



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 430  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 305 360	7 802 836
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 305 360</b>	<b>7 802 836</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 328 177	
Annen driftskostnad		4 971 678	5 802 103
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 642 155</b>	<b>6 144 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 663 206</b>	<b>1 658 433</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		89 423	96 487
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>89 423</b>	<b>96 487</b>
Annen finanskostnad		694 260	815 884
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>694 260</b>	<b>815 884</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-604 836</b>	<b>-719 397</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 058 369	939 036
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 504 542	18 504 542
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 669 433	3 947 455
Sum varige driftsmidler		21 173 975	22 451 997
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 000	1 000
Sum anleggsmidler		21 174 975	22 452 997
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		162 213	155 177
Sum fordringer		162 213	165 177
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 736 796	2 125 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 736 796	2 125 612
Sum omløpsmidler		3 899 009	2 290 789
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 073 984</b>	<b>24 743 787</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 900	13 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 900</b>	<b>13 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 546 966	14 605 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 546 966</b>	<b>-14 605 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 533 066</b>	<b>-14 591 435</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 416 609	34 431 476
Øvrig langsiktig gjeld		4 824 100	4 824 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 240 709</b>	<b>39 255 576</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 240 709</b>	<b>39 255 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		366 341	79 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>366 341</b>	<b>79 646</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 607 050</b>	<b>39 335 222</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 073 984</b>	<b>24 743 787</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421145

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 773 430  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 773 430  
ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 305 360	7 802 836
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 305 360</b>	<b>7 802 836</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 328 177	
Annen driftskostnad		4 971 678	5 802 103
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 642 155</b>	<b>6 144 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 663 206</b>	<b>1 658 433</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		89 423	96 487
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>89 423</b>	<b>96 487</b>
Annen finanskostnad		694 260	815 884
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>694 260</b>	<b>815 884</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-604 836</b>	<b>-719 397</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 058 369	939 036
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>



Organisasjonsnr: 948 773 430  
ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 504 542	18 504 542
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 669 433	3 947 455
Sum varige driftsmidler		21 173 975	22 451 997
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 000	1 000
Sum anleggsmidler		21 174 975	22 452 997
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		162 213	155 177
Sum fordringer		162 213	165 177
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 736 796	2 125 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 736 796	2 125 612
Sum omløpsmidler		3 899 009	2 290 789
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 073 984</b>	<b>24 743 787</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	13 900	13 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>13 900</b>	<b>13 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	13 546 966	14 605 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-13 546 966</b>	<b>-14 605 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 533 066</b>	<b>-14 591 435</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 416 609	34 431 476
Øvrig langsiktig gjeld	4 824 100	4 824 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>38 240 709</b>	<b>39 255 576</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>38 240 709</b>	<b>39 255 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	366 341	79 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>366 341</b>	<b>79 646</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>38 607 050</b>	<b>39 335 222</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 073 984</b>	<b>24 743 787</b>



Organisasjonsnr: 948 773 430  
ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Øvre Høybråten Borettslag

### Digital gjennomføring av ordinær generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Øvre Høybråten Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

#### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

#### Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **mandag, 31. mai 2021 kl. 12:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **torsdag, 3. juni 2021 kl. 12:00**

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

##### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen generalforsamlingen avsluttes.

**Din analoge stemmeseddel er satt inn bakerst i heftet.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Øvre Høybråten Borettslag  
Åpnes mandag, 31. mai 2021 kl. 12:00 og lukkes torsdag, 3. juni 2021 kl. 12:00  
Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

---

Til behandling foreligger:

### KONSTITUERING

- 1) **Godkjenning av møteinnkallingen**  
Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten det gjennomføres på.
- 2) **Valg av møteleder.**  
Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.
- 3) **Valg av andelseier som protokollvitner**  
Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- 4) **Årsrapport og regnskap for 2020**  
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 foreslås godkjent. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og foreslås som reduksjon av udekket tap.

