vanning også denne sommeren.

Vi har 9 nedgravde søppelbrønner for restavfall, papir og glass/metall strategisk utplassert rundt om i borettslaget. Disse er utsatt for hard bruk, slik at både innkast og containeren under bakken stadig må vedlikeholdes eller utbedres.

Som følge av kapasitetsproblemer skiftet vi i 2021 ut én container for restavfall utenfor Haugerudvn. 8 fra 5 til 6 m³. Nå har vi samme problem utenfor Haugerudvn. 62 og denne vil bli skiftet ut før sommeren. Imidlertid er det leveringsproblemer fra Tyskland og mangel på stål som gjør at dette tar tid å få på plass.

Som følge av utvidet kapasitet, vil kommunale avgifter øke.

Rehabilitering og større vedlikehold

2023	Lyskaster på balkongsiden.
2022	Varmtvannsmålere og tilbakeslagsventiler. Beplantning grillplasser.
2021	Fjernvarme (oppstart 25.01.2021). SD-anlegg styring varmeanlegg. Blande-ventiler i 17 undersentraller. 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. Festing av heller på trapper i inngangspartier. Aktivitetsplass for voksne. Nye røykvarslere.
2017	Taktekking blokk 7, 8, 9 og 10. Feste heller v/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. 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 (teglstensoverdekninger/sprekker i fasader blokk 1–10). Nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre/nøkler til utgangsdører.
2012	Vedlikeholdsspyling soilrør. Ventilasjonsrens. 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 lekkasjeprosjektet.
2005 - 2006	Oppgradering av undersentralene (fyring/varmtvann).
2003	Oppgradering av elektriske hovedtavler.
2002 - 2003	Oppgradering av kjøreveier. Nye røykvarslere og brannslanger.
2001 - 2003	Innglassing balkonger. Nye inngangspartier (begge sider).
1995 - 1996	Vindusutskifting.
1989 - 1990	Utbedring av fasader.

Økonomi

Noen har fremstilt det som om borettslaget holder på å gå konkurs. Det må understrekes at dette ikke medfører riktighet og vi skal forsøke å forklare dette under.

Borettslagets eneste inntektskilde er felleskostnadene (husleie) og denne må være stor nok til å dekke alle driftskostnader + avdrag på lån. Styret har fullt fokus på økonomi og valgte derfor å øke de ordinære felleskostnadene med 15 % fra februar 2023.

Felleskostnadene påvirker naturlig nok beboernes egen økonomi, så styret har derfor også jobbet med å kutte kostnader. Borettslaget er fra 1960-tallet og vedlikehold dukker stadig opp, noe som utgjør en stor kostnad når større vedlikehold må utføres. Derfor er vedlikeholdsplan er godt hjelpemiddel. Det er også mye vi kunne tenke oss å gjøre, men vi må gjøre prioriteringer og rangere hva og når ting skal gjøres. Vi kan heller ikke gjøre alt beboerne ønsker, for da ville felleskostnadene gått til himmels.

Som de fleste andre borettslag har kostnadene økt kraftig de siste årene:

- Renta har doblet seg siden slutten av 2021 (har økt fra ca. 2 % til over 4 %)
- Fjernvarme og strømpris har økt kraftig siden slutten av 2021
- Kommunale avgifter øker ca. 20 % fra 2022 til 2023
- Forsikringspremien øker ca. 12 % fra 2022 til 2023
- Prisindeksen (KPI) for 2022 økte med ca. 7 %

Alt i alt er økonomien grei og den er under kontroll. Kostnadsøkningene nevnt over får vi ikke gjort så mye med, men vi har kuttet ut kostnader (vi kan klare oss uten). Derfor ble avtalen med Vaktmesterkompaniet om stell av grøntanlegget og avtalen med Securitas om bomiljøvakt holdt sagt opp. Videre ble ordningen med containerdag avviklet og vi sparer et sted mellom 1,2 og 1,5 millioner pr. år. Vi skulle gjerne fortsatt, men det blir for dyrt.

Informasjon / hjemmeside / Facebook

Vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no inneholder det meste.

Her finner du svar på de fleste spørsmål, samt bestillingsskjema for nøkler og navneskilt til postkasser og calling. Søkefunksjon øverst på siden kan være til stor hjelp dersom du ikke finner det du leter etter. Et annet godt tips er Beboerguiden fra A til Å.

