



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 941 748  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGERUDTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 134 946	1 189 603
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 134 946</b>	<b>1 189 603</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		788 295	644 479
<b>Sum kostnader</b>		<b>833 935</b>	<b>690 119</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>301 011</b>	<b>499 484</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 278	2 050
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 278</b>	<b>2 050</b>
Annen finanskostnad		40 328	52 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 328</b>	<b>52 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 050</b>	<b>-50 420</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		261 961	449 064
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		46 534 019	46 534 019
Sum varige driftsmidler		46 534 019	46 534 019
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 534 019	46 534 019
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 327	26 204
Sum fordringer		27 327	26 204
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		906 872	775 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		906 872	775 055
Sum omløpsmidler		934 199	801 259
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 468 218</b>	<b>47 335 278</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 945 348	31 683 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 945 348</b>	<b>31 683 387</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 947 448</b>	<b>31 685 487</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 877 028	2 042 481
Øvrig langsiktig gjeld		13 602 900	13 602 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 479 928</b>	<b>15 645 381</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 479 928</b>	<b>15 645 381</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		221	220
Leverandørgjeld		40 621	4 190
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 842</b>	<b>4 410</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 520 770</b>	<b>15 649 791</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 468 218</b>	<b>47 335 278</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234816

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 981 941 748  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGERUDTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 981 941 748  
HAUGERUDTUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 134 946	1 189 603
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 134 946</b>	<b>1 189 603</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		788 295	644 479
<b>Sum kostnader</b>		<b>833 935</b>	<b>690 119</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>301 011</b>	<b>499 484</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 278	2 050
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 278</b>	<b>2 050</b>
Annen finanskostnad		40 328	52 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 328</b>	<b>52 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 050</b>	<b>-50 420</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		261 961	449 064
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>



Organisasjonsnr: 981 941 748  
HAUGERUDTUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 46 534 019 46 534 019  
Sum varige driftsmidler 46 534 019 46 534 019

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 46 534 019 46 534 019

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 27 327 26 204  
Sum fordringer 27 327 26 204

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 906 872 775 055  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 906 872 775 055

Sum omløpsmidler 934 199 801 259

SUM EIENDELER 47 468 218 47 335 278

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 2 100 2 100  
Sum innskutt egenkapital 2 100 2 100

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 31 945 348 31 683 387



Sum opptjent egenkapital	31 945 348	31 683 387
Sum egenkapital	31 947 448	31 685 487
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 877 028	2 042 481
Øvrig langsiktig gjeld	13 602 900	13 602 900
Sum annen langsiktig gjeld	15 479 928	15 645 381
Sum langsiktig gjeld	15 479 928	15 645 381
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	221	220
Leverandørgjeld	40 621	4 190
Sum kortsiktig gjeld	40 842	4 410
Sum gjeld	15 520 770	15 649 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 468 218	47 335 278



Organisasjonsnr: 981 941 748  
HAUGERUDTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0604 Haugerudtunet BL





## Til andelseierne i Haugerudtunet BL

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Haugerudtunet BL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Haugerudtunet BL  
avholdes mandag 25 april 2022 kl. 18:00  
i klubbhuset til Haugerud IF, Dr. Dedichens vei 23**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkomme forslag er tatt inn som eget vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.02.2022  
Styret i Haugerudtunet BL

Stein Håvard R Rennemo      Preben Refsum Grøtter      Ingrid Kirsti Håheim  
Gunnell Sandanger

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Stein Håvard R Rennemo	Haugerudtunet 4
Styremedlem	Preben Refsum Grøtter	Haugerudtunet 6
Styremedlem	Ingrid Kirsti Håheim	Haugerudtunet 5
Styremedlem	Gunnell Sandanger	Haugerudtunet 3
Varamedlem	Vigdis Akre	Haugerudtunet 21
Varamedlem	Kathrine Sundstrøm	Haugerudtunet 9

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Stein Håvard R Rennemo Haugerudtunet 4

Varadelegert  
Gunnell Sandanger Haugerudtunet 3

#### Valgkomiteen

Anders Hanssen Haugerudtunet 17  
Aftab Parvaiz Haugerudtunet 8

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

#### Generelle opplysninger om Haugerudtunet BL

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Haugerudtunet BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981941748, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Haugerudtunet 2 - 22

Gårds- og bruksnummer:  
141 366

Første innflytting skjedde i 2001. Tomten, kjøpt i 2001 er på 12 000 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.

Haugerudtunet BL har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 10 styremøter i perioden, hvorav 6 er avholdt digitalt. Generalforsamlingen i april 2021 ble avholdt digitalt på grunn av korona-pandemien.