### GODTGJØRELSER

- 5) **Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21**  
foreslås satt til kr 300 000

### INNKOMNE FORSLAG

- 6) **Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.**
- 7) **Forslag fra Atle Borgeteien, belysning**
- 8) **Forslag fra Atle Borgeteien, fartsdempende tiltak.**
- 9) **Forslag fra Linde Aarsland, nytt punkt i vedtektene ang. søknadsplikt hvis man skal flytte opprinnelig rør på bad eller kjøkken. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.**

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### VALG AV TILLITSVALGTE

- 10) **Valg av styreleder for 1 år**
- 11) **Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**
- 12) **Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**
- 13) **Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**
- 14) **Valg av valgkomité for 1 år**

Oslo, 7. april 2021

Styret i Øvre Høybråten Borettslag

Eirik Berglund /s/ Jan Christian Viumda Asker /s/ Tommy Rånes Hansen /s/  
Kristin Sten Motzfeldt /s/ Siri Røhr-Staff /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eirik Berglund	Lyngtrekket 21
Nestleder	Jan Christian Viumda Asker	Karl Andersens Vei 85
Styremedlem	Tommy Rånes Hansen	Karl Andersens Vei 99
Styremedlem	Kristin Sten Motzfeldt	Karl Andersens Vei 1 D
Styremedlem	Siri Røhr-Staff	Karl Andersens Vei 59
Varamedlem	Omotuyi Erlend Aamodt	Karl Andersens Vei 125
Varamedlem	Espen Andreassen	Karl Andersens Vei 83

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Eirik Berglund Lyngtrekket 21

#### Varadelegert

Jan Christian Viumda Asker Karl Andersens Vei 85

### Valgkomiteen

Atle Borgeteien Karl Andersens Vei 129  
Andreas Hardal Rønning Karl Andersens Vei 63

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Øvre Høybråten Borettslag

Borettslaget består av 139 andelsleiligheter.

Øvre Høybråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948773430, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Karl Andersens Vei 1-175  
Karl Andersens Vei 2-32  
Karl Andersens Vei 74 A-C  
Karl Andersens Vei 76 A-D  
Lyngtrekket 9-23 12-26  
Karl Andersens Vei 50-72

Gårds- og bruksnummer:

107- 711 712 713 714 716 717 718

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten, kjøpt i 1986 er på 30 431 m<sup>2</sup>.

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



Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Øvre Høybråten Borettslag har ingen ansatte.  
Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2020.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 305 360.  
Dette er kr 508 360 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter på kr 502 276 består blant annet av ENØK-tilskudd på kr 497 289. Ytterligere spesifikasjon, se note 3 i regnskapet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 642 154.

### **Resultat**

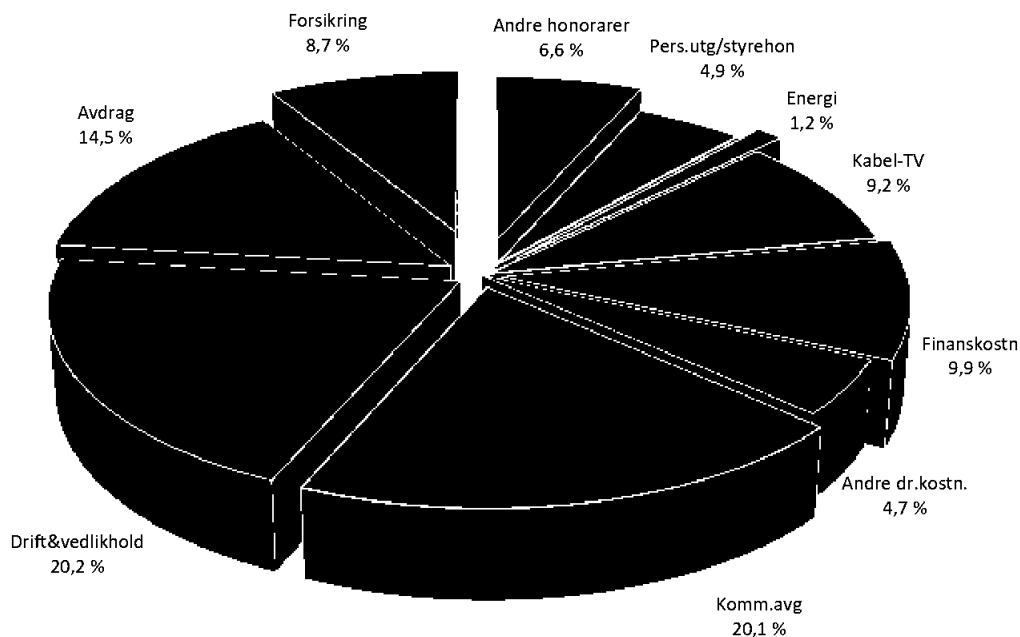
Årets resultat på kr 1 058 369 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås som reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 532 668 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2020.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 600 000 til større vedlikehold som omfatter stoppekraner, terrasser, vinduer og asfaltering.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.



## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 85 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Høybråten Borettslag.

## Lån

Øvre Høybråten Borettslag har lån i Handelsbanken.  
Opprinnelig fra 2017 på kr 36 947 000 – Rente 1.70 % Nedbetalt 2045.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.  
Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.  
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Høybråten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Øvre Høybråten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

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



Uavhengig revisors beretning – Øvre Høybråten Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 13. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 211 144</b>	<b>6 173 444</b>	<b>2 211 144</b>	<b>3 532 668</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 058 369	939 036	2 171 200	2 377 200
Tilbakeføring av avskrivning	14 1 328 177	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -50 155	-3 934 375	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17 -1 014 867	-967 961	-939 000	-1 089 000
Salg av aksjer/andeler	0	1 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 321 524</b>	<b>-3 962 300</b>	<b>1 232 200</b>	<b>1 288 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 532 668</b>	<b>2 211 144</b>	<b>3 443 344</b>	<b>4 820 868</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 899 009	2 290 789		
Kortsiktig gjeld	-366 341	-79 646		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 532 668</b>	<b>2 211 144</b>		



## ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 803 084	7 802 836	7 797 000	7 797 000
Andre inntekter	3	502 276	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>8 305 360</b>	<b>7 802 836</b>	<b>7 797 000</b>	<b>7 797 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-1 328 177	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 875	-6 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-159 115	-155 080	-159 000	-163 000
Konsulenthonorar	7	-271 596	-137 564	-120 000	-120 000
Kontingenter		-27 800	-27 800	-27 800	-27 800
Drift og vedlikehold	8	-1 421 532	-2 619 832	-1 975 000	-1 600 000
Forsikringer		-611 681	-565 128	-612 000	-697 000
Kommunale avgifter	9	-1 408 204	-1 331 962	-1 441 000	-1 455 000
Energi/fyring		-87 639	-56 048	-45 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-645 901	-620 709	-645 000	-682 000
Andre driftskostnader	10	-331 335	-281 232	-332 000	-315 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 642 154</b>	<b>-6 144 403</b>	<b>-5 705 800</b>	<b>-5 488 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 663 206</b>	<b>1 658 433</b>	<b>2 091 200</b>	<b>2 308 200</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	89 423	96 487	80 000	70 000
Finanskostnader	12	-694 260	-815 884	0	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-604 837</b>	<b>-719 397</b>	<b>80 000</b>	<b>69 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 058 369</b>	<b>939 036</b>	<b>2 171 200</b>	<b>2 377 200</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 058 369	939 036		



### ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

#### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	16 192 000	16 192 000
Tomt		2 312 542	2 312 542
Andre varige driftsmidler	14	2 669 433	3 947 455
Aksjer og andeler	15	1 000	1 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 174 975</b>	<b>22 452 997</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		162 213	165 178
Driftskonto OBOS-banken		1 730 979	87 152
Sparekonto OBOS-banken		2 005 817	2 038 460
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 899 009</b>	<b>2 290 789</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 073 984</b>	<b>24 743 787</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 139 * 100		13 900	13 900
Udekket tap	16	-13 546 966	-14 605 335
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 533 066</b>	<b>-14 591 435</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 416 609	34 431 476
Borettsinnskudd	18	4 824 100	4 824 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>38 240 709</b>	<b>39 255 576</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		366 341	79 646
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>366 341</b>	<b>79 646</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 073 984</b>	<b>24 743 787</b>
Pantstillelse	19	41 774 100	44 674 100
Garantiansvar		0	0



Oslo, 7. april 2021  
Styret i Øvre Høybråten Borettslag

Eirik Berglund /s/

Tommy Rånes Hansen /s/

Kristin Sten Motzfeldt /s/

Siri Røhr-Staff /s/

Jan Christian Viumda Asker /s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	7 355 880
Leietillegg påbygg	441 000
Eiendomsskatt	6 204
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 803 084</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	4 987
Oslo kommune ENØK-tilskudd	497 289
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>502 276</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 204, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

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

Juridisk bistand	-71 710
Tilleggstjenester, OBOS	-4 126
OPAK AS	-33 847
Rak Arkitektur AS	-157 601
Aktiv Areal AS	-4 312
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-271 596</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-791 653
Drift/vedlikehold VVS	-163 842
Drift/vedlikehold elektro	-27 796
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-414 001
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 241
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 421 532</b>