Informasjon fra styret som deles ut regelmessig i alle postkasser. Info fra styret finner du også lagret på hjemmesiden.

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.

Råd og huskereglar

- ⇒ Lyder forplanter seg lett i en blokk og kan være til sjenanse/irritasjon for naboer.
- ⇒ Støyende oppussing skal ikke skje etter kl. 20:00 på hverdager, kl. 17:00 på lørdager og overhodet ikke søn- og helligdager. Ved støyende oppussing skal naboer varsles.
- ⇒ 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 eller oppussingsavfall i fellesområder eller under kjellertrappa.
- ⇒ Ved oppussing kjøp en I-Sekk eller bestill container. Pga. brannfare skal denne ikke stå inntil bygningen. 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.
- ⇒ Montering av avtrekksvifter er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som oppstår. Kun kjøkkenventilator m/kullfilter er tillatt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik 2022

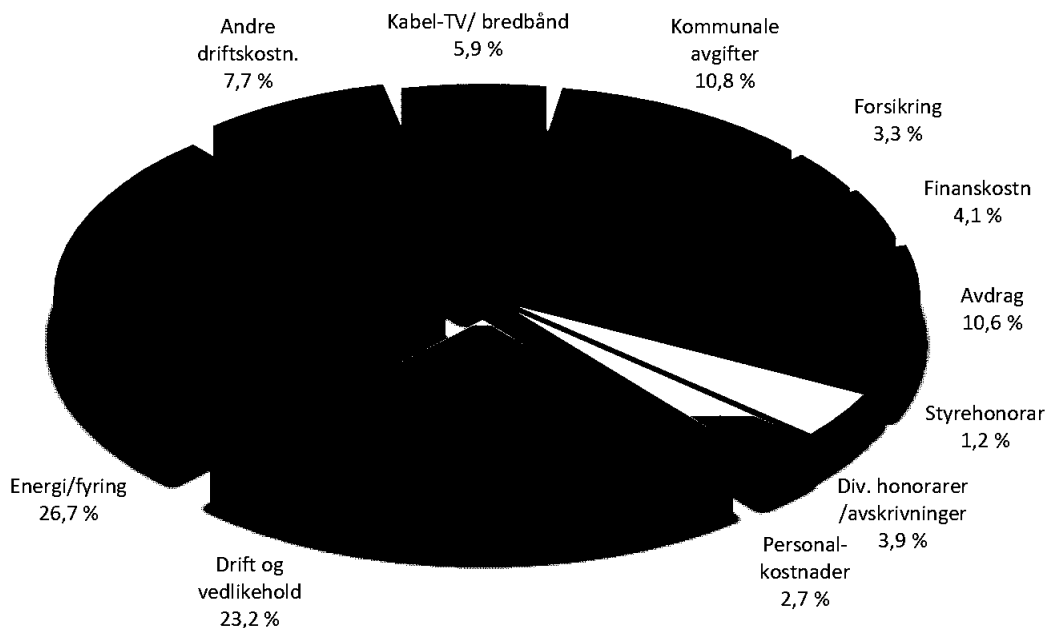
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes midler fra miljømidler fra OBOS som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og de vesentlige avvikene finner man i postene drift og vedlikehold og energi/fyring.

I posten drift og vedlikehold var det budsjettert med tilbakeslagsventiler, men kjøp og montering av vannmålere var ikke tatt med (da utfallet av generalforsamlingsforslaget var ukjent da budsjettet ble fastsatt). Videre var det budsjettert med kostnader til justeringer av ventilasjonsanlegget i 2022, men dette ble utsatt til 2023.

Posten energi/fyring er høyere enn budsjettert og skyldes høyere energikostnader i 2022 enn antatt, utviklingskostnader i Haugerud Varmesentral, samt usikkerhet om strømstøtte ble videreført i 2022.

Finanskostnader noe høyere enn budsjettert og skyldes økt rente.



Resultat / disponible midler

Årets resultat fremkommer av resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 040 627 som foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse må til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Avdrag på lån kr 4 414 489 føres ikke i resultatregnskapet (kun i balansen/disponible midler) og er derfor ikke tatt hensyn til. Disponible midler er i løpet av 2022 redusert med kr 5 095 218. For ikke å tære ytterligere på disse, må årsresultatet i resultatregnskapet vise et overskudd på minst 4,5 millioner (tilsvarende avdrag på lån).