### Kommentarer til driften av borettslaget i løpet av året:

For 2021 var det budsjettert med drift og vedlikehold på kr 51.900 mens den faktiske kostnaden ble om lag kr 103.000. Som det fremgår av note 8 er om lag kr 62.000 av dette knyttet til rensing av avløpsrør og ventilasjonsanlegg for alle husene i borettslaget. Dette lå ikke inne i budsjettet, men styret besluttet å få det utført for borettslagets regning selv om ansvaret for slikt vedlikehold ligger hos andelseierne. I tillegg er det brukt om lag kr 40.000 til bytte av et takvindu. Drift av uteområdet (gressklipping, snømåking og vårfeiling) er regnskapsført under andre driftskostnader og utgjør til sammen om lag kr 126.000 mot budsjettert kr 133.000.

Det ble gjennomført både vårdugnad og høstdugnad. I tillegg til generell rydding av området med beskjæring av busker og hekker, ble støyskjermen oljet med 2.strøk.

I 2021 var det 20 år siden vi flyttet inn i borettslaget og jubileet ble markert med en hyggelig fest med godt fremmøte i august. Vi har også hatt en samling med tenning av julegrana rundt 1.søndag i advent, dessverre med færre fremmøtte enn vi forventet og håpet på.

Styret har ellers mottatt noen henvendelser fra andelseierne, og disse har vært forsøkt løst underveis etter beste evne.

### Øvrige kommentarer:

I mai 2021 mottok borettslaget varsel om oppstart av detaljregulering på Haugerud, Sak 19/3984. Varselet omfattet planer for området mellom Haugerud senter og Haugerudtunet Borettslag og førte til stor uro hos mange av beboerne med hensyn til høyden på de planlagte blokkene og det som ble oppfattet som planlagt åpning av gangveier inn til vårt område. I tillegg til at flere beboere har sendt inn sine merknader til planene, har styret sendt inn merknader hvor vi spesielt viser til at borettslagets område ligger utenfor planområdet og at vi derfor ikke direkte skal berøres av reguleringen. Styret vil motsette seg endringer som medfører øket trafikk/gjennomgang til borettslagets private område. Samarbeidsrådet for Trosterud og Haugerud skulle avholdt folkemøte angående boliger og Haugerudsenterområdet i november, men har utsatt dette til kommunen har folk på plass og kan si noe mer enn i dag.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 134 946.

Andre inntekter gjelder parkering.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 833 935.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 261 961 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

I løpet av 2021 ble det ingen innbetaling på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 893 357 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

Det er budsjettet med kr 112.000 i generelt vedlikehold av bygninger og brannsikring. Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern AS og vil ha gjennomført arbeidet så snart som mulig med en forventet kostnad på mellom 25.000 og 30.000 kroner. Vedlikehold av uteområdet er budsjettet under andre driftskostnader med kr 59.000 for gressklipping og kr 74.000 for snørydding og vårfeiling.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 100.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugerudtunet BL.

**Lån**

Haugerudtunet BL har tre lån i OBOS Banken. Et lån (IN-lån) med 2,4% flytende rente, kvartalsvis forfall og siste avdrag 30.03.31.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet..

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsfører honorar har økt ca. 2,5

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

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.02.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugerudtunet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

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

### Etter vår mening

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

---

### Grunnlag for konklusjonen

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

---

### Øvrig informasjon

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

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

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02326, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerforening



Uavhengig revisors beretning - Haugerudtunet Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 15. februar 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## HAUGERUDTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 981 941 748, KUNDENR. 604

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>796 849</b>	<b>568 097</b>	<b>796 849</b>	<b>893 357</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		261 961	449 064	290 360	279 540
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-165 453	-160 312	-165 000	-169 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-60 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>96 508</b>	<b>228 752</b>	<b>125 360</b>	<b>110 540</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>893 357</b>	<b>796 849</b>	<b>922 209</b>	<b>1 003 897</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		934 199	801 259		
Kortsiktig gjeld		-40 842	-4 410		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>893 357</b>	<b>796 849</b>		



## HAUGERUDTUNET BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		74 398	78 691	74 196	74 160
Innkrevde felleskostnader	2	1 058 048	1 050 912	1 038 804	1 106 840
Andre inntekter	3	2 500	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 134 946</b>	<b>1 129 603</b>	<b>1 113 000</b>	<b>1 181 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 715	-4 300	-4 800
Forretningsførerhonorar		-55 405	-54 050	-55 500	-56 800
Konsulenthonorar	7	-6 378	-4 106	-3 000	-5 000
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	8	-103 118	-19 134	-51 900	-113 250
Forsikringer		-93 629	-90 656	-93 630	-100 000
Kommunale avgifter	9	-260 889	-250 080	-254 270	-267 570
Energi/fyring		-680	0	-200	-200
TV-anlegg/bredbånd		-111 887	-104 746	-105 000	-119 000
Andre driftskostnader	10	-147 485	-112 792	-150 000	-149 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-833 935</b>	<b>-690 119</b>	<b>-767 640</b>	<b>-865 460</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>301 011</b>	<b>439 484</b>	<b>345 360</b>	<b>315 540</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	60 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>301 011</b>	<b>499 484</b>	<b>345 360</b>	<b>315 540</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 278	2 050	0	0
Finanskostnader	12	-40 328	-52 470	-55 000	-36 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-39 050</b>	<b>-50 420</b>	<b>-55 000</b>	<b>-36 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>261 961</b>	<b>449 064</b>	<b>290 360</b>	<b>279 540</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		261 961	449 064		