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

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

Eiendomsskatt	-6 229
Vann- og avløpsavgift	-918 310
Feieavgift	-23 895
Renovasjonsavgift	-487 425
Kommunale avgifter (avregning tidligere år)	27 655
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 408 204</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 860
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-113 588
Verktøy og redskaper	-9 715
Driftsmateriell	-1 573
Renhold ved firmaer	-16 450
Snørydding	-139 492
Trykksaker	-515
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 204
Andre kontorkostnader	-1 919
Porto	-3 055
Bank- og kortgebyr	-2 965
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-331 335</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	537
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 801
Kundeutbytte fra Gjensidige	77 495
Andre renteinntekter	5 590
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>89 423</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-694 016
Renter på leverandørgjeld	-244
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-694 260</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971	16 192 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 192 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.711 - 718.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 1974	13 080	13 080
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	3 934 375	
Tilgang 2020	50 155	
Avskrevet i år	-1 328 177	2 656 353
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 669 433</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-1 328 177</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

1 andel Høybråten/Stovner IL klubbhus	1 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 000</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-36 947 000	
Nedbetalt tidligere	2 515 524	
Nedbetalt i år	1 014 867	
		-33 416 609
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-33 416 609</b>

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

Opprinnelig 1971	-4 824 100
------------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 824 100</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 824 100
Pantelån	33 416 609
<b>TOTALT</b>	<b>38 240 709</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 192 000
Tomt	2 312 542
<b>TOTALT</b>	<b>18 504 542</b>

**INNKOMMET FORSLAG****6) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.****Saksfremstilling – (korttidsutleie)**

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

**Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.**

**«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»**

**7) Forslag fra Atle Borgeteien, belysning**

Ønsker følgende forslag behandlet av generalforsamling.

Lekeplasser, tun, fellesområder og biloppstillingsplasser blir store deler av året mørklagte plasser i borettslaget da det ikke finnes noe annet enn gatebelysning og veggmonterte lamper på yttervegger ved inngangspartier.

Fremmer forslag om at styret undersøker og iverksetter tilstrekkelige tiltak som øker sikkerhet og trivsel på nevnte områder samtidig som man, hvis mulig, prøver å finne løsninger som ikke virker sjenerende. Dette kan f.eks. være diskret monterte led-lamper plassert på gavlvegger ut mot fellesområder.

**Styrets innstilling:**

**Positiv til forslaget og ser for seg løsning som dekker hele borettslaget.**



**8) Forslag fra Atle Borgeteien, fartsdempende tiltak.**

Ønsker følgende forslag behandlet av generalforsamlingen.

Vi opplever til stadighet at det kjøres hensynsløst og i høy fart av beboere og besøkende til leiligheter i stikkveiene inn mot inngangspartier og biloppstillingsplasser. Fremmer derfor forslag om at styret ser på muligheter for, og igangsetter, fartsdempende tiltak på disse veistubbene.

Hvis evt fartsdumper skulle by på problemer for måkingen, vinterstid, så finnes det hardplastprodukter som kan monteres av og på etter sesonger, som i feks. Vestlimyra Borettslag.

**Styrets innstilling:**

**Positiv til forslaget og ønsker evt. løsning som er permanent hele året**

**9) Forslag fra Linde Aarsland, nytt punkt i vedtektene ang. søknadsplikt hvis man skal flytte opprinnelig rør på bad eller kjøkken. Punkt 9 krever 2/3 flertall.**

Jeg ønsker at dette blir tatt med i borettslagets vedtekter.

Det skal være søknadsplikt hvis man skal flytte opprinnelige rør på bad eller kjøkken, det vil si å flytte rør fra opprinnelig plassering til vegg mot nabo. Dette med hensyn til lyder av vaskemaskin og dunkelyder pga tørketrommel, som da kan være svært plagsomme hvis dette blir plassert i vegg mot naboen. Lydene forplanter seg også nedover i vegg som da blir i stua til naboen. Det skal fremlegges plan/plantegninger fra godkjente fagpersoner og plan for hva slags jobb som utføres. Styret bør da godkjenne/avslå innvendige tiltak som ikke fører til vesentlige ulemper for naboer eller byggets konstruksjon.