Haugerud Varmesentral

Sentralen ble avvirket i 2021 som følge av overgang til fjernvarme og solgt i januar 2023.

Som en orientering er resultatregnskap og balanse pr. 31.12.2022 tatt inn bak i regnskapet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering fremlegges budsjett 2023, se kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, samt til utbedring av parkeringsplassen i Stjernemyrveien og etablering av stier over gressplener.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt forslag til budsjett lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %. Feiegebyret reduseres med 40 %. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har siden holdt seg høye. Vi forventer at fjernvarme-/energi prisen vil være høy også i 2023, men strømstøtten er videreført og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vannmålere er installert i samtlige leiligheter og det forventes derfor en reduksjon i forbruket. Erfaringsvis reduseres forbruket med opptil 30 %, men vi vet foreløpig ikke hvordan dette vil slå ut hos oss.

Forsikring

Prisendringen i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (6,8 % for 2023), endringer i naturskadepremie mm. I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 12 %.

Til fratrekk kommer imidlertid årlig utbytte fra Gjensidige. Utbytte føres som finansinntekt i resultatregnskapet og utgjorde kr 140 634 i regnskapsåret 2022.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2022 totalt 4 lån:

- Lån 1 og 2 i Husbanken (balkonger og inngangspartier i 2003) er annuitetslån som totalt består av 5 del-lån. Det er kvartalsvise terminforfall og 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 4,1 % pr. 31.12.2022. Lånet er nedbetalt år 2043.
- Lån 2 i OBOS Boligkreditt AS (fjernvarme 2020/2021) er et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 4,1 % pr. 31.12.2022. Lånet er nedbetalt år 2050.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 4,2 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023, som økte med 15 % fra februar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 misligheter eller utilsiktede feil.

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



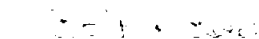
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2022

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 721 426	8 164 541	7 721 426	2 626 208
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 040 627	-4 711 100	1 028 000	7 104 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	362 137	362 137	360 000	360 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	1	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	5 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	0	0	-4 000 000 ¹
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 414 489	-5 089 553	-5 100 000	-4 474 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	22 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 240	0	0	0
Salg av tjenesteleilighet		0	3 972 402	0	0
Økning i felleseid andelskapital		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 095 218	-443 114	-3 712 000	-1 010 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 626 208	7 721 426	4 009 426	1 616 208
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		8 693 371	14 511 933		
Kortsiktig gjeld		-6 067 163	-6 790 507		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 626 208	7 721 426		

¹Inntekter fra salg av Haugerud Varmesentral skjøtt til nedbetaling av lån (forutsatt at det er nok midler på drifts- og sparekonto og at det ikke dukker opp uventet vedlikehold/skader/saker).



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 686 887	34 187 683	35 680 000	35 430 000 ²
Salg Haugerud Varmesentral		0	0	0	4 000 000
Andre inntekter	3	370 588	70 736	225 000	75 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		36 057 475	34 258 419	35 905 000	39 505 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 106 549	-1 065 523	-1 000 000	-1 200 000
Styrehonorar	5	-480 000	-480 000	-480 000	-500 000
Avskrivninger	15	-362 137	-362 137	-360 000	-360 000
Revisjonshonorar	6	-24 500	-18 700	-19 000	-25 000
Andre honorarer		-53 000	-50 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-988 560	-964 450	-990 000	-1 000 000
Konsulenthonorar	7	-90 378	-93 957	-200 000	-250 000
Kontingenter		-115 600	-115 400	-116 000	-116 000
Drift og vedlikehold	8	-9 660 974	-10 162 024	-8 000 000	-5 000 000
Forsikringer		-1 376 723	-1 253 144	-1 377 000	-1 560 000
Kommunale avgifter	9	-4 495 590	-4 303 388	-4 470 000	-5 400 000
Energi/fyring	10	-11 120 447	-12 908 297	-10 000 000	-8 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 468 633	-2 872 215	-3 000 000	-3 000 000
Andre driftskostnader	11	-3 222 468	-2 939 263	-3 200 000	-3 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-35 565 560	-37 588 499	-33 302 000	-30 451 000
DRIFTSRESULTAT		491 915	-3 330 080	2 603 000	9 054 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	185 923	152 273	125 000	150 000
Finanskostnader	13	-1 718 465	-1 533 294	-1 700 000	-2 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 532 542	-1 381 021	-1 575 000	-1 950 000
ÅRSRESULTAT		-1 040 627	-4 711 100	1 028 000	7 104 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 040 627	-4 711 100		