HAUGERUDTUNET BORETTSLAG  
BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	41 092 019	41 092 019
Tomt		5 442 000	5 442 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>46 534 019</b>	<b>46 534 019</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		26 915	26 005
Andre kortsiktige fordringer	14	412	199
Driftskonto OBOS-banken		41 359	360 820
Sparekonto OBOS-banken		865 513	414 235
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>934 199</b>	<b>801 259</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 468 218</b>	<b>47 335 278</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Annen egenkapital	15	31 945 348	31 683 387
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>31 947 448</b>	<b>31 685 487</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 877 028	2 042 481
Borettsinnskudd	17	13 602 900	13 602 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 479 928</b>	<b>15 645 381</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		40 621	4 190
Påløpte renter		221	220
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>40 842</b>	<b>4 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 468 218</b>	<b>47 335 278</b>
Pantstillelse	18	46 897 000	46 897 000
Garantiansvar		0	0

Oslo 10.02.2022

Styret i Haugerudtunet Borettslag

Stein Håvard R Rennemo   Gunnell Sandanger   Preben Refsum Grøtter   Ingrid Kirsti Håheim

NOTE: 1



## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	922 068
Kabel-tv	50 400
Bredbånd	40 068
Leietillegg påbygg	25 896
Eiendomsskatt	19 616
Kapitalkostnader på IN-lån	74 061
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	337
Overført til kapitalkostnader	-74 398
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 058 048</b>

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

Parkering	2 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 500</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 378
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 378</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-40 544
Drift/vedlikehold VVS	-61 888
Drift/vedlikehold fellesbod (strøm)	-192
Kostnader dugnader	-495
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-103 118</b>

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

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

Eiendomsskatt	-19 654
Vann- og avløpsavgift	-139 061
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-99 395
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-260 889</b>

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

Container	-6 990
Driftsmateriell	-3 092
Snørydding	-66 358
Gressklipping	-59 252
Kopieringsmaterieill	-626
Porto	-411
Bank- og kortgebyr	-2 423
Velferdskostnader	-8 334
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-147 485</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 278
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 278</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 595
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 307
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 426
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-40 328</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2001	39 908 000
Tilgang i 2019, asfaltering	1 184 019
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>41 092 019</b>

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.141/bnr.366

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	412
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>412</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	27 168 905
Egenkapital fra IN tidligere år	28 068 139
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-23 291 696
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>31 945 348</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-1 250 000
Nedbetalt tidligere	151 843
Nedbetalt i år	75 947
	-1 022 210

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-300 000
Nedbetalt tidligere	42 470
Nedbetalt i år	28 415
	-229 115

OBOS Boligkreditt, IN-lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

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

Opprinnelig 2001	-31 745 000
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	2 990 067
Nedbetalt tidligere IN-nedbetaling	28 068 139
Nedbetalt i år ordinære avdrag	61 091
	-625 703

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 877 028</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-13 602 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-13 602 900</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 602 900
Pantelån	1 877 028
Beregnete IN-forpliktelser	4 776 443
<b>TOTALT</b>	<b>20 256 371</b>

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

Bygninger	41 092 019
Tomt	5 442 000
<b>TOTALT</b>	<b>46 534 019</b>



**A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

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

**Forslag:**

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

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



## 0604 Haugerudtunet BL

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

**Som leder foreslås:**

Anders Wiig Nilsen  
Haugerudtunet xx  
[anders@awiig.com](mailto:anders@awiig.com)

**Sittende styremedlemmer som skal forsette:**

Preben Refsum Grøtter  
Haugerudtunet 6

Ingrid Kiristi Håheim  
Haugerudtunet 5

Gunnel Sandanger  
Haugerudtunet 3

**Ny instressert som styremedlem:**

Abdul Ghaffar  
Haugerudtunet 2

**Varamedlem:**

Vigdís Aker (ønsker å forsette)  
Haugerudtunet 21

Zenja Selimovic  
Haugerudtunet 20  
[zesel@online.no](mailto:zesel@online.no)

**Delegert til generalforsamling i OBOS - TO BE DECIDED**

**Valgkomiteen:**

Kathrine Sundstrøm  
Haugerudtunet 9

Aftab Parvaiz  
Haugerudtunet 8



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-post [haugerudtunet@styrommet.no](mailto:haugerudtunet@styrommet.no)

Borettslaget har egen lukket Facebook side hvor andelseiere kan dele informasjon.

Søk etter Haugerudtunet borettslag.

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesterkompaniet om maskinell snømåking/ strøing, klipping av plener og vårfeing.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593544. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.



## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

## 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

2019 Maling av husene.

2019 Asfaltering av fellesarealene.

2019 Ny lekeplass.

2016 Brann- og redningsetaten har kontrollert og feid våre skorsteiner.

2011 Brann- og redningsetaten har kontrollert og feid våre skorsteiner.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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