**Styrets innstilling:**

**Innvendige endringer av vann og avløp følger bygningsforskrifter og forskrifter for installasjon av vann & avløp. Dette er regler og forskrifter som profesjonelle, faglærte håndverkere er påbudt å følge. Det forutsettes at beboere som skal gjøre bygningsmessige innvendige endringer på bad, vaskerom og kjøkken benytter faglært, godkjent bedrift for dette arbeidet.**

**Styret innstiller på at forslaget avvises.**



0257 Øvre Høybråten Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Eirik Berglund Adresse: Lyngtrekket 21  
E-postadresse: .....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nestleder Jan Christian Viumdal Asker Karl Andersens Vei 85  
Styremedlem Siri Røhr-Staff Karl Andersens Vei 59

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Tommy R. Hansen Adresse: Karl Andersens v. 99  
E-postadresse: .....  
Navn: Pål Orby Adresse: Karl Andersens v. 139  
E-postadresse: .....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Espen Andreassen Adresse: Karl Andersens vei 83  
E-postadresse: .....  
2. Navn: Omotuyi E. Oluvakana Adresse: Karl Andersens vei 125  
E-postadresse: .....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Eirik Berglund Adresse: Lyngtrekket 21

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan. C.V. Asker Adresse: Karl Andersens v. 85

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Atle Borgeteien Adresse: Karl Andersens vei 129  
E-postadresse: .....  
Navn: Zaid Al-Mele Adresse: Karl Andersens vei 74 B  
E-postadresse: .....

Dato: 18.04.21 i valgkomiteen for Øvre Høybråten Borettslag

Atle Borgeteien  
Atle Borgeteien

Jan. A.H. Rønning  
Jan. A.H. Rønning



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Reklamasjon etter rehabiliteringsprosjektet tar fortsatt mye tid for styret. Opak og Dalan er sentrale samarbeidspartnere. Etter mange møter og befaringer, ble mekling gjennomført i Forlikrådet november 2020, uten at forlik ble oppnådd. Videre fremdrift omfatter flere befaringer og forlik eller tingretten eller begge deler.

Vedlikeholdsarbeider generelt, har også i denne perioden tatt mye tid. Det har dreiet seg om vannskader, garasjer, fukt, skadedyr mm. Firmaet Braatens Byggfornyelse AS har vært rådspurt, og har også stått for utbedring. Firmaet Anticimex har stått for rottebekjempelse.

Det ble gjennomført årlig vårdugnad / rusken med rydding på området, lettere snekker - arbeid, samt komprimatorbil og feiebil.

Noen andre prosjekt styret har arbeidet med: Prosjektet tilbygg (fra GF), asfaltering, støymåling, kontroll stoppekraner utvendig, stigesikring (tak), videre arbeid med lekeplasser med blant annet fjerning av sand, gresslegging og legging av støtmatter og utarbeidelse av nye retningslinjer for diverse endringer (dører og vinduer).

Det har vært avholdt:

- 8 styremøter
- Regnskapsmøte og Generalforsamling
- Diverse befaringer i forbindelse med ulike prosjekt (ca. 40)

I tillegg er epost, chat og tofte brukt til løpende dialog og beslutninger.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Garasje / Parkering

**Garasjen skal kun brukes til oppstilling av bil/motorsykkel, ikke som permanent lagringsplass.**

**Det er avsatt en parkeringsplass utenfor de fleste garasjer i tillegg til garasjeoppstilling. Ved oppsigelse / bytte av leieforholdet skal garasjen følge leiligheten. Oppgjør skjer direkte mellom kjøper og selger. Dersom kjøper og selger ikke blir enige, skal styret fastsette den endelige overtakessum.**

**Utleie av garasjen skjer til andelseiere i Øvre Høybråten Borettslag. Dersom det ikke er interessenter, kan styret gi adgang for bortleie til personer som ikke er knyttet til borettslaget. Slik utleie kan skje for inntil 2 år av gangen.**