² Fra januar 2023 innkreves a-konto varmtvann kr 200 for 1-roms, kr 300 for 2-roms og kr 700 for 4-roms leiligheter og utgjør totalt kr 356 900 pr mnd. A-konto inntektsføres ikke sammen med innkrevde felleskostnader i resultatregnskapet over, men vil bli ført i balansen under kortsiktig gjeld.

Innbetalt a-konto avregnes mot faktisk forbruk av varmtvann som måles gjennom målere fra Dråpe AS.

Avregning betyr at:

➤ dersom forbruket er mindre enn forhåndsbetalt a-konto, får man tilbake for mye betalt (trekkes fra felleskostnadene ved avregningstidspunktet).

Vedlegg 1 ➤ dersom forbruket er høyere enn forhåndsbetalt a-konto, må man innbetale for lite betalt (legges til felleskostnadene ved avregningstidspunktet).

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	15	416 658	778 795
Aksjer og andeler	16	49 000	49 000
Miljøbankkonto, øremerket		467 001	0
Langsiktige fordringer		35 519	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		135 774 592	135 669 729
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		30 492	16 887
Forskuddsbetalte kostnader		4 523	58 089
Andre kortsiktige fordringer	17	89 529	1 346 751
Driftskonto OBOS-banken		3 946 205	5 663 119
Driftskonto OBOS-banken II		11 551	14 724
Skattetrekkskonto OBOS-banken		45 634	27 776
Sparekonto OBOS-banken		4 565 438	7 384 588
SUM OMLØPSMIDLER		8 693 371	14 511 933
SUM EIENDELER		144 467 964	150 181 662
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 578 * 100		57 800	57 800
Opptjent egenkapital		63 062 778	64 103 405
SUM EGENKAPITAL		63 120 578	64 161 205
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	63 063 261	67 477 750
Borettsinnskudd	18	11 752 200	11 752 200
Avsetning bomiljøtiltak	20	464 761	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 280 222	79 229 950
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		4 827 395	3 265 725
Skyldige offentlige avgifter	21	72 100	62 649
Påløpte renter		247 125	264 557
Påløpte avdrag		826 684	804 356
Annen kortsiktig gjeld	22	93 859	2 393 219
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 067 163	6 790 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 467 964	150 181 662
Pantstillelse	23	121 729 300	121 729 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.3.2023

Styret i Haugerud Borettslag

*Jon-Erik Berger /s/ Femi Baftii /s/ Agatha Al-Saadi /s/**May Liss Urang /s/ Mohammed Usman Ali /s/*

Vedlegg 1

38 av 54

0351 Årsm 2022.pdf

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	32 470 767
Balkongtillegg	2 843 760
Vedlikehold av kjøreveier	291 312
Forretningslokaler	81 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 686 887

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Solfjellet Borettslag - tomteleie parkeringsplass	58 883
Gjermund Sveen - salgsplass for juletrær	14 300
Forsøplingsgebyr	500
OBOS Miljøtiltak - bomiljøtiltak beplantning grillplasser	154 905
Oslo Kommune - bomiljøtilskudd Groruddalssatsingen	142 000
SUM ANDRE INNTEKTER	370 588

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, ansatte	-741 922
Overtid	-28 996
Påløpte feriepenger	-93 671
Arbeidsgiveravgift	-198 176
AFP-pensjon	-11 283
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 818
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Annonser stillinger	-11 394
Arbeidsklær	-14 608
Andre personalkostnader	-2 074
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 106 549

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret utbetalt i regnskapsåret 2022 gjelder for perioden 2021/2022 og er på kr 480 000.

Honorarer til varamedlemmer og oppgangskontakter er på kr 53 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 156, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Adv. Børre Hagen - Juridisk bistand	-26 131
OBOS Eiendomsforvaltning AS - tilleggstjenester	-1 650
Dr. Techn. Kristoffer Apeland - vedlikeholdsplan, småoppdrag	-43 766
Lekeplasskontrollen AS - lekeplasskontroll	-6 331
LMR arkitektur AS - beplantning grillplasser	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	-90 378

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Låssenteret AS - Låssystem kjellerdører	-167 708
Dråpe AS - Montering av malere varmtvann og tilbakeslagsventil	-5 719 647
Dråpe AS - Styring varmeanlegg	-1 347 938
Styring varmeanlegg (tidl. leverandør)	-37 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 272 793
Drift/vedlikehold bygninger	-364 264
Drift/vedlikehold VVS	-98 781
Drift/vedlikehold elektro	-89 967
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-935 707
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-247 715
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 398
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 572
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 563
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-436 534
Kostnader leiligheter, lokaler	-152 441
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-8 240
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 660 974

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 900 334
Renovasjonsavgift	-1 595 256
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 495 590

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-679 735
Varmesentralen	-548 006
Fjernvarme	-9 892 706
SUM ENERGI / FYRING	-11 120 447

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

Lokalleie	-21 625
Container	-271 970
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 523
Diverse leiekostnader/leasing	-138 375
Verktøy og redskaper	-29 946
Telefon-/kontormaskiner	-140
Driftsmateriell	-57 667
Lyspærer og sikringer	-11 306
Vaktmestertjenester	-152 529
Vakthold	-248 738
Renhold ved firmaer	-869 124
Snørydding	-813 178
Gressklipping	-393 180
Andre fremmede tjenester	-53 020
Kontor- og datarekvisita	-3 808
Kopieringsmaterieill	-10 020
Trykksaker	-18 848
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 156
Andre kontorkostnader	-3 439
Telefon, annet	-28 616
Porto	-609
Drivstoff maskiner osv.	-39 245
Vedlikehold maskiner osv.	-8 229
Kontingenter	-4 500
Gaver	-9 156
Bank- og kortgebyr	-3 077
Velferdskostnader	-4 352
Konstaterte tap	-6 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 222 468

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 177
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 090
Kundeutbytte fra Gjensidige	140 634
Andre renteinntekter	22
SUM FINANSINNTEKTER	185 923

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-361 668
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-626 555
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-491 189
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-237 958
Renter på leverandørgjeld	-1 095
SUM FINANSKOSTNADER	-1 718 465

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1968	46 732 700
Tilgang 2005 - Nye balkonger og inngangsparti	82 454 100
Tilgang 2011 - Styringssystem 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	
Avgang 2022	-1	
Avskrevet tidligere	-248 282	0
Hjullaster, tilgang 2020	218 856	
Avskrevet tidligere	-87 542	
Avskrevet i år	-43 771	87 543
Snøfreser, tilgang 2004	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	1
Garasjeanlegg, kostpris	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	-186 184	
Avskrevet i år	-60 384	176 118
Avfallsbrønner, tilgang 2013	3 225 213	
Tilgang 2014	625 000	
Avskrevet tidligere	-3 850 212	1
Lekeplass, tilgang 2016	1 805 877	
Avskrevet tidligere	-1 418 901	
Avskrevet i år	-257 982	128 994
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		416 658

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 Haugerud Varmesentral AS er på kr 100 000.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker (pågående saker). Bli gjort opp, evt. kostnadsført i 2023 89 529

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **89 529**

NOTE: 18**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: 19****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken 1

Annuitetslån med fastrenteavtale 2,09 % frem til 01.05.2023. Løpetid 30 år.

Opprinnelig 2002 -30 324 000

Nedbetalt tidligere 13 287 764

Nedbetalt i år 1 392 833

-15 643 403

HUSBANKEN 2

Annuitetslån med fastrenteavtale 2,77 % frem til 01.05.2023. Løpetid 30 år.

Opprinnelig 2002 -45 486 000

Nedbetalt tidligere 21 598 166

Nedbetalt i år 1 885 652

-22 002 182

Lån 1 i OBOS-banken AS

Serielån. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetid 23 år.

Opprinnelig 2020 -19 456 438

Nedbetalt tidligere 1 526 146

Nedbetalt i år 830 748

-17 099 544

Lån 2 i OBOS-banken AS

Serielån. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetid 30 år.