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81540505. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Vedlikehold	Stige sikring på alle enheter Kartlegging og utbedring utvendige stoppekraner (under arbeid).
2020	Utvendig vedlikehold	Utbedring asfalt. Utbedring lekeplasser med bytte fra sand til gess og gummimatter i fallsoner.
2019	Infrastruktur og trefelling	Ny infrastruktur for EI-bil lading til alle garasjer. Omfattende trefellings- prosjekt
2018 2016 - 2017	Brannslukkere Rehabilitering	Kontroll og eventuell utskifting Utskifting av panel utvendig. Etterisolert gavlvegger Brannseksjon loft Nye loftsluker Takterrasser Overflatebehandling
2015	Fiber Oppstart Rehabilitering	Garasjer malt på dugnad (2016) Canal Digital har lagt inn fiber Fortsetter i 2016 og fram til sommer 2017.
2014 - 2014	Installert røykvarslere	Moderne røykvarslere installert i alle boenheter med levetid for batterier på 10 år
2012 - 2012	Utvendig vedlikehold	Spyling av samtlige avløpsrør, oppretting av støttemur, dreneringsarbeid, diverse asfaltering.
2012 - 2012 2011 - 2011	Nye brannslukningsapparater Lekeplasser	Oppgradering og etablering av nye lekeplasser
2008 - 2008	Spyling av samtlige avløpsrør	Spyling av samtlige avløpsrør i husene og ut til avløpskummene utført.
2005 - 2006 2004 - 2006	Elektroinspeksjon i alle hus. Maling av hus og garasjer	Maling av borettslagets hus og garasjer ble igangsatt juni 2004. Ferdigstilt i 2006.
2003 - 2003	Utskifting av panel mm	Alle terrasser/utbygg ble inspisert og nødvendige reparasjoner på hus og gulv utført. Omfattende utskifting av panel på samtlige hus utført. Nødvendig grunning med maling og akryl utført. Spyling av samtlige avløpsrør i husene og ut til avløpskummene utført.
1999 - 1999	Vedlikehold	Alt utvendig trevirke på hus og garasjer kontrollert og reparasjon og utskifting av panel utført. Alle hus og garasjer ble malt.



1992 - 1993    Større vedlikehold

- omlegging av tak på hus og garasjer
- omlegging av balkonggulv
- maling av hus og garasjer
- kontroll og utskifting av utvendige stoppekraner for vann
- utskifting av takrenner og nedløpsrør
- oppsetting av nye vandalsikre utelys på garasjene
- generell opprusting av uteområder, lekeplasser og idrettsplass.



## Deltagelse i den digitale generalforsamling 2021 din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamlingen i Øvre Høybråten Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes **mandag, 31. mai 2021 kl. 12:00**  
og er åpent for avstemming i 3 dager,  
siste dato for avstemming er **torsdag, 3. juni 2021 kl. 12:00**

**Selskapsnummer:** 0257 **Selskapsnavn** Øvre Høybråten Borettslag

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

**Saker til behandling:**

### 1) Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på og måten det gjennomføres på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 2) Valg av møteleder

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 3) Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Tommy Rånes Hansen velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**4) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og foreslås som reduksjon av udekket tap.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**5) Fastsettelse av honorarer:**

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 300 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****6) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.**

Forslaget krevet 2/3 flertall.

**Forslag til vedtak:**

Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

**7) Forslag fra Atle Borgeteien, belysning****Forslag til vedtak:**

Positiv til forslaget og ser for seg løsning som dekker hele borettslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**8) Forslag fra Atle Borgeteien, fartsdempende tiltak.****Forslag til vedtak:**

Positiv til forslaget og ønsker evt. løsning som er permanent hele året

For		Mot	
-----	--	-----	--



**9) Forslag fra Linde Aarsland, nytt punkt i vedtektene ang. søknadsplikt hvis man skal flytte opprinnelig rør på bad eller kjøkken.**

Forslaget krevet 2/3 flertall.

**Styrets forslag til vedtak:**

Innvendige endringer av vann og avløp følger bygningsforskrifter og forskrifter for installasjon av vann & avløp. Dette er regler og forskrifter som profesjonelle, faglærte håndverkere er påbudt å følge. Det forutsettes at beboere som skal gjøre bygningsmessige innvendige endringer på bad, vaskerom og kjøkken benytter faglært, godkjent bedrift for dette arbeidet.

**Styret innstiller på at forslaget avvises.**

For	Mot

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

**VALG AV TILLITSVALGTE**

10) Valg av styreleder for 1 år

11) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

12) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Eirik Berglund	
Styremedlem	Tommy Rånes Hansen	
Styremedlem	Pål Orby	
Varamedlem	Espen Andreassen	
Varamedlem	Omotuyi Erlend Aamodt	

13) Valg av 1 delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Eirik Berglund	
Varadelegert	Jan Christian Viumda Asker	

14) Valg av valgkomité for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Atle Borgeteien	
Valgkomite	Zeid Al-Mele	

Skjemaet leveres til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.