Opprinnelig 2020 -4 000 000

Økning 2021 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 376 612

Nedbetalt i år 305 256

-8 318 132

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-63 063 261****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak (OBOS Miljøkonto)

-464 761

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-464 761****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-37 674

Skyldig arbeidsgiveravgift

-34 426

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-72 100****NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-93 671

Gebyrer

-188

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-93 859****NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

11 752 200

Pantelån

63 063 261

Påløpte avdrag

826 684

TOTALT**75 642 145**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger

131 374 114

Tomt

3 432 301

TOTALT**134 806 415**



HAUGERUD VARMESENTRAL AS ORG.NR. 921 792 646, KUNDENR. 558

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		0	0	0	320 000
Avgiftspliktige inntekter		0	5 088 683	0	0
Andre inntekter	2	1 367 773	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 367 773	5 088 683	0	320 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-52 452	-26 226	0	0
Styrehonorar	4	-372 000	-186 000	0	0
Avskrivninger	14	-2	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-41 568	-16 576	0	0
Forretningsførerhonorar		-110 736	-108 036	0	-50 000
Konsulenthonorar	6	-90 580	-130 341	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-25 097	-661 314	0	0
Forsikringer		-26 028	-104 759	0	-30 000
Kommunale avgifter	8	-46 233	-51 670	0	-49 000
Energi/fyring	9	-135 997	-3 665 083	0	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-10 724	-15 018	0	-10 000
Andre driftskostnader	10	-459 931	-125 415	0	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 371 348	-5 090 438	0	-301 000
DRIFTSRESULTAT		-3 576	-1 755	0	19 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 910	1 786	0	0
Finanskostnader	12	-334	-31	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 576	1 755	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	0	19 000



HAUGERUD VARMESENTRAL AS ORG.NR. 921 792 646, KUNDENR. 558

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	1	1
Tomt		71 038	71 038
Andre varige driftsmidler	14	0	2
SUM ANLEGGSMIDLER		71 039	71 041
OMLØPSMIDLER:			
Andre kortsiktige fordringer	15	385 450	119 118
Driftskonto OBOS-banken		5 426	172 353
Sparekonto OBOS-banken		3 688	1 001 786
SUM OMLØPSMIDLER		394 564	1 293 257
SUM EIENDELER		465 603	1 364 298
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
SUM EGENKAPITAL		100 000	100 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Annen langsiktig gjeld	18	71 038	71 038
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 038	71 038
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		82 339	181 887
Skyldige offentlige avgifter	19	26 226	0
Annen kortsiktig gjeld	20	186 000	1 011 373
SUM KORTSIKTIG GJELD		294 565	1 193 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		465 603	1 364 298
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Haugerud Varmesentral AS

*Ida Martine Strøm /s/**Peter Luis Hoen Hiorth /s/*



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen innstiller på at følgende blir valgt på årets generalforsamling:

A) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Linda Aasen (opprykk)	Haugerudveien 28
Arfan Ahmed (ny)	Haugerudveien 50

Ikke på valg

Jon-Erik Berger	Stjernemyrveien 40
Femi Baftii	Haugerudveien 40
Mohammed Usman Ali	Haugerudveien 64

B) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Therese Taje (ny)	Stjernemyrveien 6
2. Firat Secici (ny)	Haugerudveien 2

C) Som delegerte til OBOS' generalforsamling foreslås:

Linda Aasen (delegert)
Mohammed Usman Ali (delegert)

Therese Taje (vara)
Arfan Ahmed (vara)

D) Som valgkomite for 1 år foreslås:

Ali Battakh	Haugerudveien 50
Mehmet Kacar	Stjernemyrveien 12
Tom Trondsen	Stjernemyrveien 16

Oslo, 21. april 2023
For valgkomiteen for Haugerud Borettslag

Tom Trondsen /s/



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

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 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Tom Trondsen, Jon-Erik Berger og Erik Braathen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til 500 000.
 Styrets godtgjørelse settes til 525 000.

Sak 6 Honorar til varamedlemmer for møtedeltakelse

Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 500 pr. styremøte de har deltatt på (perioden mai 2022 til mai 2023).

- For
 Mot

Sak 7 Honorar til oppgangskontakter

Oppgangskontaktene godtgjørelse settes til kr 1000 pr. oppgang (perioden mai 2022 til mai 2023).

- For
 Mot

Sak 8 Forslag A - El bil lading

Hvilket forslag stemmer du for?

- Taoufik Elmousaoui sitt forslag er å komme med et konkret og bestemt tid når haugerud borettslag skal montere El bil ladere til beboere.
 Styret anbefaler at arbeidet med el-billading fortsetter i 2023 og at man på årsmøtet i 2024 legger frem alternative forslag til hvor denne ladeplassen for El-biler skal etableres på området vi har til disposisjon.

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



Sak 9 Forslag B - Oppsigelse av trappevask

Hvilket forslag stemmer du for?

- Avtale med vaskeselskap skal sies opp, og beboere blir selv ansvarlig for vask av oppgang.
- Forslagest avvises. For å sikre at vi faktisk får renhold, anbefaler styret at vi opprettholder tjenesten med eksternt renholdsfirma. Dog bør styret sjekke opp og vurdere om firma skal byttes hvert 5. år slik at vi får fornuftige kostnader og tjenester på renholdet.

Sak 10 Forslag C - Fjerning av sensor for sentraloppvarming

Hvilket forslag stemmer du for?

- Ayhan Algunerhan sitt forslag er at hvis ikke varmen kan justeres bedre slik at man holder en rimelig temperatur i leilighetene, må sensorer fjernes.
- Forslaget avvises, da dette vil bli kostnadmessig dyrt for borettslaget og den enkelte andelseier.

Sak 11 Forslag D - Fellesdugnad

Hvilket forslag stemmer du for?

- Ayhan Algunerhan sitt forslag er at det innføres en avgift på 500kr for de enhetene som ikke deltar i dugnaden.
- Forslaget avvises, da det er lovstridig å vedta dugnadsgebyr for uteblivelse på dugnad.

Sak 12 Forslag E - Måking av snø foran oppgangene

Hvilket forslag stemmer du for?

- Ayhan Algunerhan sitt forslag er at beboere i oppgangen er ansvarlig for at det skal måkes snø foran begge dører inn til oppgangen. Vaktmester i borettslaget måker snøen av asfalten i borettslaget.
- Forslaget avvises. Styret ser ingen besparelse i at oppgangene skal bli måket av beboere fremfor det eksterne firmaet som benyttes. Vaktmester måker ikke gangveier i dag.

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



Sak 13 Forslag F - Si opp avtalen med vaktmesterkompaniet

Hvilket forslag stemmer du for?

- Ayhan Algunerhan sitt forslag er at vi skal si opp avtalen med vaktmesterkompaniet
- Styret ser ingen økonomisk besparelse i å si opp denne avtalen da det både må ansettes en ny person samt leies inn utstyr for å gjøre jobben med.

Sak 14 Forslag G - Gjesteparkering

Hvilket forslag stemmer du for?

- Ayhan Algunerhan sitt forslag er at når beboere får gjester som overstiger de tre dagene for gjesteparkering, skal man kunne søke til styret om særskilt tillatelse for gjester å parkere antall dager nødvendig for deres besøk.
- Forslaget avvises. Borettslaget har bare 20 gjesteparkeringsplasser fordelt på 578 leiligheter. Ved å åpne for utvidet parkering utover 3 døgn, vil dette medføre at andre beboere antagelig ikke får plass til sine gjester om mange vil benytte seg av utvidet parkering. Borettslaget mener det er bedre at alle får stå litt enn at få få stå lenge på gjesteparkeringen.

Sak 15 Forslag H - Inngjerdet tørkestativ til sykkelbod

Hvilket forslag stemmer du for?

- Ayhan Algunerhan sitt forslag er at en av de to tørkestativene utenfor blokkene skal gjøres om til sykkel og vogn bod med en gang.
- Forslaget avvises. Det er ikke økonomisk forsvarlig akkurat nå å bruke penger på å ruste opp disse tørkebåserne. Men, i de blokker som man ønsker dette, kan man velge å sette av den ene delen av tørkebåser til sykkelparkering.

Sak 16 Forslag I - Varmen

Hvilket forslag stemmer du for?

- Bilal Aslam sitt forslag er at varmen skal skrus på fra 15. august istedenfor 15. september.
- Forslaget avvises, da dette vil bli kostnadmessig dyrt for borettslaget og den enkelte andelseier.

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



Sak 17 Forslag J - Gjesteparkering på ballplassen

Hvilket forslag stemmer du for?

- Bilal Aslam sitt forslag er at ved søknad kan styre gi en tidsbegrenset tillatelse til at beboernes gjester kan parkere ved flaggstangen. En eventuell tillatelse må selvfølgelig gjelde hele borettslaget og det må være tydelig grunnlag for at tillatelse gis.
- Den store plassen ved lekeplassen kan benyttes som ekstra gjesteparkering ved høytider som feiring av Eid og andre helligdager i perioden 1. oktober til 31. mars. Dette skal da varsles på forhånd.

Sak 18 Forslag K - Reduksjon av trappevask

Hvilket forslag stemmer du for?

- Bilal Aslam sitt forslag er at trappevask reduseres i sommer-månedene. Dette kan trolig reduseres til f.eks annenhver dag mellom mai-sept.
- Forslaget avvises. Økonomisk er det lite å hente på en reduksjon av vasking i disse månedene, og det er nødvendig å opprettholde renhold ukentlig.

Sak 19 Forslag L - Parkering utenfor oppgangen

Hvilket forslag stemmer du for?

- Bilal Aslam sitt forslag er at parkering utenfor oppgangen økes fra 20 til 30 minutter.
- Forslaget avvises. 20 minutter bør være med en tilstrekkelig for av og pålessing av varer, mennesker m.m. En parkert bil utenfor oppgangen vil stå til hinder for utrykningskjøretøy, eldretransport, taxi m.m. som har behov for å komme frem.

Sak 20 Forslag M - Åpningstider bommer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Bilal Aslam sitt forslag er at bommene holdes åpent til 18:00 istedenfor 17:00, og at de også holdes åpent på lørdager til 18:00.
- Forslaget avvises. Det er mange barn som leker ute på området etter kl. 17.00 og i helger. Og det er ønskelig med minst mulig kjøring inne på området for å unngå uhell. I helg og på helligdager bør bommen fortsatt være lukket for å unngå unødig kjøring inne på området. Å åpne bom på lørdager vil medføre en ekstra kostnad for borettslaget

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



Sak 21 Forslag N - Containerdag

Hvilket forslag stemmer du for?

- Bilal Aslam sitt forslag er at containerdag gjeninnføres snarest mulig.
- Forslaget avvises. Containerdag ble lagt ned for å redusere unødvendige kostnader for borettslaget.

Sak 22 Forslag O - Parkeringsplassen i Stjernemyrveien

Hvilket forslag stemmer du for?

- Trine Wahl-Westreng foreslår at det tas tak i p-plassen i Stjernemyrveien: Rette opp skilt, fikse kantstein langs veien, og ikke minst sørge for bedre belysning (med tanke på komfort og sikkerhet).
- Styret foreslår derfor at vi utbedrer det vi kan innenfor rimelighetens grenser, og tar tak i det som absolutt er nødvendig.

Sak 23 Forslag P - Isolering av fjernvarmerør i underetasje

Hvilket forslag stemmer du for?

- Brigitta Pető foreslår at styret skal sette inn tiltak til å isolere fjernvarmerør i underetasjene.
- Forslaget avvises. Styret har vurdert dette tidligere og har kommet til at kostnadene ikke står i samsvar med besparelsene. All rørisolasjon inneholder asbest, og dette medfører store kostnader da alle kjellere må asbest-saneres dersom vi gjør noe med dette.

Sak 24 Forslag Q - Bytte av bomløsning

Hvilket forslag stemmer du for?

- Bilal Aslam foreslår bytte av bomløsning (Ser for meg at bommene oppgraderes til å åpnes med kontroll/brikke som kun beboere har og at de automatisk lukker seg etter 1-2 min).
- Forslaget avvises. En bom som lukker seg automatisk koster i størrelsesorden kr. 150.000. Vi trenger 23 bommer. Dette vil utgjøre en kostnad på kr. 3.450.000. Denne kostnaden må da legges på felleskostnaden til andelseier.

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



Sak 25 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Arfan Ahmed
- Linda Aasen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- 1. vara Therese Undlien Taje
- 2. vara Firat Secici

Sak 26 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Linda Aasen
- Mohammed Usman Ali

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Arfan Ahmed
- Therese Taje

Sak 27 Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomitémedlem 1 (kun 1 skal velges)

- Ali Battakh

Valgkomitémedlem 2 (kun 1 skal velges)

- Mehmet Kacar

Valgkomitémedlem 3 (kun 1 skal velges)

- Tom Trondsen

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.